

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 331/2017/DS-PT

Ngày: 28/12/2017

V/v tranh chấp: “*Mở 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 Huỳnh Văn Ngoan

Các Thẩm phán: + Bà Lưu Thị Sum

+ Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Nhanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Hà Ngọc Thư Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 325/2017/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2017 về việc tranh chấp: “*Mở lối đi qua bất động sản liền kề*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 74/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 384/2017/QĐ-PT ngày 29/11/2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Dương Thị S, sinh năm 1957, (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp S, xã H, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Chị Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1987, (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã H, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- Anh Nguyễn Thanh L, sinh năm 1984, (có mặt);

Địa chỉ: Ấp S, xã H, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1945, (có mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện C, Tiền Giang.

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

3.1. Anh Nguyễn Chí T1, sinh năm 1997, (có mặt);

3.2. Anh Nguyễn Chí T2, sinh năm 1993, (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền:

- Chị Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1987, (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã H, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- Anh Nguyễn Thanh L, sinh năm 1984, (có mặt);

Địa chỉ: Ấp S, xã H, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

3.3. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1948, (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1945;

Cùng địa chỉ: Ấp B1, xã B2, huyện C, Tiền Giang.

3.4. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1988, (có mặt);

3.5. Chị Lê Thị Cẩm T, sinh năm 1986, (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: Ấp B1, xã B2, huyện C, Tiền Giang.

3.6. Cháu Nguyễn Ngọc Bảo T1, sinh ngày 08/8/2009;

3.7. Cháu Nguyễn Hoài Trường T2, sinh ngày 15/7/2016;

Cùng địa chỉ: Ấp B1, xã B2, huyện C, Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp cho cháu T và cháu T là anh Nguyễn Văn H và chị Lê Thị Cẩm T.

3. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

**Đại diện ủy quyền của nguyên đơn – anh Nguyễn Chí T trình bày:* Bà S có thửa đất số 352, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.419 m², tọa lạc tại ấp S, xã H, thị xã C, tỉnh Tiền Giang, liền kề thửa đất của bà S ra đường công cộng là thửa đất số 192 (số thửa mới là 351), tờ bản đồ số 4 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn L. Trước đây, gia đình bà S mua đất của ông Nguyễn Văn B thì ông B vẫn đi lối đi trên phần đất của ông L giáp với đất ông Huỳnh Văn T, sau khi mua đất thì gia đình bà S vẫn đi trên đường này. Hiện nay, ông L rào lối đi lại không cho gia đình bà S đi nữa nên gia đình bà S không có lối đi nào khác. Nay bà S yêu cầu Tòa án buộc hộ ông L mở cho gia đình bà S lối đi trên lối đi cũ tại thửa 192 (số thửa mới là 351), tờ bản đồ số 4 giáp phần đất ông T với diện tích Ngang 01 mét, dài từ giáp ranh phần đất của bà S ra tới đường công cộng theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C.

**Bị đơn – ông Nguyễn Văn L trình bày:* Hộ ông có thửa đất số 192 (số thửa mới là 351), tờ bản đồ số 4 diện tích 1.474,3 m², tọa lạc tại ấp S, xã H, thị

xã C, tỉnh Tiền Giang, liền kề phía sau thửa đất của ông ra đường công cộng là thửa đất số 352, tờ bản đồ số 4 thuộc quyền sử dụng của hộ bà Dương Thị S. Lúc đầu ông tự nguyện cho bà S lối đi từ đường đi công cộng Ngang 0,5 mét vào đến đất hộ bà S trên phần đất của gia đình ông giáp đất ông Nguyễn Hữu T. Khi bà S khởi kiện thì ông không đồng ý cho mà gia đình ông sẽ bán phần lối đi này cho bà S.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 74/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị S về việc mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Buộc ông Nguyễn Văn L và các thành viên trong hộ gia đình (bao gồm anh H, bà N, chị T, cháu T1, cháu T2) phải mở cho hộ bà Dương Thị S một lối đi trên thửa đất số 192 (số thửa mới là 351), tờ bản đồ số 4 diện tích 1.474,3 m², tọa lạc tại ấp S, xã H, thị xã C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 02727 ngày 15/6/2007 với diện tích Ngang 01 mét, dài: Phía ngoài giáp đất ông Huỳnh Văn T là 38,78 mét, phía trong giáp đất ông L là 39,17 mét, (tứ cận có bản vẽ kèm theo).

Buộc hộ bà Dương Thị S (bao gồm bà S, anh T1, anh T2) phải hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn L số tiền 6.042.600 đồng (37,3 m² x 162.000 đồng = 6.042.600 đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên phần nghĩa vụ chậm trả, phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Ngày **06/10/2017**, bị đơn ông Nguyễn Văn L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Hồng N và anh Nguyễn Thanh L theo giấy ủy quyền ngày 23/10/2017 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn ông Nguyễn Văn L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; nghe quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

1/ Về tố tụng: Bà Dương Thị S, anh Nguyễn Chí T2 vắng mặt có đại diện theo ủy quyền là chị Nguyễn Thị Hồng N và anh Nguyễn Thanh L; Bà Nguyễn Thị L vắng mặt có đại diện ủy quyền là ông Nguyễn Văn L, chị Lê Thị Cẩm T vắng mặt có đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Văn H, do đó Tòa án tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

2/ Về nội dung vụ án:

