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

Bản án số:25/2022/DS-PT
Ngày:18-02-2022
V/v:"Tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Vương Minh Tâm**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Dũng**

Bà **Trần Thị Ngọc Dung**

- *Thư ký phiên tòa*: Bà **Nguyễn Thị Th Trúc** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long*: Bà **Đoàn Thị Kim Tuyền** – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2022/TLPT-DS, ngày 21 tháng 01 năm 2022 về việc: tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số:50/2021/DS-ST, ngày 14 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:12/2021/QĐ-PT, ngày 24 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà **Tr. Th. T**, sinh năm 1941. Có mặt.

1.2. Ông **V. C. H**, sinh năm 1938. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông V. C. H là bà Tr. Th. T.

Địa chỉ: ấp Tích Khánh, xã Thiện Mỹ, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Tr.Th. T là anh **Ng. Qu. D** – Trợ giúp viên trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V. C. H là chị **Ph. Th. T** - Trợ giúp viên trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước. Có đơn xin vắng mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Tr. Qu. Th**, sinh năm 1976. Có mặt.

2.2. Bà **H. K. Tr**, sinh năm 1977. Có mặt.

Địa chỉ: ấp Tích Khánh, xã Thiện Mỹ, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Tr. Th. N**, sinh năm 1948. Vắng mặt.

3.2. Ông **Tr. V. Th**, sinh năm 1945. Vắng mặt.

Địa chỉ: ấp Tích Khánh, xã Thiện Mỹ, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

4. Do kháng cáo của nguyên đơn Tr. Th. T, V. C. H và bị đơn Tr. Qu. Th, H. K. Tr.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- ***Trong đơn khởi kiện ngày 27/10/2020 (được sửa đổi bổ sung ngày 19/10/2021) và các lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn bà Tr.Th. T và ông V. C. H trình bày*:**

Bà Tr.Th. T và ông V. C. H có thửa đất số 249, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.338,2m^2 loại đất ở nông thôn và trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp Tích Thiện, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long do Ủy ban nhân dân huyện Trà Ôn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/7/2012. Trên phần đất có 01 căn nhà tình nghĩa của vợ chồng ông bà. Nguồn gốc đất này là của mẹ bà T là cụ Nguyễn Thị Lư chết để thừa kế cho bà T, đồng thời cụ T cũng phân chia cho các con là anh, chị em của bà T. Trong đó, phần đất này nằm phía trong của thửa đất 741, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.869,8m^2 của bà Trần Thị N . Khoảng 50 năm nay gia đình bà T đi trên lối đi của bà N ra đường công cộng (đê bao ngăn lũ cặp sông) và đây là lối đi duy nhất.

Vào khoảng năm 2019 bà N và ông Th chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 741 của bà N cho anh Tr. Qu. Th và chị H. K. Tr chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi chuyển nhượng thì anh Th, chị Tr san lấp lối đi không cho gia đình bà T đi.

Bà T, ông H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Th, chị Tr, bà N ông Th có nghĩa vụ dành cho hộ bà 01 lối đi ngang 1,5m dài khoảng 25m thuộc tách thửa 741, tờ bản đồ số 6, bà T, ông H đền bù thiệt hại đất, dừa lá nước gắn liền với đất cho anh Th, chị Tr 10.000.000 đồng.

Trong đơn khởi kiện bổ sung ngày 19/10/2021 bà T cho rằng lối đi 1,5m nằm dưới ao mương đã bồi lắp và dừa lá nước nên bà T, ông H yêu cầu mở lối đi ngang 2m mới đảm bảo cho việc tôn tạo lối đi thuận tiện hơn. Bà T, ông H đền bù thiệt hại đất và dừa lá nước cho anh Th, chị Tr 15.000.000 đồng.

- Tại bản khai ý kiến ngày 21/12/2020 và các lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng tại Tòa, bị đơn là anh Tr. Qu. Th và chị H. K. Tr trình bày:

Vào năm 2016 anh chị có chuyển nhượng của bà Trần Thị N thửa đất 741, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.350m^2 loại đất vườn, tọa lạc tại ấp Tích Khánh, xã Thiện Mỹ với giá 60.000.000 đồng, chưa làm thủ tục sang tên và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm này bà N và bà T không đặt vấn đề về lối đi ra của bà T vì bà T có lối đi khác của các hộ tứ cận, sau này xảy ra tranh chấp với các hộ tứ cận nên các hộ này rào lối đi lại không cho hộ bà T, ông H. Do phần đất anh, chị chuyển nhượng của bà N có ½ ao mương tiếp giáp hộ

