

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số 137/2017/DS-PT

Ngày 18/5/2017

V/v tranh chấp “Quyền sử dụng
lối đi qua bất động sản liền kề”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- ***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Lê Hoàng Hiệp.

- ***Các Thẩm phán:*** Ông Trần Văn Đạt

Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Trúc Hương - là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:** Bà Lê Thị Thắm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 5 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2017/TLPT-DS ngày 14/02/2017 về việc tranh chấp: “Quyền sử dụng lối đi qua bất động sản liền kề”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2017/DSST ngày 02/3/2017 của Tòa án nhân dân thị xã G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 85/2017/QĐ-PT ngày 21/4/2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Thị N, sinh năm 1936.(có mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã N, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: **Nguyễn Văn T**, sinh năm: 1965 (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 714 ngày 09/11/2015) (có mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã N, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Bùi Thị T, sinh năm: 1957 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã N, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

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

- NLQ1, sinh năm: 1961 (có mặt)

- NLQ2, sinh năm: 1964 (xin vắng mặt)
- NLQ3, sinh năm: 1973 (xin vắng mặt)
- NLQ4, sinh năm: 1990 (xin vắng mặt)
- NLQ5, sinh năm: 1993 (xin vắng mặt)
- NLQ6, sinh năm: 1961 (xin vắng mặt)
- NLQ7, sinh năm: 1962 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã N, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

* Người kháng cáo: nguyên đơn Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo án sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn T - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà N trình bày:

Bà N đang sở hữu thửa đất số 1584 và 1511 diện tích 3.400m² tọa lạc tại Ấp M, xã N, thị xã G, Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00381 QSDĐ/LT do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 10/11/1995, thửa đất của bà nằm ở phía trong nên muốn ra ngoài chỉ có lối đi duy nhất ngang qua đất của bà Bùi Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00913 do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 21/01/2014. Lối đi có chiều dài khoảng 25m, rộng 1,5m là lối đi công cộng đã có từ rất lâu (khoảng 60 năm trước).

Hiện nay lối đi đã xuống cấp nên gia đình bà đổ đất đá để thuận tiện cho việc đi lại, nhưng gia đình bà T ngăn cản không cho, vì vào khoảng tháng 4/2015 gia đình bà và gia đình bà T có xảy ra mâu thuẫn về ranh giới bờ cây giữa hai gia đình. Nay bà N yêu cầu gia đình bà T mở cho bà lối đi công cộng dài khoảng 25m, rộng 1,5m với các lý do: con đường này đã có từ trước đến nay (khoảng 60 năm trước), là lối đi duy nhất của gia đình bà, con đường này không liên quan gì đến phần đất mà bà T đang sở hữu.

*** Bị đơn bà Bùi Thị T trình bày:**

Phần đất hiện đang sử dụng có lối đi trên thuộc thửa đất số 1585 có nguồn gốc do bà được thừa kế đất của cha là ông Bùi Văn X. Gia đình bà N đã sử dụng lối đi từ khi ông X còn sống với chiều ngang khoảng 0,7m, cho đến khi bà được thừa kế đất thì bà mở rộng thêm lối đi như hiện nay với chiều ngang khoảng 2m để sử dụng thuận tiện. Gia đình bà N không có nào khác để ra đường lớn, nên bà có đồng ý cho bà N được tiếp tục sử dụng lối đi. Nhưng vì lý do thời gian gần đây xảy ra mâu thuẫn giữa hai gia đình, đồng thời bà có nhu cầu xây hàng rào dọc theo lối đi để bảo quản tài sản của bà, cũng như giữa bà và ông NLQ6 đã thỏa thuận ranh là từ mé hàng rào trụ bê tông của ông T dịch ra lối đi 0,3m là ranh giới đất của bà với ông T như khi Tòa án đến xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/4/2016. Nên bà yêu cầu được giới hạn lại chiều ngang của lối đi, cụ thể bà đồng ý cho hộ bà N được sử dụng lối đi trên đất của bà với chiều ngang 0,7m tính từ ranh giáp đất ông T (nếu lấy mốc là mé hàng rào trụ bê tông hiện hữu của ông T thì dịch sang đúng 01m), chiều dài từ đường NT đến hết chiều dài của lối đi như trước, không yêu cầu bà N đền bù tiền.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông NLQ1, bà NLQ2, chị NLQ3, NLQ4, NLQ5 đều trình bày: Thống nhất toàn bộ như lời trình bày của bà Bùi Thị T, không yêu cầu bên bà N đền bù tiền.

