

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 19/2018/DS-PT

Ngày: 09-01-2018

V/v: tranh chấp mở lối đi

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Phước Thiện

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thu

Ông Trần Quốc Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Vui - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 319/2017/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2017 về việc “Tranh chấp mở lối đi”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2017/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 359/2017/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1942;

Địa chỉ: Số 241, ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1961;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1934;

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, bà N1: Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1957;

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:

Các thửa đất số 141, 123, 507, 508, TĐĐ số 16, tọa lạc xã B, huyện T, tỉnh Long An do bà quản lý, sử dụng; trong đó thửa đất số 508 có căn nhà bà đang ở bị vây bọc bởi các thửa đất số 151, 161, 184, TĐĐ số 16 của ông Nguyễn Văn K và các thửa 679, 678, TĐĐ số 16 của bà Nguyễn Thị Ngọc T. Trước đây, ông K có cho bà đi nhờ qua các thửa đất số 151, 161, 184 nhưng hiện nay K không cho bà sử dụng lối đi này.

Ngoài ra, từ nhà bà đi ra lối đi chung (lối đi chung trước đây thuộc đất của bà Nguyễn Thị S) còn có lối đi khác qua các thửa 679, 678 của bà T. Vào năm 2008, bà

T, bà N1 và ông K có lập cam kết bên bà T để lại 0,5m ngang (thuộc thửa 679) và ông K để lại 0,5m ngang (thuộc thửa 151) cho bà sử dụng làm lối đi. Tuy nhiên, phần đầu lối đi (tiếp giáp lối đi chung) có diện tích 3,2m² thuộc thửa 678, bà T rào cổng sắt lưới B40 không cho bà đi.

Nay bà yêu cầu bà T mở lối đi có diện tích 3,2m², thuộc một phần thửa 678, TĐĐ số 16, tọa lạc xã B, huyện T, Long An (ký hiệu khu A theo Mảnh trích đo địa chính số 40-2017 ngày 17/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T).

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T do bà Nguyễn Thị N2 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Trước đây, bà T và bà C sử dụng lối đi qua phần đất của ông Nguyễn Văn K (em bà C). Sau này, ông K không cho bà T sử dụng lối đi này nên bà T có đi nhờ phần đất ruộng của bà Nguyễn Thị S. Khi bà S bán đất thì có để lại 1,5m chiều ngang, khoảng 100m chiều dài làm lối đi chung. Lối đi này chỉ có gia đình bà T, gia đình bà H sử dụng. Còn gia đình bà C không sử dụng lối đi này mà sử dụng lối đi qua đất của ông K.

Năm 2008, bà T, bà N1 có ký cam kết đồng ý để lại 0,5m ngang thuộc thửa 679, ông K cam kết để lại 0,5m ngang thuộc thửa 151 cho bà C sử dụng làm lối đi. Tuy nhiên, nếu bà C sử dụng lối đi này thì phải đi qua sân nhà bà T có diện tích 3,2m² thuộc một phần thửa 678 gây bất tiện cho gia đình bà T. Do đó, bà T đã rào lưới B40. Hơn nữa, từ trước đến nay, bà C đã sử dụng lối đi qua phần đất của ông K.

Nay bà C yêu cầu bà T mở lối đi có diện tích 3,2m² thuộc một phần thửa đất số 678 của bà T, bà T không đồng ý vì lối đi này queo vào tới sân nhà bà T gây bất tiện cho bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 do bà Nguyễn Thị N2 đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà N1 là mẹ bà T, bà N1 thống nhất với ý kiến của bà T và không trình bày gì thêm.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn K trình bày: Ngày 19/9/2008, giữa ông với bên bà T, bà N1 có lập cam kết, bà T và bà N1 dời hàng rào vào trong 0,5m ngang (thuộc thửa 1250, nay là thửa 679), ông dời hàng rào vào trong 0,5m ngang (thuộc thửa 1253, nay là thửa 151) để làm lối đi cho bà C. Bà T và bà N1 đã thực hiện đúng theo cam kết; còn ông dời hàng rào vào trong 1m để bà C có lối đi khoảng 1,5m chiều ngang. Còn lối đi bà C đi qua giữa các thửa đất số 151, 161, 184 gây bất tiện cho ông trong việc sử dụng đất. Do đó, ông không đồng ý cho bà C sử dụng lối đi này.

Vụ án đã được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng không thành. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 25/2017/DS-ST ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện T đã căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết án phí, lệ phí Tòa án.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T phải mở lối đi có diện tích 3,2m² (vị trí A theo mảnh trích đo địa chính số 40-2017 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 17/8/2017) để bà Nguyễn Thị C sử dụng làm lối đi.

Buộc bà Nguyễn Thị C phải đền bù cho bà Nguyễn Thị Ngọc T số tiền 208.000đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá, quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật. Ngày 06/10/2017, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T kháng cáo không đồng ý mở lối đi có diện tích 3,2m² thuộc một phần thửa 678 cho bà Nguyễn Thị C.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bà T được làm trong thời hạn luật quy định, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm. Về nội dung: Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, lối đi từ nhà bà C qua thửa 679, 678 của bà T là ngắn nhất, thuận tiện nhất, không ảnh hưởng nhiều đến việc sử dụng đất của bà T. Còn lối đi qua giữa các thửa đất 151, 151, 184 của ông K gây ảnh hưởng rất lớn đến quyền sử dụng đất của ông K. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà C, buộc bà T phải mở lối đi có diện tích 3,2m² thuộc một phần thửa 678 là có căn cứ. Tuy nhiên, ở cấp phúc thẩm, bà C tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc định giá và tự nguyện đền bù cho bà T 1.000.000đ giá trị quyền sử dụng đất và chi phí di dời công rào. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bà C, sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà T được thực hiện trong thời hạn luật quy định, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N2 vẫn không đồng ý mở lối đi cho bà C có diện tích 3,2m² thuộc một phần thửa 678. Bà N2 cho rằng, bà C có lối đi khác qua các thửa đất của ông K. Hơn nữa, ông K là em trai bà C thì phải cho bà C đi nhờ.