khác nằm trước sân của bà T, nếu dành lối đi cho bà T thì anh, chị không sử dụng phần ao này được. Nay anh chị thống nhất để cho hộ bà T, ông H một lối đi ngang 1,5m từ lộ công cộng đến thửa đất bà T và T luôn ½ ao trước sân bà T, buộc bà T, ông H bồi thường thiệt hại đất, dừa lá nước cho vợ chồng anh chị 30.000.000 đồng. Anh chị không thống nhất để hộ bà T lối đi ngang 2m theo yêu cầu của bà T.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/6/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N , ông Trần Văn Th trình bày: Trước đây ông bà có chuyển nhượng diện tích đất vườn gần 4.000m^2 cho vợ chồng anh Th, chị Tr với giá 60.000.000 đồng, chưa làm thủ tục sang tên theo quy định. Khi chuyển nhượng ông, bà có dành cho bà T một lối đi ngang 2m từ phía bà T ra đường công cộng nhưng phía anh Th, chị Tr không thống nhất, nếu dành lối đi cho bà T thì anh, chị không chuyển nhượng đất, từ đó bà nhổ trụ đá phần lối đi cho bà T. Nay vợ chồng ông bà không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này và ông bà không có tranh chấp gì về phần đất đã chuyển nhượng cho anh Th, chị Tr.

Tại bản án sơ thẩm số: 50/2021/DS-ST, ngày 14 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn. Tuyên xử:

Căn cứ Điều 95, 171 Luật đất đai năm 2013; , Điều 254 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 12, 14 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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 tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tr.Th. T, V. C. H.

Buộc anh Tr. Qu. Th, chị H. K. Tr, bà Trần Thị N , ông Trương Văn Th có nghĩa vụ giao cho hộ bà T, ông H diện tích 93,6m^2 thuộc tách thửa mới 232, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp Tích Khánh, xã Thiện Mỹ, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long để bà T, ông H làm lối đi từ thửa 249 của bà T, ông H ra đường công cộng. Ông H, bà T được quyền tôn tạo lối đi cho thuận tiện đi lại (có trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 24/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trà Ôn kèm theo).

Buộc bà T, ông H đền bù thiệt hại đất, dừa lá nước gắn liền đất cho anh Th, chị Tr 15.000.000 đồng.

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

- Vào ngày 28/12/2021 bị đơn anh Tr. Qu. Th và bà H. K. Tr có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu bà Tr.Th. T và ông V. C. H phải có nghĩa vụ đền bù thiệt hại đất và cây trồng trên đất cho ông bà với số tiền 30.000.000 đồng. Ông H và bà T phải chịu toàn bộ số tiền xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát đo đạc, định giá tài sản với số tiền 2.642.500 đồng.

- Vào ngày 29/12/2021 nguyên đơn bà Tr.Th. T và ông V. C. H kháng cáp bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu ông Th, bà Tr, bà N , ông Th giao cho hộ gia đình bà một lối đi ngang 1,5m, dài khoản 25m thuộc tách thửa mới 232, tờ

bản đồ số 28, diện tích 93,6m^2 để bà làm lối đi từ thửa 249 ra đường công cộng, bà sẽ đền bù cho bị đơn số tiền 5.000.000 đồng theo giá Hội đồng định giá đã định.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn anh Tr. Qu. Th, H. K. Tr trình bày: vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, yêu cầu nguyên đơn trả cho giá trị phần đất mở lối đi với giá 30.000.000 đồng và không đồng ý chịu chi phí tố tụng như cấp sơ thẩm đã tuyên xử.

- Nguyên đơn Tr.Th. T trình bày: Bà xin rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo và đồng ý chịu ½ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn anh Nguyễn Quang Duy trình bày: Phía nguyên đơn rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo do đó đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và ghị nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc đồng ý chịu ½ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long trình bày: Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Tr. Qu. Th và Chị H. K. Tr. Sửa bản án sơ thẩm số 50/2021/DS-ST ngày 14/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn. Công nhận sự tự nguyện của bà Tr.Th. T, ông V. C. H chịu ½ chi phí tố tụng. Buộc bà Tr.Th. T, ông V. C. H phải nộp chi phí tố tụng làm tròn là 1.321.500 đồng. Buộc anh Tr. Qu. Th và chị H. K. Tr phải

