TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 165/2023/DS-PT
Ngày: 22-5-2023
V/v tranh chấp về yêu cầu
mở lối đi

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Vũ.

Các thẩm phán:

1. Bà Phạm Thị Hồng Vân;

2. Bà Dương Thúy Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Linh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thủy Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 50/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp về yêu cầu mở lối đi".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2023, của Toà án nhân dân thị xã H, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 135/2023/QĐ-PT, ngày 28 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Kim Th, sinh năm 1968; cư trú tại: Số 191B, đường A, khu phố L, phường L1, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Lư Đ, sinh năm 1983 và chị Tống Thị Phương V, sinh năm 1983; cư trú tại: Số 167, đường A, khu phố L, phường L1, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người kháng cáo: Anh Nguyễn Lư Đ và chị Tống Thị Phương V, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30 tháng 5 năm 2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Kim Th trình bày: Năm 1999, bà nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn P (đã chết) phần đất tại thửa số 361, 466, tờ bản đồ số 02, nằm phía trong, có cạnh hướng Đông giáp đất anh Đ, chị V thửa số 304, có nguồn gốc cùng chung chủ đất là ông P. Diện tích đất của anh Đ, chị V ở phía ngoài, đầu tiên ông P chuyển nhượng cho con gái, đến năm 2018 chuyển nhượng lại cho anh Đ,

chị V. Từ khi nhận chuyển nhượng đất của ông P, bà đi vào đất của mình bằng con đường hiện đang tranh chấp với anh Đ, chị V.

Năm 2018, khi anh Đ, chị V nhận chuyển nhượng đất có rủ bà góp tiền để làm đoạn đường bê tông từ đường nhựa Sân Cu đi đến đầu đất của vợ chồng anh Đ, chiều rộng khoảng 02 m, chiều dài khoảng hơn 60 m, sau đó rẽ vô đất của anh Đ, chị V chiều rộng khoảng 02 m, chiều dài 30 m tới đầu đất của bà, bà sử dụng đường này để đi lại vào đất. Khi làm đường bê tông, bà và anh Đ có làm đơn xin phép chính quyền địa phương và được đồng ý cho phép. Chi phí làm 02 đoạn đường khoảng 100.000.000 đồng, mỗi bên góp 50.000.000 đồng.

Trên phần đất của mình bà xây 01 căn nhà cấp 4 và sinh sống tại đó. Phần giáp giữa đất bà và chị V, anh Đ có làm cổng rào, hai bên có chìa khoá để thuận tiện cho việc đi lại. Ngày 02-3-2022, vợ chồng anh Đ cắm trụ làm hàng rào giữa phần đất của 02 bên gia đình, nhưng không thông báo cho bà biết; bà không đồng ý anh Đ, chị V làm hàng rào nên xảy ra mâu thuẫn; anh Đ đóng cổng rào không cho bà đi lại.

Bà khởi kiện yêu cầu anh Đ, chị V mở lối đi rộng 02 m, dài 30 m để bà có đường đi vào đất. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản số tiền 30.000.000 đồng, bà xin rút lại yêu cầu này, không yêu cầu Toà án giải quyết.

Bị đơn anh Nguyễn Lư Đ, chị Tống Thị Phương V và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, anh Trần Vi Anh T trình bày: Năm 2018, anh Đ, chị V có nhận chuyển nhượng phần đất thửa số 181, tờ bản đồ số 27, diện tích 3.191 m^2, có cạnh hướng Tây giáp đất của bà Th; cạnh hướng Bắc và Đông giáp mương nước. Giữa đất của bà Th với đất của anh Đ, chị V không có hàng rào, nhưng có cắm 02 trụ ở đầu ranh. Sau khi anh Đ, chị V nhận chuyển nhượng, quản lý, sử dụng đất, thì bà Th vô đất của mình bằng con đường mương nước ở hướng Bắc, khoảng năm 2019, chị V, anh Đ và bà Th góp tiền làm đường bê tông trên mương nước ở hướng Đông, chiều dài con đường 60 m, từ đường nhựa Sân Cu đến đầu đất của chị V, anh Đ, chi phí hết 90.000.000 đồng, mỗi bên góp 45.000.000 đồng. Sau khi làm đường bê tông xong, anh Đ, chị V có chừa ra phần diện tích ngang 02 m, dài hết đất ở cạnh hướng Nam chỗ giáp ranh với đường bê tông để bà Th đi vào đất của mình từ đó cho đến khi xảy ra tranh chấp. Giáp giữa đất 02 bên có làm cổng rào như bà Th trình bày, thời gian sau này bà Th đưa chìa khoá cho người lạ mở cổng ra vào, nên ngày 02-3-2022, anh Đ, chị V cắm trụ ở phần ranh đất giáp với đất bà Th, bà Th cho rằng chị V, anh Đ lấn đất nên hai bên phát sinh mâu thuẫn và từ đó vợ chồng anh Đ thay đổi ổ khoá cổng không cho bà Th đi nhờ trên đất nữa.

