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

Bản án số: 326/2018/DS-PT
Ngày: 15/11/2018
V/v tranh chấp về lối đi

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Mỹ

Các Thẩm phán: Ông Trần Phước Hội

Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Huỳnh Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Nguyễn Bình Thành - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 15/11/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 107/2018/TLPT-DS, ngày 28/6/2018 về việc "Tranh chấp về lối đi".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2018/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2018 của Toà án nhân dân thành phố S bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 249/2018/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Chị Phạm Kim T, sinh năm: 1989.

Địa chỉ: Số A, T1, Khóm 3, Phường 1, Tp. S, Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Tạ Như H, sinh năm: 1968. Địa chỉ: Số nhà B Quốc lộ 80, khóm H1, Phường 2, Tp. S, Đồng Tháp (Theo Văn bản ủy quyền ngày 17 tháng 01 năm 2015).

- *Bị đơn:* Ông Võ Văn H2, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Số C T1, khóm 3, Phường 1, Tp. S, Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H2 là Luật sư Phạm Hoàng Đ – Thành viên Công ty Luật F – Chi nhánh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân thành phố S;

Người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn H3 - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố S.

Theo kháng cáo của ông Võ Văn H2 là bị đơn trong vụ án.

(Ông Hiền, ông H2, Luật sư Đ có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn trình bày:* Chị T có xây dựng căn nhà cấp 4 có kết cấu máy tôn, vách lá, cột gỗ, nền gạch tàu tại số A, T1, Khóm 3, Phường 1, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp trên thửa đất 75, tờ bản đồ số 3. Phần đất này có nguồn gốc là do bà nội là bà Lê Thị Tuyết M tặng cho vào năm 2012. Muốn ra đường công cộng Đ1, chị T phải đi nhờ trong căn nhà của anh Phạm Tấn V (N) ở thửa 96 là em ruột của chị. Thấy việc đi nhờ này là không thuận tiện vì phải đi trong nhà của anh Vũ nên nay chị yêu cầu Tòa án giải quyết mở lối đi trên đất ông Võ Văn H2, ở thửa đất 87, có chiều ngang 2m, chiều dài 01 bên 1,9m, 01 bên 1,63m, diện tích là 3,5m^2, thể hiện bởi các mốc 2A-2-3-3A-2A theo sơ đồ đo đạc ngày 25/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất thành phố S. Chị T thống nhất trả giá trị quyền sử dụng đất lối đi cho ông H2 là 3,5m2 x 3.000.000đồng/m2 = 10.500.000đồng (Giá thị trường chuyển nhượng là 1.500.000đ/m2) và bồi thường cho ông H2 các cây trồng trên lối đi này là 1.110.000đồng (Trong đó có 01 cây xoài là 970.000đồng và 01 cây sa kê là 140.000đồng).

Trên lối đi này có hàng rào lưới B40 trụ đá kích thước 4m x 1,7m = 6,8m^2 của ông H2. Trường hợp nếu mở lối đi thì chị T yêu cầu ông H2 di dời đi nơi khác.

Đối với phần đất là đường nội bộ nay là đất của chị Trang, chị T không yêu cầu lối đi trên đất chị T2, trường hợp sau này có phát sinh lối đi giữ chị T và chị Trang thì chị T yêu cầu giải quyết bằng vụ kiện khác.

- *Bị đơn trình bày:* Ông Võ Văn H2 không đồng ý theo yêu cầu của chị T. Phần đất ông Võ Văn H2 đang quản lý sử dụng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 20/3/2017, đất thửa đất 87, tờ bản đồ số 3, diện tích 13,6m^2 (có kích thước: ngang 1 đầu 1, 9m và 01 đầu 0,2m, chiều dài 01 bên 13,5m, 01 bên 12,23m). Trước đây, chị T đi trên đường đi nội bộ phía sau thửa đất 87 của ông H2 như hiện nay để đi ra đường

