

Bản án số: 301/2024/DS-PT
Ngày: 18 - 7 - 2024
“V/v Tranh chấp yêu cầu mở lối đi”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ché Linh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hải

Bà Võ Bích Hải

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Vũ Dương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 607/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp yêu cầu mở lối đi”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 120/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Trung Đ, sinh năm 1963; cư trú tại: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1968; cư trú tại: 1 L, khu vực B, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1957; cư trú tại: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Nguyễn Thanh T; cư trú tại: Khu V T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Võ Thị T1; cư trú tại: Khu V T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

- **Người kháng cáo:** Ông Nguyễn Trung Đ là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn thông qua người đại diện trình bày:*

Cha của ông Đ có để lại cho ông phần đất thuộc thửa số 388, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.395m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00943; đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ và cho anh của ông Đ là ông Nguyễn Thanh B một phần đất phía trước đất của ông Đ là thửa 387; để thuận tiện cho việc sinh hoạt tưới tiêu cây trồng cha ông Đ có dành riêng một đường mương thoát nước để sử dụng chung giữa ông Đ và ông B có diện tích 40m², chiều ngang 02m x chiều dài 20m, tiếp giáp với các hộ lân cận để phục vụ cho việc đi lại vào thửa đất của ông Đ. Tuy nhiên, gia đình ông B và con ông B là ông Nguyễn Thanh T xây dựng nhà mới lấn sang lối đi và ngăn chặn lối đi vào đất của ông Đ nên ông Đ khó khăn trong việc đi lại canh tác vườn.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc ông Nguyễn Thanh B và Nguyễn Thanh T cùng bà Võ Thị T1 dành cho ông Đ diện tích 40m², ngang 02m x chiều dài 20m để mở lối đi phục vụ cho việc tưới tiêu vào phần đất vườn của ông Đ.

** Bị đơn là ông Nguyễn Thanh B trình bày:*

Ông không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Hiện nay, giữa nhà của ông và nhà của Nguyễn Thanh T có một lối đi chiều ngang khoảng 02m. Từ trước đến nay ông Đ đều đi trên phần đất này.

Nay gia đình ông vẫn đề tiếp tục cho ông Đ đi. Đối với vấn đề Tòa án đo đạc, thẩm định tài sản là thửa đất của ông thì ông không đồng ý cho đo đạc, thẩm định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Thống nhất lời trình bày của ông B không bổ sung gì thêm.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 106/2023/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trung Đ về việc buộc Nguyễn Thanh B và Nguyễn Thanh T cùng bà Võ Thị T1 dành cho ông Đ diện tích 40m² đất, ngang 02m x chiều dài 20m để mở lối đi phục vụ cho việc tưới tiêu vào phần đất vườn của ông Đ tại thửa đất 387, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Ghi nhận việc ông Nguyễn Thanh B và ông Nguyễn Thanh T thống nhất cho ông Nguyễn Trung Đ đi trên lối đi phần đất giữa khoảng trống nhà ông B với nhà ông T có chiều ngang khoảng 02m.

Án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Trung Đ là người cao tuổi nên được miễn theo quy định của pháp luật.

Trả lại cho ông Nguyễn Trung Đ 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí, lệ phí theo biên lai thu số 0003205 ngày 24/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn.

Chi phí đo đạc, thẩm định: Ông Đ phải chịu 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) ông Nguyễn Trung Đ đã nộp tạm ứng và chi xong.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 04/10/2023, nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xem xét đo đạc, thẩm định tại chỗ lối đi mà nguyên đơn yêu cầu, làm cơ sở để xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo. Các bên không thương lượng được việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng bản án sơ thẩm tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự. Bên cạnh đó, bản án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc mở lối đi mà không xác định vị trí lối đi là không có khả năng thi hành án. Giai đoạn phúc thẩm, bị đơn thay đổi ý kiến, không đồng ý mở lối đi cho nguyên đơn. Hồ sơ thể hiện, nguyên đơn không có lối đi nên việc kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở. Việc mở lối đi được xác định vị trí sát ranh thửa 654 là thuận tiện, có ràng buộc nghĩa vụ của nguyên đơn về bảo đảm việc tưới tiêu, dẫn nước nếu có. Việc bồi thường giá trị quyền sử dụng đất của lối đi do các bên tự thỏa thuận trong giai đoạn thi hành án, nếu không thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện thành vụ án khác. Từ những cơ sở đó, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp yêu cầu mở lối đi. Tòa án nhân dân quận Ô Môn đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự quy định: *“Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu 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. 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. Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*. Như vậy, trong trường hợp phần đất của nguyên đơn bị vây bọc mà không có lối đi thì nguyên đơn có quyền yêu cầu mở lối đi theo quy định của pháp luật.

[3] Căn cứ vào hồ sơ địa chính trích lục được tại Văn phòng đăng ký đất đai quận Ô, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01898 do ông B đứng tên sử dụng, đối chiếu về vị trí và hình thể thửa đất có thể thấy: Phần đất thửa 388 do ông Đ đứng tên sử dụng nằm liền kề phía sau phần đất thửa 387 do ông B đứng tên sử dụng, không tiếp giáp với đường trục giao thông. Nguyên đơn muốn đi ra đường giao thông thì phải đi qua phần đất của bị đơn.