Bà Th khởi kiện yêu cầu mở lối đi, anh Đ, chị V không đồng ý, vì phần đất bà Th yêu cầu mở lối đi là đất của anh Đ, chị V cho đi nhờ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST, ngày 12 tháng 01 năm 2023, của Toà án nhân dân thị xã H, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ Điều 254 của Bộ luật Dân sự; điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016;

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Kim Th đối với anh Nguyễn Lư Đ và chị Tống Thị Phương V về việc "Tranh chấp về mở lối đi".

+ Phần lối đi được mở có diện tích 57 m^2, có tứ cận: Đông giáp mương nước, dài 02 m; Tây giáp đất của bà Th, dài 02 m; Nam giáp với thửa số 253, 226, dài 28,50 m; Bắc giáp với phần còn lại của thửa số 181, dài 28,50 m *(có sơ đồ kèm theo).*

+ Buộc anh Nguyễn Lư Đ và chị Tống Thị Phương V phải mở cổng rào của lối đi trên. Bà Th được quyền sử dụng lối đi trên để đi vào đất của bà Th.

+ Buộc bà Th phải có nghĩa vụ đền bù cho anh Đ, chị V số tiền 19.950.000 đồng (mười chín triệu, chín trăm năm mươi nghìn đồng).

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Kim Th đối với anh Nguyễn Lư Đ, chị Tống Thị Phương V đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm hại số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

Bà Lê Kim Th được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 03-02-2023, anh Nguyễn Lư Đ và chị Tống Thị Phương V kháng cáo, anh chị tự nguyện mở lối đi ngang 04 m cho bà Th phần đất giáp với mương nước bê tông và không cần đền bù. Cấp sơ thẩm căn cứ vào định giá không phù hợp với giá đất hiện tại, nên giá đất Tòa sơ thẩm mở lối đi cho bà Th trên đất của anh chị bằng 50% là không phù hợp, làm thiệt hại đến quyền lợi của anh chị; yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Đ, chị V đồng ý đặt cống trên mương dẫn nước chiều dài hơn 100 m đi đến cuối thửa đất và đồng ý mở đường qua đất của anh, chị cho bà Th đi vào đất của mình; anh Đ, chị V không đồng ý mở lối đi như cấp sơ thẩm đã xét xử; giá trị diện tích đất mở đường định giá không đúng với thực tế, làm thiệt hại đến quyền lợi của anh, chị; anh Đ, chị V đề nghị cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th.

Bà Th không đồng ý mở lối đi khác như anh Đ, chị V trình bày, vì đường mương nước là của nhà nước, khi đặt cống phải được nhà nước cho phép; bà Th yêu cầu mở lối đi qua đất anh Đ, chị V như bản án sơ thẩm đã xét xử, vì lối đi này bà góp tiền cùng anh Đ, chị V để làm và đi lại từ trước đến nay.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Năm 2019, bà Th và anh Đ, chị V góp tiền cùng nhau mở lối đi từ đường công cộng vào và qua đất của anh Đ, chị V cho bà Th đi vào đất của mình ở phía trong; ngoài lối đi này bà Th không còn lối đi nào khác, nên cấp sơ thẩm buộc

anh Đ, chị V mở đường cho bà Th có đường đi vào đất của mình là có căn cứ. Tại phiên tòa, anh Đ, chị V đồng ý đặt cống trên mương nước dài hơn 100 m đến cuối thửa đất và đồng ý mở lối đi qua đất của anh chị cho bà Th, nhưng việc đặt cống trên mương nước phải được sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền. Hội đồng định giá đúng theo quy định, không có căn cứ định giá phần đường đi thấp hơn giá thực tế. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Đ, chị V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Anh Nguyễn Lư Đ và chị Tống Thị Phương V kháng cáo trong thời hạn quy định của pháp luật, nên đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Năm 1999, bà Lê Kim Th nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn P (đã chết) phần đất tại thửa số 361, 466, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.000 m^2, được Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành (nay là thị xã H), tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21-12-1999. Do đất nhận chuyển nhượng nằm phía trong, nên khi vào đất của mình, bà Th phải đi nhờ vào đất ông P. Năm 2018, anh Nguyễn Lư Đ và chị Tống Thị Phương V nhận chuyển nhượng đất có nguồn gốc của ông P, thửa số 181, tờ bản đồ số 27, diện tích 3.191 m^2 nằm ở phía ngoài; năm 2019 bà Th cùng anh Đ, chị V thỏa thuận hùn tiền làm con đường bê tông trên mương nước từ đường nhựa Sân Cu vào tới đầu đất anh Đ, chị V chiều rộng 02 m, chiều dài 60 m và anh Đ, chị V mở lối đi qua đất của mình có chiều rộng 02 m, chiều dài 28,50 m đến giáp với đất của cho bà Th để bà Th đi lại; chi phí làm đường khoảng 100.000.000 đồng. Ngày 02-3-2022, do phát sinh mâu thuẫn nên anh Đ, chị V khoá cổng rào không cho bà Th đi lại đoạn đường trên đất của mình nữa.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Th yêu cầu anh Đ, chị V mở lối đi rộng 02 m, dài 30 m để bà có đường đi vào đất của mình thấy rằng, lối đi bà Th yêu cầu mở được anh Đ, chị V và bà Th thỏa thuận góp tiền chi phí đầu tư mở đường từ năm 2019 và từ đó đến khi phát sinh tranh chấp, bà Th đi vào đất của mình bằng lối đi này. Hiện tại bà Th không còn đường đi nào khác, do đó cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu mở lối đi của bà Th đối với anh Đ, chị V là có căn cứ.