Đ1. Từ khoảng năm 2014 thì chị T đi nhờ trên đất của em ruột là Phạm Tấn V thửa đất số 96 để đi ra đường Đ1, không có đi trên đất của ông H2. Do đó hiện nay chị T đã có lối đi trên đất và nhà của anh V, anh V không có ở đó, anh V không có ngăn cản, đất nhà anh V chị T quản lý nên chị T đã có lối đi và hiện không có khó khăn về lối đi.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố S trình bày*: Phần đất bà Phạm Kim T yêu cầu mở lối đi theo sơ đồ đo đạc ngày 25/5/2017 thuộc một phần của thửa số 87, tờ bản đồ 3 của ông Võ Văn H2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05535, ngày 20/3/2017. Thửa đất số 75 và thửa số 84 của chị T tiếp giáp không sử dụng phần đất thể hiện là đường công cộng trên sơ đồ đo đạc ngày 25/5/2017 để ra đường Đ1 và đường T1 mà phải đi nhờ trên thửa đất của người khác để ra đường Đinh Công Tráng và đường Nguyễn Tất Thành. Trường hợp Tòa án mở lối đi theo yêu cầu của bà Phạm Kim T bằng Bản án đã có hiệu lực thì Ủy ban nhân dân Thành phố sẽ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Kim T theo khoản 3, Điều 100 Luật đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013.

* Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố S đã quyết định:

- Bác yêu cầu của chị Phạm Kim T về việc yêu cầu ông Võ Văn H2 mở lối đi trên đất của ông H2 có tổng diện tích là 3,5m^2 thể hiện theo vị trí các mốc 2A-2-3-3A-2A theo sơ đồ đo đạc ngày 25/5/2017.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng khác, thời hạn kháng cáo của các đương sự.

* Sau khi án sơ thẩm tuyên chị T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị, Viện trưởng Viện kiểm sát thành phố S kháng nghị yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm: Chị T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Tuy nhiên nếu được chấp nhận yêu cầu khởi kiện chị T thống nhất trả giá trị QSD đất cho ông H2 là 3.200.000đ/m^2, tăng 200.000đ so với tại cấp sơ thẩm. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố S thay đổi nội dung kháng nghị là đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, mở lối đi cho chị T như yêu cầu.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp cho bị đơn trình bày: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp với quy định pháp luật. Thực tế chị T không có khó khăn về lối đi, vì trước phần đất của chị T là đường công cộng mà chị T đã đi từ trước cho tới nay, mục đích khởi kiện của chị T chỉ là muốn tăng giá trị QSD đất của mình. Phần đất của ông H2 mà chị T yêu cầu mở lối đi giáp liền kề với phần đất của con ông H2, sau này ông H2 sẻ cho con luôn phần đất này nên tạo thành đất liền ranh với nhau. Trên phần đất này ông H2 sẻ bán nước giải khát cho người qua đường làm kinh tế cho gia đình, nếu mở lối đi sẻ gây thiệt hại lớn kinh tế cho ông H2. Nên đề nghị HĐXX giữ nguyên án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh ý kiến về vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý xem xét giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố S và kháng cáo của chị T, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T, buộc ông H2 phải mở lối đi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của chị T được thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. UBND Tp. S vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt nên HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt là đúng quy định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm thì Đại diện Viện kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghi, xét việc thay đổi này là phù hợp với quy định tại Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của chị T: Xét thấy phần diện tích đất của chị T thuộc thửa số 75, tờ bản đồ số 3, trên phần đất này chị T có xây dựng một căn nhà để ở và bị vây bọc bởi các thửa đất của người khác, nếu muốn ra đường công cộng phải đi nhờ trên đất của các người này. Trước đây chị T đi nhờ trên phần đất của ông V, nhưng nay do ông V xây dựng nhà trên hết diện tích của mình nên chị T phải đi nhờ trong nhà của

ông V, việc này là không thuận tiện cho chị T. Trong các phần đất vây bọc thì có phần đất của ông H2 mà chị T yêu cầu mở lối đi ở thửa 87, HĐXX xét thấy nếu mở lối đi trên phần đất của ông H2 như yêu cầu của chị T là thuận tiện và hợp lý nhất, vì sẻ được đi ra đường công cộng gần nhất, ít gây thiệt hại cho các đương sự và trên phần đất này ông H2 chưa xây dựng công trình kiên cố nào.