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn, nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và bị đơn nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm theo Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa bà Trần Thị N , ông Trương Văn Th là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến kháng cáo vắng mặt và nguyên đơn, bị đơn đề nghị xét xử vắng mặt bà N , ông Th. Do đó Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt bà N , ông Th theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu ông Th, bà Tr, bà N , ông Th giao cho hộ gia đình bà một lối đi ngang 1,5m, dài khoản 25m thuộc tách thửa mới 232, tờ bản đồ số 28, diện tích 93,6m^2 để bà làm lối đi từ thửa 249 ra đường công cộng, bà sẽ đền bù cho bị đơn số tiền 5.000.000 đồng theo giá Hội đồng định giá đã định. Tại phiên tòa phía nguyên đơn rút lại toàn bộ yêu cầu

kháng cáo nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu bà Tr.Th. T và ông V. C. H phải có nghĩa vụ đền bù thiệt hại đất và cây trồng trên đất cho ông bà với số tiền 30.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy theo kết quả định giá ngày 19/10/2021 của Hội đồng định giá xác định phần đất lối đi ngang 1,5m, dài khoản 25m, thuộc tách thửa mới 232, tờ bản đồ số 28, diện tích 93,6m^2 loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Tích Khánh, xã Thiện Mỹ, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long có giá là 4.680.000 đồng. Hơn nữa theo lời trình bày của anh chị thì anh chị nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 1.300m^2 từ bà N với giá 60.000.000 đồng. Bị đơn anh Th và chị Tr kháng cáo yêu cầu phía nguyên đơn bồi hoàn cho anh chị với giá 30.000.000 đồng là quá cao so với giá của Hội đồng định giá và giá đất thực tế chuyển nhượng tại địa phương. Đồng thời tại phiên tòa phía bị đơn cũng không có chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo này nên không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Bị đơn chị Tr, anh Th kháng cáo yêu cầu ông H và bà T phải chịu toàn bộ số tiền xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát đo đạc, định giá tài sản với số tiền 2.642.500 đồng. Căn cứ tại Điều 157 và 165 Bộ luật tố tụng dân sự quy định thì đương sự phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát đo đạc, định giá tài sản nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận. Trong trường hợp này Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn phải chịu án phí các chi phí tố tụng là có căn cứ. Tuy nhiên tại phiên tòa phía nguyên đơn tự nguyện đồng ý chịu ½ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản với số tiền 1.321.500 đồng, nên ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm đối với phần này.

[2.3] Từ những phân tích nêu trên nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Tr. Qu. Th, chị H. K. Tr. Ghi nhận sự tự nguyên của nguyên đơn về việc chịu ½ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản với số tiền 1.321.500 đồng. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2021/DS-ST, ngày 14 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn.

[3]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên anh Tr. Qu. Th, chị H. K. Tr Tr.Th. T và ông V. C. H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 289, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Tr. Qu. Th, chị H. K. Tr. Ghi nhận sự tự nguyên của nguyên đơn về việc chịu ½ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản với số tiền 1.321.500 đồng. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2021/DS-ST, ngày 14 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn.

Căn cứ Điều 95, 171 Luật đất đai năm 2013; , Điều 254 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 12, 14 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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 tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tr.Th. T, V. C. H.

Buộc anh Tr. Qu. Th, chị H. K. Tr, bà Trần Thị N , ông Trương Văn Th có nghĩa vụ giao cho hộ bà T, ông H diện tích 93,6m^2 thuộc tách thửa mới 232, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp Tích Khánh, xã Thiện Mỹ, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long để bà T, ông H làm lối đi từ thửa 249 của bà T, ông H ra đường công cộng. Ông H, bà T được quyền tôn tạo lối đi cho thuận tiện đi lại (có trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 24/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trà Ôn kèm theo).

Buộc bà T, ông H đền bù thiệt hại đất, dừa lá nước gắn liền đất cho anh Th, chị Tr 15.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án dân sự có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thị hành án dân sự chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu thêm lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Bà T và ông H có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát, đo đạc, định giá:

- Buộc bà Tr.Th. T, ông V. C. H phải chịu ½ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc định giá tài sản với số 1.321.500 đồng. Bà T, ông H đã nộp đủ.

- Buộc anh Th, chị Tr phải chịu số tiền 1.321.500 đồng. Bà T, ông H đã tạm ứng do đó buộc anh Th, chị Tr có nghĩa vụ hoàn trả cho bà T, ông H số tiền 1.321.500 đồng.

3.Về án phí dân sự:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà T và ông Th.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn trả cho anh Tr. Qu. Th và chị H. K. Tr mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0014209 và 0014210 ngày 29/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trà Ôn.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

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

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

Nơi nhận:
- TANDCC: 01;
- VKSNDTVL: 02;
- TNV: 01;
- TAND h Trà Ôn: 01;
- Chi Cục THADS h Trà Ôn: 01;
- Các Đ/s: 15 ;
- Lưu: 04.

Đã ký

Vương Minh Tâm