

Bản án số: 135/2022/DS-PT

Ngày 11 - 7 - 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 Huỳnh Ngọc Dũng

Bà Hồ Thị Thanh Thuý

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Triệu Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 11 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 52/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 3 năm 2022 về “Tranh chấp quyền về lối đi qua”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2022/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 60/2022/QĐPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Lê Văn T, sinh 1959; Nguyễn Thị B, sinh năm 1955;

Địa chỉ: khu phố 3, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố 5, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Diễm C, sinh năm 1983 (Hợp đồng uỷ quyền ngày 18/02/2022, có mặt);

Địa chỉ: Số 167D3, ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn P trình bày:

Gia đình ông T, bà B có phần đất ở thửa số 233, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn M, huyện M. Từ phần đất của gia đình ông T muốn ra được lộ công cộng phải qua phần đất của bà Nguyễn Thị H ở thửa 223, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn M, huyện M.

Từ trước đến nay gia đình ông T đều đi lối đi trên đất của bà H để ra lộ công cộng. Do mâu thuẫn giữa hai gia đình, nên vào tháng 9/2019 phía bà H đã xây dựng tường rào kéo lưới B40 kiên cố không cho gia đình ông T đi. Hiện tại gia đình ông T đi nhờ trên đất của ông Trương Tấn T1 (chủ sử dụng thửa đất 224) sau đó đi ngang đường bê tông thuộc thửa 223c, 223d của bà H theo hồ sơ trích đo ngày 03/12/2021 để ra lộ công cộng.

Nay yêu cầu bà H tháo dỡ hàng rào (nằm trên cạnh 1-2 của hồ sơ trích đo ngày 03/12/2021) mở lối đi cho gia đình ông T, bà B ở các thửa ký hiệu 223a và 223c, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre có vị trí như hồ sơ trích đo ngày 03/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M có tổng diện tích 2,6m², chiều cao của lối đi là 03m. Gia đình ông T, bà B đồng ý bồi thường toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất, giá trị vách tường rào phải tháo dỡ, giá trị bê tông trên thửa 223c cho phía bà H.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Về vị trí thửa đất của gia đình bà và của gia đình nguyên đơn như đại diện nguyên đơn trình bày là đúng, nhưng do phía nguyên đơn thường xuyên lấn ranh đất nên bà đã xây dựng hàng rào kiên cố, hiện tại phía ông T đã có lối đi ngang đất ông Trương Tấn T1 ở thửa 224 để lên đường bê tông thuộc thửa 223 của bà để ra lộ công cộng.

Nay nguyên đơn yêu cầu tháo dỡ hàng rào bê tông của bà ở cạnh 1-2 theo hồ sơ trích đo để yêu cầu mở lối đi ở các thửa ký hiệu 223a và 223c thì bà không đồng ý, nếu gia đình ông T đi qua thửa đất 224 để đi trên đường bê tông thuộc thửa đất 223 của bà thì bà đồng ý cho gia đình ông T đi trên thửa đất 223c, 223d của bà và không yêu cầu bồi thường giá trị quyền sử dụng đất và giá trị đường bê tông do bà xây dựng để ra lộ công cộng.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện M đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2021/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre, đã tuyên:

Áp dụng Điều 254 BLDS năm 2015; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị B. Buộc bà Nguyễn Thị H tháo dỡ một phần hàng rào trụ đà bê tông cốt thép, tường xây lửng cao 0,55m, phía trên lắp lưới B40 nằm trên cạnh 1-2 của hồ sơ trích đo ngày 03/12/2021 với chiều dài 1,85m, chiều cao 2,05m, với tổng diện tích 3,79m², mở lối đi cho ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị B ở các thửa 223a diện tích 0,3m², thửa 223c diện tích 2,3m², chiều cao của lối đi 03m, có vị trí như hồ sơ trích đo ngày 03/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M (có bản vẽ kèm theo).

Ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị B được quyền sử dụng lối đi có vị trí nêu trên và được quyền cải tạo lối đi nhưng phải tuân thủ các điều kiện đảm bảo trong quá trình sử dụng đất của các bên mà pháp luật quy định.

Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H đối với lối đi mà ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị B được sử dụng.

Buộc ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị B liên đới bồi thường giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa 223a, 223c tổng diện tích 2,6m² với số tiền 1.300.000 đồng, giá trị tường rào 3,79m² với số tiền 1.346.000 đồng, giá trị mặt đường bê tông 659.000 đồng. Tổng cộng 3.305.000 (ba triệu ba trăm lẻ năm nghìn) đồng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu mở lối đi đối với phần diện tích thửa còn lại theo đơn khởi kiện 7,4m².