Bà C trình bày: Lối đi hiện nay bà sử dụng nằm giữa các thửa đất của ông K gây bất tiện cho ông K nên ông K không đồng ý cho bà tiếp tục sử dụng. Còn lối đi thứ hai qua thửa 679 của bà T và thửa 151 của ông K có chiều ngang 1,6m; chiều dài 26,6m (25m + 1,6m), bà đã trải đan ở giữa. Tuy nhiên, phần đầu lối đi (tiếp giáp lối đi chung) có diện tích 3,2m² thuộc một phần thửa 678, bà T rào cổng không cho bà đi. Bà yêu cầu bà T cho bà sử dụng phần diện tích 3,2m² nêu trên làm lối đi. Bà tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và tự nguyện trả cho bà T 1.000.000đ bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và chi phí di dời công rào.

[3] Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thể hiện, nhà của bà C tọa lạc trên thửa 508, TĐĐ số 16, xã B. Từ nhà bà C đi ra đường công cộng có hai lối đi:

Lối đi thứ nhất: Từ nhà bà C phải đi qua giữa các thửa 151, 161, 184 của ông K có tổng chiều dài gần 100m mới ra tới tỉnh lộ 833. Trong khi đó, thửa 161 có hai cạnh chiều ngang kích thước là 2,97m và 3,17m; thửa 184 có hai cạnh chiều ngang kích thước là 3,17m và 3,43m. Bà C sử dụng lối đi này gây bất tiện cho bà C cũng như gây thiệt hại rất lớn cho ông K trong việc sử dụng đất. Mặt khác, hiện nay ông K không đồng ý cho bà C tiếp tục sử dụng lối đi này.

Lối đi thứ hai: Từ nhà bà C đi qua thửa đất số 679 và một phần thửa 678 có diện tích 3,2m² (ký hiệu A) của bà T. Trên ranh đất giữa thửa 679 của bà T và thửa 151 của ông K có một lối đi có sẵn chiều ngang 1,6m, chiều dài 26,6m. Phần lối đi này được hình thành trước đây do sự thỏa thuận giữa bà T, bà N1, ông K và bà C. Theo

đó, ông K để lại 1m ngang, 26,6m dài thuộc thửa 151; bà T để lại 0,5m ngang, 26,6m dài thuộc thửa 679 để bà C làm lối đi. Phần này các đương sự không tranh chấp, bà C đã trải đan ở giữa lối đi. Tuy nhiên, phần đầu lối đi (tiếp giáp lối đi chung ra tỉnh lộ 833) có diện tích 3,2m² thuộc một phần thửa 678, bà T có làm cổng rào không cho bà C đi. Bà C sử dụng lối đi này là thuận tiện nhất vì lối đi chỉ có chiều dài 26,6m. Phần diện tích 3,2m² ở vị trí giáp lối đi chung, không có công trình kiến trúc trên đất. Do đó, việc mở lối đi cho bà C cũng không ảnh hưởng đến cuộc sống sinh hoạt của gia đình bà T. Bà T chỉ cần dời cổng rào vào phía trong phần đất của bà T 1,5m. Cổng rào của bà T chỉ có khung sắt lưới B40, không có trụ cổng nên việc di dời không gây thiệt hại lớn cho bà T.

Căn cứ Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi”.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T phải mở lối đi cho bà C là phù hợp với quy định của pháp luật cũng như đảm bảo lợi ích của các bên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C là có căn cứ. Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà C đồng ý bồi thường cho bà T giá trị phần diện tích 3,2m² là 208.000đ và tự nguyện hỗ trợ cho bà T chi phí di dời cổng rào là 792.000đ, tổng cộng là 1.000.000đ. Bà C cũng tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp sơ thẩm là 2.565.000đ; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm là 1.500.000đ. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bà C, sửa án sơ thẩm.

Kháng cáo của bà T không được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc T.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 25/2017/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C đối với bà Nguyễn Thị Ngọc T về việc “tranh chấp mở lối đi”.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T phải mở lối đi có diện tích 3,2m² thuộc một phần thửa 678, TĐĐ số 16, tọa lạc xã B, huyện T, tỉnh Long An (ký hiệu khu A theo Mạnh trích đo địa chính số 40-2017 ngày 17/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T).

Bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc T số tiền 1.000.000đ (một triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành theo khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 4.065.000đ: Bà C tự nguyện chịu số tiền này (đã nộp đủ).

Về án phí dân sự:

Bà Nguyễn Thị C (người cao tuổi) được miễn tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, hoàn trả cho bà C 300.000đ tiền tạm ứng án phí bà C đã nộp theo biên lai thu số 4651 ngày 14/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Bà Nguyễn Thị Ngọc T có nghĩa vụ chịu 300.000đ án phí sơ thẩm và 300.000đ án phí phúc thẩm, khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp theo biên lai thu số 4847 ngày 06/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm công khai có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu HS, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký tên và đóng dấu)

Phạm Phước Thiên