2. Ông NLQ6, bà NLQ7 trình bày: Ba tấc đất mà ông làm hàng rào có chừa ra giáp ranh với đất của bà T là đất của ông. Ông đồng ý cho gia đình bà N sử dụng làm lối đi vào nhà, không yêu cầu đền bù. Ngoài ra, ông không có ý kiến nào khác. Ông có đơn đề nghị vắng mặt tại Tòa án.

- Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2017/DS-ST ngày 02/3/2017 của Tòa án nhân dân thị xã G đã áp dụng khoản 1, 2 Điều 254 Bộ luật dân sự; khoản 1, 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Bùi Thị T, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5 dành cho gia đình của bà Nguyễn Thị N một phần đất để làm lối đi có chiều ngang 0,7m; chiều dài tính hết cạnh đất là 18,44m + 4,3m, diện tích 15,7m².

Vị trí tứ cận:

- + Đông giáp đất Bùi Thị T.
- + Tây giáp đất ông NLQ6.
- + Nam giáp đường NT.
- + Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị N.

Tại bản đồ số 01, số thửa 1585, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00913 ngày 21/01/2014 của Ủy ban nhân thị xã G, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Bùi Thị T sử dụng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông NLQ6 và bà NLQ7 dành cho gia đình của bà Nguyễn Thị N một phần đất để làm lối đi: từ mé ngoài của hàng rào đo ra có chiều ngang 0,3m; chiều dài tính hết cạnh đất là 18,32m + 4,3m, diện tích 6,7m².

Vị trí tứ cận:

- + Đông giáp phần đất mà bà Bùi Thị T cho mở lối đi.
- + Tây giáp phần đất còn lại của ông NLQ6.
- + Nam giáp đường NT.
- + Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị N.

Tại bản đồ số 01, số thửa 1581, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01015. QSDĐ/LT ngày 15/01/1997 của Ủy ban nhân thị xã G, tỉnh Tiền Giang cấp cho ông NLQ6 sử dụng.

Tọa lạc phần đất và lối đi tại Ấp M, xã N, thị xã G, Tiền Giang (có sơ đồ vị trí khu đất của lối đi kèm theo).

Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 10/3/2017 bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo yêu cầu giữ nguyên hiện trạng đường đi công cộng đã có từ trước đến nay (chiều ngang 1,50m, chiều dài 25m).

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự:

Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Tại phiên Tòa án phúc thẩm kiểm sát viên tham gia phiên tòa có ý kiến về lỗi đi bà Nguyễn Thị N tranh chấp với bà Bùi Thị T không phải là đường đi công cộng, diện tích lỗi đi này thuộc quyền sử dụng đất của bà Bùi Thị T được thừa kế của ông Bùi Văn X cha của bà T để lại và một phần lỗi đi này thuộc quyền sử dụng của ông NLQ6; hai giấy xác nhận do nguyên đơn cung cấp có ý kiến của người dân chỉ xác nhận chỉ biết có lỗi đi này từ trước đến giờ không xác định quyền sở hữu của ai hay là lỗi đi công cộng, trưởng ấp và Ủy ban nhân dân xã xác nhận có lỗi đi này nhưng diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà Bùi Thị T và một phần là của ông NLQ6.

Bà Bùi Thị T và ông NLQ6 tại phiên Tòa sơ thẩm và phúc thẩm bà T tiếp tục giữ nguyên ý kiến là không phải không cho gia đình bà Nguyễn Thị N tiếp tục sử dụng lỗi đi này mà chỉ hạn chế lại chiều ngang lỗi đi để làm hàng rào bảo vệ tài sản, vì phần lỗi đi này cả bà T và ông T mỗi người chừa lại một phần đất để cho gia đình bà N sử dụng, không yêu cầu đền bù về giá trị đất.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nhưng không có căn cứ, tài liệu gì chứng minh là lỗi đi công cộng, bị đơn cũng không chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện kiểm sát viên tham gia phiên Tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu các chứng cứ tài liệu có tại hồ sơ, nghe các đương sự trình bày trước tòa, qua kết quả tranh tụng tại tòa, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Ông Nguyễn Văn T - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N không rút và thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, tiếp tục giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng lỗi đi tranh chấp là đường đi công cộng, yêu cầu bà Bùi Thị T giữ nguyên hiện trạng của lỗi đi với chiều ngang là 1,5 mét, chiều dài khoảng 25 mét từ đường NT đến đất của gia đình bà N. Kèm theo đơn kháng cáo có 2 giấy xác nhận của người dân tại ấp M, xác nhận của trưởng ấp M và Ủy ban nhân dân xã N, Thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Tại phiên tòa giữa nguyên đơn và bị đơn cũng không tự thỏa thuận được về việc tranh chấp.