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

Ngày 13/01/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do: Hiện trạng phần đất tranh chấp là nương vĩnh của bà H, khi bà xây dựng hàng rào gia đình ông T, bà B không có tranh chấp; theo hồ sơ trích đo ngày 03/12/2021 đường bê tông nằm trên thửa 223c và 223d mặc dù nằm trên đất của bà nhưng từ trước đến nay 5 hộ dân bên trong đều đi đường bê tông này, bà xem như là đường công cộng nên không tranh chấp. Hiện tại chủ sử dụng đất thửa 219 bên trong đã xin chủ đất thửa 224 là ông Trương Tấn T1 đổ bê tông mở lộ về phía nương ranh nối liền đường bê tông ở cạnh 13-14 để giáp ranh với thửa 233 của ông T nên thửa 233 đã giáp hoàn toàn với lộ công cộng tại thửa số 223c và 223d nên gia đình ông T có thể đi chung với 5 hộ dân phía trong trên con đường này. Đồng thời nếu ông T đi lối đi này thì không phải tháo dỡ một phần hàng rào trụ đà bê tông, không phải đền bù và không làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của bà.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng của các đương sự, xét kháng cáo của bị đơn và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị B yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị H tháo dỡ một phần hàng rào nằm trên cạnh 1-2 để mở lối đi cho nguyên đơn tại các thửa 223a và 223c, diện tích 2,6m² theo hồ sơ trích đo ngày 03/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M, nguyên đơn đồng ý bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất và hàng rào cho bị đơn theo giá của Hội đồng định giá. Lý do nguyên đơn yêu cầu là phần đất của nguyên đơn tại thửa 233, tờ bản đồ số 29 nằm phía sau và bị vây bọc hoàn toàn bởi thửa 223, tờ bản đồ số 29 của bị đơn, gia đình nguyên đơn muốn đi ra lộ công cộng phải qua đường bê tông thuộc thửa 223 của bị đơn, ngoài ra từ thửa 233 của nguyên đơn cũng có thể đi qua thửa 224 của ông Trương Tấn T1 để ra cạnh số 13-14 rồi đi trên đường công cộng thửa 223c và 223d của bị đơn, tuy nhiên chủ sử dụng thửa 224 có ý kiến chỉ cho đi tạm. Bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, do phần đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi không phải là lối đi duy nhất nguyên đơn có thể đi, khi bị đơn xây hàng rào trên thửa 223a gia đình nguyên đơn cũng không có ý kiến tranh chấp, hiện nay bị đơn vẫn cho 05 hộ dân bên trong đi trên đường bê tông thuộc thửa 223c và 223d của bị đơn để đi ra lộ công cộng, nguyên đơn có thể đi chung với 05 hộ dân bên trong lối đi này mà không phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất, không phải tháo dỡ hàng rào và không làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của bị đơn.

[2] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/10/2021 thể hiện: Phần đất tranh chấp thửa 223a và 223c, diện tích 2,6m² thuộc một phần đường bê tông trên thửa 223 của bị đơn. Thửa 223c diện tích 2,3m² thuộc một phần đường bê tông trên thửa 223c và 223d mà bị đơn đồng ý cho các hộ dân phía trong và hộ gia đình của nguyên đơn đi không tranh chấp, trên cạnh Bắc của thửa 223a diện tích 0,2m² hiện trạng là vách tường rào trụ đà bê tông cốt thép, tường xây lững cao 0,55m, phía trên tường lắp lưới B40 diện tích 4,1m². Ông Thạch Kim H - Trưởng khu phố 3 thị trấn M cho biết: “Đường bê tông thể hiện trên thửa đất 223 của bà H thực tế còn được xây dựng trên thửa đất của các chủ sử dụng khác để đi ra lộ công cộng huyện lộ 22, trước đây chính quyền địa phương có vận động bà con hiến đất góp vốn để làm đường đi chung cho các hộ dân..., sau này bà H đòi ra sát ranh cho tiện canh tác nên phần đường bê tông trên thửa 223 do bà H tự bỏ tiền ra xây dựng. Đường bê tông do bà H xây dựng có chiều 1,45m chiều dài hết thửa 223, trên cạnh 1-2 của đường bê tông bà H đã xây dựng hàng rào bê tông cốt thép xây tường lững, mặt trên kéo lưới B40 dài hết thửa đất. Hiện tại gia đình ông T, bà B sử dụng lối đi của chủ sử dụng thửa đất số 224 để ra lộ công cộng. Khoảng cách từ cạnh thửa bắc thửa 233 của ông T, bà B đến thửa 224 là 0,6m (là lối đi mà ông T, bà B đang sử dụng trên thửa 224)”.