[4] Xét kháng cáo của anh Đ, chị V về việc Hội đồng định giá diện tích đất mở lối đi 700.000 đồng/m^2 là không phù hợp với thực tế, thấy rằng tại biên bản định giá tài sản ngày 20-10-2022 của Hội đồng định giá có mặt anh Đ, chị V và có ý kiến phần đất mở lối đi giá cao hơn giá do Hội đồng định giá đã định, nhưng sau khi có kết quả định giá chính thức anh Đ, chị V không phản đối hay khiếu nại đối với kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá, nên không có cơ sở xem xét.

[5] Lối đi Tòa án cấp sơ thẩm mở trên đất của anh Đ, chị V là lối đi chung của 02 hộ gia đình, nên buộc bà Th có nghĩa thanh toán ½ giá trị cho anh Đ, chị V với số

tiền 19.950.000 đồng, nhưng lại không nhận định rõ trong bản án, sẽ làm ảnh hưởng đến việc quản lý, sử dụng lối đi chung về sau, cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cách tuyên cho đúng, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Lối đi chung được mở có tứ cận như sau: Đông giáp mương nước, dài 02 m; Tây giáp đất bà Th, dài 02 m; Nam giáp với thửa số 253, 226, dài 28,50 m; Bắc giáp phần diện tích còn lại của anh Đ, chị V thửa số 181, dài 28,50 m, diện tích 57 m^2, thuộc một phần thửa số 181, tờ bản đồ số 27, diện tích 3.191 m^2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04-7-2018 cho anh Nguyễn Lư Đ và chị Tống Thị Phương V đứng tên; đất tọa lạc tại khu phố L2, phường L1, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

[6] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận; không chấp nhận kháng cáo của anh Đ, chị V; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: anh Đ, chị V phải chịu theo quy định của pháp luật.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 254 của Bộ luật Dân sự; điểm c khoản 1 Điều 217; khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Lư Đ và chị Tống Thị Phương V; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST, ngày 12 tháng 01 năm 2023, của Toà án nhân dân thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Kim Th đối với anh Nguyễn Lư Đ, chị Tống Thị Phương V về việc: "Tranh chấp về yêu cầu mở lối đi".

2.1. Buộc anh Nguyễn Lư Đ và chị Tống Thị Phương V mở lối đi có tứ cận: Đông giáp mương nước, dài 02 m; Tây giáp đất của bà Th, dài 02 m; Nam giáp với thửa số 253, 226, dài 28,50 m; Bắc giáp với phần đất còn lại của thửa số 181, dài 28,50 m, diện tích 57 m^2 để làm lối đi chung cho hộ gia đình bà Lê Kim Th và hộ gia đình anh Nguyễn Lư Đ và chị Tống Thị Phương V. Diện tích đất mở lối đi chung thuộc một phần thửa số 181, tờ bản đồ số 27, có diện tích 3.191 m^2, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04-7-2018 cho anh Đ và chị V đứng tên; đất tọa lạc tại khu phố L2, phường L1, thị xã H, tỉnh Tây Ninh *(có sơ đồ kèm theo).*

2.2. Buộc anh Nguyễn Lư Đ và chị Tống Thị Phương V tháo dỡ, di dời cổng rào ra khỏi lối đi chung vào đất của bà Lê Kim Th. bà Th được quyền sử dụng lối đi

này để đi vào đất của mình.

2.3. Buộc bà Lê Kim Th trả cho anh Nguyễn Lư Đ và chị Tống Thị Phương V số tiền 19.950.000 đồng (mười chín triệu, chín trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người 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 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Kim Th đối với anh Nguyễn Lư Đ và chị Tống Thị Phương V về bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

Bà Lê Kim Th được quyền khởi kiện lại phần yêu cầu đã rút theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Kim Th phải chịu số tiền 3.100.000 đồng (ba triệu, một trăm nghìn đồng); ghi nhận bà Th đã nộp xong.

5. Về án phí sơ thẩm:

5.1. Anh Nguyễn Lư Đ và chị Tống Thị Phương V phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Bà Lê Kim Th phải chịu 998.000 đồng (chín trăm chín mươi tám nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 1.050.000 đồng (một triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0020786 ngày 08-6-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H; hoàn trả lại cho bà Th số tiền 52.000 đồng (năm mươi hai nghìn đồng).

6. Về án phí phúc thẩm: Anh Nguyễn Lư Đ và chị Tống Thị Phương V phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm; khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0021265 ngày 03-02-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H; anh Đ, chị V đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

7. 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 các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND thị xã H;
- CCTHADS thị xã H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

(Đã Ký)

- Lưu tập án.

Trần Quốc Vũ

THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Quốc Vũ