TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 259/2022/DS - PT
Ngày: 22/9/2022
V/v "tranh chấp quyền về lối đi qua"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt

Ông Lê Minh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 178/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 7 năm 2022 về *"Tranh chấp quyền về lối đi qua"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS – ST ngày 06 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 208/2022/QĐ – PT ngày 15 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Nguyễn Thị M, sinh năm 1940;

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1964; Địa chỉ: ấp P1, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre. (Văn bản ủy quyền ngày 15/11/2021) (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Nguyễn Thị Yến T, sinh năm 1979; (có mặt)

2. Lê Văn Đ, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn Đ:* Nguyễn Thị Yến T. (Văn bản ủy quyền ngày 28/12/2021)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Phan Thị T1, sinh năm 1968; (xin vắng mặt)

2. Phan Văn H, sinh năm 2077; (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Nguyễn Thị Yến T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn Nguyễn Thị M trình bày:

Bà Nguyễn Thị M là chủ sử dụng đất thửa đất số 2, tờ bản đồ 16, ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre với diện tích 3.409,2m^2 được cấp giấy chứng nhận năm 2013. Phần đất này có nguồn gốc từ cha mẹ chồng tặng cho chung vợ chồng bà M và ông Phan Văn S, sau khi ông S chết bà M là chủ sử dụng thửa đất. Trên thửa đất có căn nhà của bà và bà đã ở trên đất từ khoảng năm 1975 đến nay. Để ra được lộ công cộng chạy ngang thửa đất của ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Yến T, bà M phải đi qua phần đất có chiều ngang 02m, chiều dài khoảng 4,33m đến 4,34m với diện tích 8,7m^2 thuộc thửa số 204, tờ bản đồ số 13 của ông Đ và bà T theo thể hiện tại họa đồ hiện trạng sử dụng đất. Lối đi này đã hình thành từ cách nay 20 năm, khi thửa 204 còn thuộc quyền sử dụng của cha mẹ ông Đ, cha mẹ ông Đ đã cho gia đình bà M đã đắp đất ngang mương để vào lối đi công cộng. Trước đó, bà M cũng phải đi qua thửa đất này để đi vào lối đi công cộng, cũng ở đắp đất ngang mương nhưng ở vị trí khác, sau đó mới dời lại tại vị trí như đã đi 20 năm nay theo nguyên đơn yêu cầu.

Vào trước khi địa phương mở lộ bê tông công cộng chạy ngang thửa đất số 204, tờ bản đồ 13 của ông Đ và bà T thì đúng là ông Phan Văn Lòng, con của bà M có hứa hỗ trợ tiền bơm cát lấp mương để làm lộ công cộng tại vị trí mương của ông Đ, bà T nhưng sau này do không có khả năng nên ông Lòng không thực hiện nên vị trí lộ công cộng hiện tại không nằm cặp theo ranh đất mà nằm sát mương và cách ranh khoảng 4,34m.

Vào khoảng tháng 4/2021, do có lời qua tiếng lại giữa con của bà M và bị đơn về các vấn đề trong cuộc sống, có lớn tiếng với nhau và xảy ra cự cãi giữa hai bên; cũng có sự việc xô xát giữa con của bà M với bị đơn nên bị đơn không đồng ý cho nguyên đơn được đi qua đất, bị đơn xây hàng rào cặp theo mương làm chắn lối đi vào đất bà M, sau khi bị đơn xây hàng rào, bà M có nói chuyện với bà T để

bà được tiếp tục được đi trên lối đi nhưng phía bị đơn nói rằng bị đơn đã giận rồi, không đồng ý cho đi bà M đi nên bà M làm đơn khởi kiện.

Đối với sự việc cự cải giữa các con của nguyên đơn với phía bị đơn thì cụ thể là ông Phan Văn H có thách thức phía bà T, ông Đ xây hàng rào vì cứ nghĩ là đất của ông bà, trước giờ gia đình bà M được đi qua đất nên sẽ tiếp tục được đi qua và phía bà T, ông Đ không có quyền rào lại dẫn đến mâu thuẫn. Tổ hòa giải ấp có mời hòa giải nhưng do bà M lớn tuổi, ở một mình nên bà M không nhớ ngày hòa giải để đi, mà bà M lại đi vào ngày khác. Sau khi được tổ hòa giải xã hòa giải thì ông Lòng đã nhận ra cái sai của gia đình mình và cũng đã đến xin lỗi ông Đ, bà T, xin được rút lại những lời đã nói trước đây nhưng ông Đ, bà T cũng không có ý kiến phản hồi nên bà M mới làm đơn khởi kiện.