Tại đơn xin xác nhận ngày 12/01/2022 (BL 119-120) do bị đơn cung cấp có xác nhận của UBND thị trấn M thể hiện, thì ngoài phần đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi, nguyên đơn còn có thể đi 03 lối đi khác mà không làm ảnh hưởng đến

quyền sử dụng đất của ai, hiện tại gia đình ông T cũng đang sử dụng lối đi trên đất của ông T1 nên lối đi ông T yêu cầu mở không phải là lối đi duy nhất và thuận tiện nhất.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre thể hiện: Tại vị trí cây cầu tạm từ đất của ông T bắt qua đất của ông T1 trước đây có một cây cầu cũ từ đất của ông T bắt qua đường bê tông của lối đi công cộng. Tại vị trí điểm số 1-2 Tòa sơ thẩm mở lối đi cho nguyên đơn, ngay đất của ông T (điểm số 1) khoảng 0,4m là đất liền, còn lại là mương (bên trong đất của ông T).

[3] Theo quy định tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015, chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ. Việc mở lối đi được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, ít gây thiệt hại nhất cho chủ sở hữu bất động sản có lối đi.

Như vậy, lối đi nguyên đơn yêu cầu mở không phải là lối đi duy nhất nguyên đơn có thể sử dụng làm lối đi, lối đi cũng không thuận tiện để sử dụng, vì nếu mở lối đi này thì nguyên đơn cũng phải cải tạo thêm lối đi mới có thể sử dụng được, vì từ đất của nguyên đơn ra lối đi mới chỉ có 0,4m là đất liền còn lại là mương vũng, khi mở lối đi tại vị trí này sẽ gây khó khăn cho việc tham gia giao thông của các hộ dân bên trong khi đi ra lối đi công cộng, đồng thời phải buộc bị đơn phải tháo dỡ hàng rào làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của bị đơn. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn tháo dỡ một phần hàng rào nằm trên cạnh 1-2 để mở lối đi cho nguyên đơn tại các thửa 223a và 223c, diện tích 2,6m² theo hồ sơ trích đo ngày 03/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M là không phù hợp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn tự nguyện mở lối đi cho nguyên đơn tại các thửa 223c và 223d cũng là lối đi chung của 05 hộ dân bên trong và hiện tại nguyên đơn cũng đi trên lối đi này mà không yêu cầu bồi thường, xét thấy việc bị đơn tự nguyện mở lối đi tại các thửa 223c và 223d là đường bê tông trên đất của bị đơn không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của nguyên đơn và không gây thiệt hại cho bị đơn nên lối đi bị đơn tự nguyện mở là thuận tiện nhất và hợp lý nhất, nguyên đơn có thể bắt cầu để đi qua vị trí số 13-14 để đi ra lộ công cộng và đây cũng là lối đi cũ mà trước đây nguyên đơn đã sử dụng để đi ra lộ công cộng.

[4] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải tháo dỡ một phần hàng rào trụ đà bê tông cốt thép, tường lưới B40 và mở lối đi ở các thửa 223a diện tích 0,3m² và thửa 223c diện tích 2,3m² là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Xét kháng cáo của bị đơn là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ)

là 1.000.000 (một triệu) đồng nhưng bị đơn đã nộp tạm ứng trước nên nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho bị đơn số tiền là 1.000.000 (một triệu) đồng.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị H không phải chịu, hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2021/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Áp dụng Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị B về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H tháo dỡ một phần hàng rào trụ đà bê tông cốt thép, tường xây lửng cao 0,55m, phía trên lắp lưới B40 nằm trên cạnh 1-2 với chiều dài 1,85m, chiều cao 2,05m, với tổng diện tích 3,79m² và yêu cầu mở lối đi cho ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị B ở các thửa 223a diện tích 0,3m² và thửa 223c diện tích 2,3m², chiều cao của lối đi 03m, theo hồ sơ trích đo ngày 03/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M (có kèm theo).

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu mở lối đi đối với phần diện tích thửa còn lại theo đơn khởi kiện 7,4m².

3. Chi phí tố tụng:

Tại cấp sơ thẩm, gồm chi phí đo đạc, định giá tài sản là 5.870.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Tại cấp phúc thẩm, gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, nguyên đơn phải chịu là 1.000.000 đồng nhưng do bị đơn đã nộp tạm ứng trước nên nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị B phải có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 1.000.000 (một triệu) đồng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị B là người cao tuổi nên miễn án phí. Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H không phải chịu. Hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu án phí số 0001689 ngày 13/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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 qui 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 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;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- 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