Đối với phần diện tích đất là lối đi trước phần đất của chị T, theo xác nhận của UBND thành phố S thì phần đất này chưa cấp giấy chứng nhận QSD đất, tuy nhiên theo Sổ bộ quản lý và bản đồ 299 thể hiện tên chủ sử dụng đất là bà Lê Thị N1. Ý kiến của anh Phạm Minh N2 là con duy nhất của bà N1, anh thống nhất cho chị T đi qua phần diện tích đất này, không yêu cầu chị T trả giá trị và không tham gia tố tụng giải quyết vụ án.

Nên xét yêu cầu khởi kiện của chị T là có cơ sở để chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của chị T là không đảm bảo đúng quy định pháp luật, HĐXX phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của chị T, sửa bản án sơ thẩm.

Do mở lối đi trên đất của ông H2, nên chị T phải có nghĩa vụ trả giá trị QSD đất và cây trồng cho ông H2 trên diện tich mà mình được mở lối đi. Theo định giá của Hội đồng định giá là 1.500.000đ/m^2, tuy nhiên chị T thống nhất tự nguyện trả giá trị cho ông H2 là 3.200.000đ/m^2, việc này có lợi cho ông H2 nên HĐXX chấp nhận giá mà chị T thống nhất. Vì vậy chị T phải trả giá trị QSD đất là 3,5m^2 x 3.200.000đồng/m^2 = 11.200.000đồng. Đối với 01 cây xoài và 01 cây sa kê ông H2 trồng trên phần đất này, để đảm bảo quyền lợi cho các bên và cho việc thi hành bản án thì cần phải giao cho chị T để quản lý, sử dụng là hợp lý, nên chị T phải trả cho ông H2 giá trị là 1.110.000đồng (Trong đó 01 cây xoài là 970.000đồng và 01 cây sa kê là 140.000đồng). Các công trình và vật kiến trúc khác thì ông H2 phải có nghĩa vụ di dời dể mở lối đi cho chị T theo quy định pháp luật.

[3] Xét kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát thành phố S là có cơ sở để chấp nhận từ những phần tích ở trên.

[4] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận từ những căn cứ nêu trên.

[5] Xét đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có cơ sở chấp nhận.

[6] Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị T, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm nên chị T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 91, Điều 148, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 254 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố S và kháng cáo của chị Phạm Kim T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2018/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố S.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Kim T.

Buộc ông Võ Văn H2 có nghĩa vụ di dời các vật kiến trúc và tài sản của mình (trừ 01 cây xoài và 01 cây sa kê) để mở lối đi có diện tích 3,5m^2 cho chị T, đất thuộc một phần thửa 87, tờ bản đồ số 3, do ông H2 đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất. Đất tọa lạc tại Phường 1, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Diện tích nằm trong phạm vi các mốc 2A-2-3-3A-2A, theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 25/5/2017.

(Kèm theo là biên bản xem xét thẩm định tại chổ và sơ đồ đo đạc ngày 25/5/2017)

- Chị T được quyền sở hữu 01 cây xoài và 01 cây sa kê trên diện tích đất được mở lối đi này.

- Chị T phải có nghĩa vụ đền bù cho ông H2 giá trị QSD đất, 01 cây xoài và 01 cây sa kê là 12.310.000đ.

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

Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký điều chỉnh lại quyền sử dụng đất cho đúng với vị trí, diện tích đất mà mình được sử dụng theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự và chi phí tố tụng khác:

- Chị T phải chịu 615.500đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí chị T đã nộp là 300.000đ theo biện lai thu số 13485 ngày 30/3/2017 và 300.000đ theo biện lai thu số 0004546 ngày 04/6/2018 của Chi cục Thi hành án thành phố S. Chị T còn phải nộp thêm tiền án phí dân sự là 15.500đ.

- Chị T phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá là 2.762.000đ (đã nộp và chi xong).

3. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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, 7a, 7b 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.

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND Tỉnh;
- TAND thành phố S;
- Chi cục THADS thành phố S;
- Đương sự;
- Lưu HSVA (A).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Huỳnh Thanh Mỹ