Ngoài lối đi này ra thì bà M không còn lối đi nào khác để ra lộ công cộng. Nếu được đi trên đất, bà M đồng ý đền bù giá trị đất, đồng ý bồi thường phần tường rào của bị đơn đã xây tại vị trí lối đi nguyên đơn yêu cầu theo giá Hội đồng định giá xác định.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn Nguyễn Thị Yến T và ông Lê Văn Đ trình bày:

Thửa đất 204, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.465,2m^2 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre thuộc quyền sử dụng của bà và ông Lê Văn Đ, có nguồn gốc từ nhận thừa kế của cha mẹ chồng là ông Lê Văn B và bà Phan Thị Đ. Mặc dù thửa đất số 2 và thửa 204 cạnh nhau, gia đình bà M và gia đình bà có bà con với nhau nhưng thửa đất 204 có được do cha mẹ chồng bà nhận chuyển nhượng từ người khác. Phần đất này có lộ nông thôn bằng bê tông chạy ngang qua và chia thửa đất ra làm hai phần. Để vào được lộ công cộng, bà M phải đi trên phần đất có hiện trạng là mương nước thuộc thửa đất 204 của bà và ông Đ và trước đây khoảng năm 2000, gia đình bà M có đắp đất ngang mương để làm đường đi chiều ngang lối đi khoảng 3m, chiều dài khoảng gần 4m. Trước đó bà M cũng đi qua thửa 204 để đến lộ nông thôn chạy giữa đất thửa số 204 nhưng không phải lối đi vừa nêu mà cách đó khoảng 10m.

Tuy nhiên, do giữa gia đình bà M và vợ chồng bà đã có mâu thuẫn âm ỉ từ trước, con bà M xúc phạm, chửi ông bà nên khoảng tháng 02/2021 bà có nói với bà M là gia đình bà M chửi ông Đ và bà với lý do gì để ông bà biết mà còn sửa, nếu không có lý do thì ông bà cho đi lối đi nhỏ lại, còn khoảng 1,5m; 1,5m còn lại ông bà không cho đi nữa và thực tế ông bà đã móc đất, chừa lại phần đất đắp ngang mương 1,5m. Ngày 22/02/2021 xe lôi chở vật liệu xây dựng vô nhà của bà M thì bà T không đồng ý cho chạy vô trên đất của bà vì lúc này giữa gia đình hai bên đang xảy ra mâu thuẫn, bà nói là chỉ cho chạy xe hai bánh, không cho xe 3

bánh trở lên, đến khi nào hai bên gia đình không còn giận hờn thì tính tiếp. Lúc này gia đình gồm các con ruột, con dâu của bà M ra chửi mắng vợ chồng ông bà, lấy đất chọi qua, thách thức ông bà xây hàng rào nên vào tháng 5/2021 ông Đ và bà T xây tường rào, đổ đà, vách xây tường tại vị trí lối đi nguyên đơn yêu cầu.

Do phía bà M đi trên đất của ông Đ, bà T nhưng không tử tế với ông bà mà còn ngang ngược, thách thức, chưa từng thỏa thuận gì với vợ chồng ông bà để đi trên đất. Nay mâu thuẫn giữa hai bên đã trầm trọng, ông Đ bà T đã xây tường rào kiên cố nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, bà M còn có thể đi trên lối đi khác để vào lộ công cộng là đi qua thửa đất thửa số 34 tờ bản đồ số 16 của con bà M và lội tạm qua mương nước thuộ thửa số 202 của chị Triệu Hoàng T bằng cách bước trên phần còn lại của lá dừa nước đã chặt tàu để đến đường bê tông nằm trên đất của chị Thống dẫn vào lộ bê tông công cộng, chị Thống không cho bắt cầu đi qua. Tuy nhiên, chị Thống cũng đang kêu bán phần mương ranh với thửa số 34 (thửa của con bà M) và ông Điền ở phần đất phía trong bà M định mua nên nếu bà M muốn có lối đi thì cũng có thể cùng hùn tiền mua với ông Đ để mua mà không cần phải xin đi qua đất của ai.

Về giá mà Hội đồng định giá tài sản huyện M đã định vào ngày 01/3/2022 thì ông Đ bà T không có ý kiến gì.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện M đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS – ST ngày 06 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện M đã tuyên:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị M.

Buộc ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Yến T phải dành quyền về lối đi qua cho bà Nguyễn Thị M sử dụng phần lối đi có diện tích là 8,7m^2 trên phần đất thuộc thửa 204 (thửa 204a), tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre do ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Yến T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần lối đi có tứ cận: cạnh Bắc và cạnh Nam giáp phần còn lại của thửa 204; cạnh Tây giáp với thửa số 2 do bà Nguyễn Thị M đang đứng tên trên giấy chứng nhận; cạnh Đông giáp với lộ bê tông công cộng.

Buộc ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Yến T phải tháo dỡ phần tường rào trụ đà bê tông cốt thép, xây gạch dày 100cm, cao 80cm có chiều ngang 2m do ông bà xây chắn lối đi tại vị trí thửa 204a.

Bà Nguyễn Thị M được phép tôn tạo phần đất tại vị trí thửa 204a đề làm lối đi thuận tiện.