Bị đơn bà Bùi Thị T vẫn giữ nguyên ý kiến tiếp tục cho gia đình bà N sử dụng lỗi đi hiện tại, nhưng có giới hạn về diện tích về bề ngang vì lý do bà xây dựng hàng rào để bảo vệ tài sản, việc bà ngăn cản không cho bà N đổ đất mở rộng lỗi đi chứ không phải không cho bà N sử dụng lỗi đi này. Lỗi đi này không riêng bà T cho bà N sử dụng một

phần diện tích mà một phần diện tích của lối đi này còn thuộc quyền sử dụng của ông NLQ6, ông T cũng đồng ý chừa lại một phần diện tích làm lối đi cho gia đình bà N sử dụng, cả ông T và bà T không yêu cầu bồi thường đối với diện tích cho bà N sử dụng làm lối đi.

Về nguồn gốc đất có phần lối đi bà Nguyễn Thị N đang sử dụng thuộc quyền sử dụng của Ông NLQ6 và bà Bùi Thị T (thừa kế từ ông Bùi Văn X) và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lối đi này không phải là lối đi công cộng và chỉ duy nhất gia đình bà N sử dụng, trong quá trình cấp giấy chứng quyền sử dụng đất cũng không có tranh chấp.

Trưởng ấp M, Ủy ban nhân dân xã N đều xác nhận lối đi vào đất của bà Nguyễn Thị N, ngang qua đất của ông NLQ6 và Bùi Thị T là đất của bà T và ông T, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện trạng lối đi ở giữa là đường bê tông do gia đình bà Nguyễn Thị N làm, có chiều ngang 0,5 mét, chiều dài từ đường NT đến đất của bà N, hai bên có lề đất bên phía đất ông T là 0,3 mét, tại phiên tòa sơ và phúc thẩm bà T chỉ đồng ý cho bà N sử dụng lối đi có bề ngang là 01m (một) trong đó đất của bà là 0,7 mét (không phải bảy), đất của ông T là 0,3 mét (không phải ba).

Việc yêu cầu của nguyên đơn về quyền lối đi được pháp luật bảo vệ, hiện tại bà Nguyễn Thị N chỉ có lối đi duy nhất và lối đi được sử dụng từ rất lâu, do cha của bà Bùi Thị T là ông Bùi Văn X (đã chết) cho sử dụng từ trước đến nay, sau này bà T được thừa kế về quyền sử dụng đất trong đó có phần lối đi này, bà T vẫn tiếp tục cho bà N sử dụng, .

Căn cứ Điều 245, 246, 248 và Điều 254 Bộ luật dân sự; theo 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. Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi.

Việc bà T, ông T cho bà N sử dụng lối đi qua phần đất của mình không yêu cầu đền bù là hợp tình hợp lý, nghĩ nên chấp nhận.

Về yêu cầu của ông Nguyễn Văn T - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, giữ nguyên hiện trạng đường đi công cộng đã có từ trước đến nay (chiều ngang 1,50m, chiều dài 25m) là không có căn cứ để chấp nhận.

Về lối đi có chiều ngang là 01 (một) mét, chiều dài từ đường NT đến đất của bà Nguyễn Thị N đã đảm bảo về lối đi thuận tiện phù hợp đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bà T thiệt hại ít nhất cho việc mở lối đi.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N có ông Nguyễn Văn T là đại diện theo ủy quyền.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2017/DS-ST ngày 02/3/2017 của Toà án nhân dân thị xã G.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được căn trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 41656 ngày 10/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, nên xem như đã thực hiện xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 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./.

Nơi nhận:

- TAND TX G, tỉnh Tiền Giang;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS TX G, tỉnh Tiền Giang;
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Đã ký

Lê Hoàng Hiệp