[4] Theo Biên bản xác minh ngày 14/11/2022 của Toà án nhân dân quận Ô Môn xác minh tại địa phương thể hiện: Từ trước đến nay ông Nguyễn Thanh B và ông Nguyễn Thanh T có cho ông Nguyễn Trung Đ đi trên thửa đất của ông Nguyễn Thanh B, phần lối đi này nằm ở khoảng trống giữa căn nhà của ông B và căn nhà ông T. Ngoài lối đi này ra thì ông Đ không còn lối đi nào khác. Như vậy, theo quy định của pháp luật thì ông B, ông T có nghĩa vụ dành lối đi cho ông Đ. Thực tế, ông B và ông T đã thực hiện nghĩa vụ này. Vị trí lối đi nằm ở giữa phần đất của bị đơn và đi qua phần đất trống hai căn nhà của gia đình bị đơn. Toà án cấp sơ thẩm đã tuyên ghi nhận lối đi này cho nguyên đơn. Tuy nhiên, lối đi được tuyên không được định vị và kích thước chính xác nên không thể thi hành án trong thực tế.

[5] Nguyên nhân dẫn đến việc không định vị và xác định được lối đi chính xác về số liệu là do bị đơn không hợp tác trong suốt quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm. Tại phiên toà phúc thẩm, Toà án cũng đã động viên phân tích đối với ông B, ông T về việc tiến hành đo đạc, xác định lối đi như án sơ thẩm đã tuyên nhằm đảm bảo thi hành án nhưng một lần nữa, ông B và ông T không đồng ý, đồng thời thay đổi ý kiến, không đồng ý nguyên đơn đi qua đất của mình, trong đó bao gồm cả việc duy trì lối đi như bản án sơ thẩm đã tuyên. Việc thay đổi quan điểm này của ông B và ông T là thực hiện không đúng quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự.

[6] Từ những phân tích trên, căn cứ vào hồ sơ vụ kiện, căn cứ vào sự không hợp tác của bị đơn, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc xác định một lối đi khả thi là có căn cứ chấp nhận. Mặc dù, không thực hiện được việc thẩm định tại chỗ để có sơ đồ hiện trạng, nhưng căn cứ vào hiện trạng được mô tả trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các bên, cùng các tài liệu về quyền sử dụng đất các hộ liền kề cho thấy phần đất nguyên đơn ở phía sau phần đất của bị đơn. Giáp ranh với phần đất của bị đơn, bên phải của đường giao thông nhìn vào là thửa đất 654 (thửa này các đương sự xác nhận là của ông O). Nếu mở lối đi ngang 2 mét trên đất của bị đơn, nằm sát ranh đất với đất ông O đi vào đến đất nguyên đơn như nguyên đơn yêu cầu là hợp lý và thuận tiện nên chấp nhận.

[7] Theo quy định tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự đã viện dẫn trên thì chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền. Tuy nhiên, do bị đơn không hợp tác đo đạc nên chưa xác định được giá trị đền bù. Sau khi thực hiện mở lối đi trên, bị đơn có quyền yêu cầu nguyên đơn đền bù giá trị quyền sử dụng đất lối đi, nếu không thoả thuận được thì có quyền khởi kiện để yêu cầu Toà án giải quyết về giá trị đền bù này.

[8] Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều xác định, hiện tại giữa thửa đất 387 của ông B và thửa đất 654 của ông O có tồn tại một mương dẫn nước nhưng không xác định được vị trí chính xác. Để đảm bảo thi hành án, nguyên đơn đồng ý rằng nếu lối đi được mở nằm trên mương dẫn nước thì nguyên đơn sẽ xây cầu, hoặc đặt cống hộp, hoặc biện pháp khác để đảm bảo việc dẫn nước, tưới tiêu. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm, do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận và nguyên đơn là người cao tuổi nên không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Mở lối đi cho nguyên đơn trên phần đất của bị đơn. Lối đi được xác định như sau:

Lối đi có chiều ngang 02 mét, thuộc thửa 387, tờ bản đồ số 01, tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ, nằm sát cạnh hướng bắc (giáp thửa 654) với chiều dài hết cạnh đất này theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01898 ngày 13/9/2011 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp cho ông Nguyễn Thanh B.

Các bên được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

- Trong trường hợp lối đi nằm trên mương dẫn nước, nguyên đơn có nghĩa vụ xây cầu, đặt cống hộp hoặc áp dụng biện pháp khác nhằm bảo đảm việc dẫn nước, tưới tiêu.

2. Dành quyền khởi kiện cho ông Nguyễn Thanh B về việc yêu cầu ông Nguyễn Trung Đ đền bù giá trị lối đi và các thiệt hại khác.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Trung Đ được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí, lệ phí theo biên lai thu số 0003205 ngày 24/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn.

4. Chi phí đo đạc, thẩm định: Ông Đ tự nguyện chịu và đã nộp xong.

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

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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận Ô Môn;
- THADS quận Ô Môn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Nguyễn Chế Linh