(có họa đồ hiện trạng kèm theo)

2. Buộc bà Nguyễn Thị M phải đền bù cho ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Yến T giá trị phần đất tại vị trí được quyền về lối đi qua là 17.400.000 đồng.

3. Buộc bà Nguyễn Thị M phải bồi thường cho ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Yến T giá trị phần hàng rào xây chắn tại vị trí được quyền về lối đi qua bị tháo dở là 715.000 đồng.

4. Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Yến T đối với diện tích đất làm lối đi mà bà Nguyễn Thị M được quyền đi qua, giới hạn chiều cao lối đi lên khoảng không tính từ mặt đất tự nhiên là 5m.

Bà Nguyễn Thị M có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với bất động sản liền kề theo quy định tại Điều 95, 171 Luật Đất đai.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, 07/6/2022 bà Nguyễn Thị Yến T kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà T đồng ý mở lối đi cho bà M tại vị trí thửa 204b theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 31/8/2022. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý với lồi đi mà bị đơn đề xuất. Các bên đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: đề nghị sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, mở lối đi tại vị trí thửa 204b theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 31/8/2022.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn Nguyễn Thị M là chủ sử dụng phần đất thửa số 2, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre. Thửa đất này bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề khác, không có lối đi ra lộ công cộng nên nguyên đơn yêu cầu mở lối đi tại thửa 204, tờ bản đồ số 13 của bị đơn ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Yến T.

[2] Phần đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi có chiều ngang 2m, chiều dài khoảng 4,33m đến 4,34m, diện tích 8,7 m^2 thuộc một phần thửa 204 (ký hiệu thửa 204A) tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp P, xã Pđược cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Yến T. Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng mặc dù từ trước đến nay để đi ra lộ bê tông công cộng, bà M phải đắp đất qua mương nước tại thửa đất của bị đơn có chiều ngang 3m chiều dài khoảng 4m nhưng nay phía gia đình bà M đi nhờ nhưng ngang ngược, gây chuyện, thách thức dẫn đến hai gia đình đã mâu thuẫn nghiêm trọng nên bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Mặt khác, phía nguyên đơn còn có thể có lối đi khác bằng cách lội mương qua đất của người khác, không nhất thiết phải qua đất của bị đơn.

Các đương sự đều thừa nhận thửa đất số 2, tờ bản đồ số 16 hiện do bà Nguyễn Thị M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không giáp với đường công cộng mà bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề khác trong đó có thửa đất số 204 của ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Yến T, thửa đất của bà M cách lộ bê tông nông thôn bởi một phần thửa đất 204 của ông Đ, bà T. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đồng ý mở lối đi cho nguyên đơn tại vị trí thửa 204b, diện tích 7,5m^2, chiều ngang 02m, theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 31/8/2022. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng thống nhất dời lối đi về phía cuối đất của bà M theo như đề nghị của bị đơn. Xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự, không vi phạm điều cấm của luật và không trái với đạo đức xã hội, không gây ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ 3 nên được hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này.

[3] Về bồi thường thiệt hại: giá đất theo hội đồng định giá đã định là 200.000 đồng/m^2. Theo đó, nguyên đơn đồng ý bồi thường thiệt hại cho bị đơn với giá là 2.000.000 đồng/m^2 x 7,5 m^2 = 15.000.000 đồng nên ghi nhận.

Các bên đương sự cũng thống nhất tại vị trí thửa ký hiệu 204b không có công trình kiến trúc và cây trồng nên không buộc nguyên đơn bồi thường là phù hợp.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Kháng cáo được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 300 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Yến T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS – ST ngày 06 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện M và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 171 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

Buộc ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Yến T phải dành quyền về lối đi qua cho bà Nguyễn Thị M sử dụng phần lối đi có diện tích là 7,5 m^2 trên phần đất thuộc thửa 204 (ký hiệu thửa 204b), tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre do ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Yến T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(có họa đồ hiện trạng kèm theo)

Bà Nguyễn Thị M được phép tôn tạo phần đất tại vị trí thửa 204b để làm lối đi thuận tiện.

2. Buộc bà Nguyễn Thị M phải đền bù cho ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Yến T giá trị phần đất tại vị trí được quyền về lối đi qua là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án), hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Yến T đối với diện tích đất làm lối đi mà bà Nguyễn Thị M được quyền đi qua, giới hạn chiều cao lối đi lên khoảng không tính từ mặt đất tự nhiên là 3m.

Bà Nguyễn Thị M có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với bất động sản liền kề theo quy định tại Điều 95, 171 Luật Đất đai.

4. Về chi phí tố tụng: bà Nguyễn Thị M tự nguyện chịu 2.984.000 đồng và đã nộp xong. Bà Nguyễn Thị Yến T tự nguyện chịu 87.000 đồng và đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Yến T phải liên đới nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Yến T không phải chịu. Hoàn tạm ứng án phí đã nộp cho bà T số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007633 ngày 09/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Ngọc Hương