Ông L kháng cáo không đồng ý mở cho hộ gia đình bà S lối đi trên thửa đất số 192 (số thửa mới là 351), tờ bản đồ số 4, diện tích 1.474,3 m², tọa lạc tại ấp S, xã H, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. Ông cho rằng từ trước đến nay đất của ông không có lối đi vào đường công cộng. Bà S có nhiều lối đi thuận tiện khác để ra vào ruộng như đất của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Hữu T. Đất của ông còn rất ít, không thể cắt ra để dùng làm lối đi cho bà S. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo: ông L cung cấp bản sao đơn xin xác nhận ngày 02/10/2017 về việc thửa đất số 192 do ông L sử dụng không có lối đi công cộng, có xác nhận của UBND xã H và chữ ký của những người địa phương.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hộ bà S có thửa đất số 352, tờ bản đồ số 4 diện tích 2.419m², tọa lạc tại ấp S, xã H, thị xã C, tỉnh Tiền Giang, liền kề thửa đất của bà S ra đường công cộng là thửa đất số 192 (số thửa mới là 351), tờ bản đồ số 4 diện tích 1.474,3m², tọa lạc tại ấp S, xã H, thị xã C, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông L. Tại tờ tường trình ngày 05/6/2017 (bút lục số 29) và biên bản hòa giải ngày 15/6/2017 (bút lục 27 – 28) ông L trình bày, trước đây ông tự nguyện cho gia đình bà S lối đi ngang 0,5m tại phần đất thuộc thửa 351 giáp đất ông Nguyễn Hữu T để đi vào đất nhưng bà S khởi kiện thì ông không cho nữa mà là bán cho bà S theo giá thực tế chuyển nhượng mà Hội đồng định giá đã xác định. Từ đó, cho thấy thửa đất số 192 (số thửa mới là 351) của ông L thực tế có lối đi để cho gia đình bà S đi ra đường công cộng chứ không phải không có lối đi ra vào đường công cộng như ông L trình bày.

Tại phiên tòa hôm nay, ông L cho rằng, đất của ông còn rất ít nên chỉ đồng ý bán lối đi ngang 0,5 mét tại phần đất giáp đất ông Nguyễn Hữu T vào đến đất của gia đình bà S. Ông L không đồng ý mở lối đi ngang 01 mét tại phần đất giáp ông Huỳnh Văn T. Xét thấy, thửa đất số 351 của ông L có diện tích

1.474,3m², nếu cắt chiều ngang 1m, diện tích 37,3 m² làm đường đi thì diện tích đất của ông L còn lại là 1.437m². Như vậy, đất của ông L sau khi cắt ra làm lối đi cho gia đình bà S vẫn còn đủ để gia đình ông L canh tác, sử dụng. Trong khi lối đi ông L đồng ý mở có chiều ngang 0,5m giáp đất ông Thành là quá hẹp, không phù hợp với nhu cầu thực tế để vận chuyển, canh tác và thu hoạch hoa màu.

Ông L cho rằng bà S có nhiều lối đi thuận tiện khác để ra vào đất của bà S nH ông L không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh. Mặt khác, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/7/2017 (bút lục 56 -57) và theo bản đồ địa chính khu đất ngày 09/8/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã C (bút lục số 94) cho thấy hộ bà S không có lối đi nào khác ra vào phát đất của bà ngoài lối đi qua phần đất của ông L. Ngoài ra, căn cứ tại Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì:

1. 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 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.

2. 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 thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan có thẩm quyền khác xác định.

3. Trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều này mà không có đền bù.

Như vậy, Tòa sơ thẩm tuyên mở lối đi cho gia đình bà S trên phần đất của ông L có chiều ngang 01 mét giáp đất ông Trò là hợp lý, có xem xét đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của phần đất do bà S quản lý. Hộ bà S phải hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho hộ ông L số tiền 6.042.600 đồng theo giá trị mà Hội đồng định giá đã định là phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích như đã nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

Về án phí: Ông Nguyễn Văn L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 248, Điều 254, Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 171 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

1/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 74/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị S về việc mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Buộc ông Nguyễn Văn L và các thành viên trong hộ gia đình (bao gồm anh H, bà L, chị T, cháu T1, cháu T2) phải mở cho hộ bà Dương Thị S một lối đi trên thửa đất số 192 (số thửa mới là 351), tờ bản đồ số 4 diện tích 1.474,3m², tọa lạc tại ấp S, xã H, thị xã C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 02727 ngày 15/6/2007 với diện tích Ngang 01 mét, dài: phía ngoài giáp đất ông Huỳnh Văn T là 38,78 mét, phía trong giáp đất ông L là 39,17 mét, tứ cận như sau: (có bản vẽ kèm theo)

Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn L;

Nam giáp đất ông Huỳnh Văn T;

Đông giáp đất bà Dương Thị S;

Tây giáp đường đất.

Buộc hộ bà Dương Thị S (bao gồm bà S, anh T1, anh T2) phải hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn L số tiền 6.042.600 đồng (37,3m² x 162.000 đồng = 6.042.600 đồng).

Kể từ ngày hộ ông L có đơn yêu cầu thi hành án gửi cơ quan thi hành án dân sự, mà hộ bà S không thanh toán hoặc chậm thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng, bà S còn phải trả cho hộ ông L khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất do các bên thỏa thuận nhưng

không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2/ Về án phí:

Ông Nguyễn Văn L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ông L đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0001079 ngày 06/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Tiền Giang nên còn phải nộp tiếp 300.000 đồng.

Hộ bà Dương Thị S phải chịu 302.130 đồng, bà S đại diện hộ đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000760 ngày 09/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã C nên phải nộp tiếp 2.130 đồng.

3/ 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, người phải thi hành án 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 Điều 6,7 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Tp HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã C;
- Chi cục THADS thị xã C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Huỳnh Văn Ngoan