

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: **33/2019/DS-PT**
Ngày: 06-5-2019
V/v Tranh chấp yêu cầu
mở lối đi

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Bùi Xuân Liêm

Ông Nguyễn Quốc Thiện

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Minh Hiếu – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2019/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2019 về việc: “Tranh chấp yêu cầu mở lối đi”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 191/2018/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 39/2019/QĐPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Lê Thị H**, sinh năm 1940; trú tại: Số 51, đường T, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam

- *Bị đơn:* Bà **Trần Thị L**, sinh năm 1947; trú tại: Thôn B, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị L: Bà Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1972, trú tại: Khối phố 2, phường Trường Xuân, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

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

1. Bà Trần Thị Thanh X, sinh năm 1969, trú tại: Khối X, phường S, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

2. Bà Trần Thị Hồng A, sinh năm 1970, trú tại: Nhà 11, ngõ 165/45 đường X, quận Y, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Thanh X và Trần Thị Hồng A:
Bà Lê Thị H, sinh năm 1940; trú tại: Số 51, đường T, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. (Giấy ủy quyền lập ngày 17/10/2018, 14/6/2018)

3. Ông Trần Quốc H, sinh năm 1973; trú tại: Số 51, đường T, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

4. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1965, trú tại: Thôn B, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

5. Bà Nguyễn Thị Nhật L, sinh năm 1970, trú tại: Khối phố B, thị trấn N, huyện D, tỉnh Quảng Nam.

6. Bà Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1972;

7. Bà Lương Nguyễn Phương Th, sinh năm 1994;

Cùng trú tại: Khối phố 2, phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị H trình bày:

Gia đình bà có một ngôi nhà gắn liền với diện tích đất 945m² tại thôn B, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên cạnh thửa đất của bà là thửa đất của bà Trần Thị L. Trước đây, từ vườn nhà bà ra đường bê tông có một con đường đất đi qua thửa đất của bà L, tuy nhiên sau này gia đình bà L đã xây dựng nhà ở lên một phần con đường đi. Hiện nay, thửa đất của bà không có lối đi ra đường bê tông phía ngoài do bất động sản liền kề của bà Trần Thị L ở phía trước mà phải đi chung với lối đi của bà L. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án giải quyết mở lối đi độc lập từ nhà bà ra đường bê tông đi ngang qua đất của bà L với chiều ngang 3m theo vị trí đã được Tòa án thẩm định. Khi mở đường ngang qua đất của bà L thì gia đình bà sẽ đền bù đất và tài sản trên đất cho bà L theo giá thị trường.

Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị L và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Gia đình bà có một ngôi nhà gắn liền với diện tích đất 5.328m² tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 23 (điều chỉnh biên động ngày 02/02/2018), tại thôn B, xã T, thành phố T đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía trong vườn nhà bà là đất và nhà của bà H. Từ trước đến nay, bà vẫn cho gia đình bà H sử dụng lối đi chung trên diện tích đất của bà để vào phần đất và nhà bà H, lối đi chung này hiện nay gia đình bà và gia đình bà H vẫn sử dụng.

Bà được biết theo quy định của pháp luật, bà phải tạo điều kiện cho gia đình bà H có lối đi vào nhà của bà H nên bà đã thực hiện điều đó từ trước đến nay. Qua nhiều lần được UBND xã T hòa giải, bà H đã xin gia đình bà để có lối đi riêng, độc lập với chiều rộng 01m, còn chiều dài thì từ đường công cộng đến đất của bà H. Bà đồng ý với nguyện vọng của bà H nhưng sau đó bà H tiếp tục yêu cầu bà phải tăng

chiều rộng lối đi riêng lên 1,5m. Gia đình bà không đồng ý thì bà H đề nghị mua quyền sử dụng đất để được con đường rộng 1,5m, đến khi gia đình bà đồng ý theo đề nghị của bà H thì bà H lại không đồng ý mua.

Nguyên lối đi cũ hiện nay gia đình bà vẫn đi nhưng vì có một đoạn lối đi cũ đi ngang qua sân bà, do mùa mưa làm bẩn sân nên bà đã làm một đoạn lối đi cách đường cũ 1,5m cho bà H đi. Riêng đối với một phần lối đi cũ mà bà vẫn sử dụng thì bà đã đổ bê tông, còn lối đi mà bà dịch chuyển 1,5m để bà H đi thì bà để đường đất.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu bà phải mở lối đi có chiều ngang 3m thì bà không đồng ý. Bà chỉ đồng ý mở lối đi chung cho gia đình bà H ra đường bê tông công cộng từ cổng nhà bà đến giáp đất của bà H có chiều rộng 1,5m, con đường này chỉ sử dụng để đi không được bán, bà không đồng ý mở lối đi riêng theo như đề nghị của bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc H thống nhất với ý kiến của bà Lê Thị H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Nhật L, bà Nguyễn Thị Phương T, bà Lương Nguyễn Phương Th thống nhất với ý kiến của bà Trần Thị L.

Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 191/2018/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam đã áp dụng điểm a khoản 1 Điều 35, 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 254 của Bộ luật dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H đối với bị đơn bà Trần Thị L về việc “Tranh chấp yêu cầu mở lối đi”. Bà Lê Thị H được mở lối đi từ đất của mình tại thửa số 504, tờ bản đồ số 5 thuộc xã T, thành phố T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/7/1997 ra đường bê tông ngang qua phần đất của thửa đất số 123, tờ bản đồ số 23 do UBND cấp cho hộ bà Trần Thị L ngày 16/7/1997 (điều chỉnh biến động ngày 02/02/2018), nay là thửa 235, tờ bản đồ số 23 theo hồ sơ đề nghị tách thửa của bà Trần Thị L ngày 02/5/2018, diện tích 68,7m², có tứ cận như sau:

- Phía Đông dài 45,64m, giáp đất còn lại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 23 do UBND thị xã T cấp cho hộ bà Trần Thị L ngày 16/7/1997 (điều chỉnh biến động ngày 02/02/2018) nay là thửa 235, tờ bản đồ số 23 theo hồ sơ đề nghị tách thửa của bà Trần Thị L ngày 02/5/2018.

- Phía Tây dài 45,64m giáp đất còn lại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 23 do UBND thị xã T cấp cho hộ bà Trần Thị L ngày 16/7/1997 (điều chỉnh biến động ngày 02/02/2018) nay là thửa 234, tờ bản đồ số 23 theo hồ sơ tách thửa của bà Trần Thị L ngày 02/5/2018.

- Phía Nam rộng 1,5m giáp đường bê tông.

- Phía Bắc rộng 1,5m giáp đất của hộ bà Lê Thị H tại thửa 504, tờ bản đồ số 05 thuộc xã T, thành phố T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/7/1997 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Lê Thị H có nghĩa vụ đền bù giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất để mở lối đi diện tích 68,7m² cho bà Trần Thị L số tiền 11.423.600đ. Sau khi bà H đền bù xong khoản tiền trên cho bà L thì toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà H. Bà L có nghĩa vụ tháo 01 trụ bê tông, 1,5m lưới B40 trên phần đất mở lối đi cho bà H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/11/2018, bị đơn bà Trần Thị L có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam cho rằng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của bị đơn, công nhận lối đi có diện tích 90,8m² là lối đi chung của 02 hộ bà H và bà L, hộ bà H không phải bồi trả giá trị đất và tài sản trên đất cho hộ bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị H không rút đơn khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị L không rút đơn kháng cáo mà cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tự cắt cho gia đình bà H lối đi vào nhà là không đúng, gia đình bà L chỉ đồng ý cho hộ bà H được sử dụng con đường mà gia đình bà L đã mở trước đây để làm lối đi chung. Do đó, bà L kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà L thì thấy, hộ ông Trần Dân được UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 945m² tại thửa đất số 504, tờ bản đồ số 5, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Nay ông Dân đã mất, vợ của ông là bà Lê Thị H tiếp tục quản lý và sử dụng ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng đất trên. Tuy nhiên, từ thửa đất của bà H muốn đi ra đường công cộng phải đi ngang qua thửa đất của bà L. Trước đây từ nhà bà H ra đường bê tông công cộng có một lối đi ngang qua đất của hộ bà L nhưng sau thời gian bà L đã dịch chuyển sang lối đi mới cách lối đi cũ khoảng 1,5m.

Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bà L và người đại diện theo ủy quyền của bà L đồng ý mở lối đi cho bà H nhưng bà L và bà H không thống nhất được vị trí, kích thước của diện tích đất được mở lối đi. Lối đi mà hộ bà L đồng ý mở cho hộ bà H là một phần của lối đi mới có chiều rộng 1,5m; diện tích

47,6m², đi qua phần đất của bà L tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 23 do UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp cho hộ bà L vào ngày 16/7/1997 (được điều chỉnh biến động ngày 02/2/2018) nay là thửa 235, tờ bản đồ số 23 theo hồ sơ tách thửa của bà L ngày 02/5/2018 và phần còn lại nối liền với lối đi cũ trước kia và cũng là lối đi duy nhất của hộ bà L rộng 2,15m, diện tích 43,2m² (phần lối đi này hộ bà L đã đổ bê tông), trên diện tích đất mở lối đi này không có tài sản gì.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, chấp nhận mở lối đi cho bà H đi qua diện tích đất của bà L là có căn cứ. Tuy nhiên, vị trí diện tích đất được mở lối đi chưa phù hợp, trên diện tích lối đi này còn có một số cây cối và vật kiến trúc có trên đất của gia đình bà L, do đó làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của hộ bà L. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà L cho rằng nếu bà H đồng ý với lối đi như gia đình bà đã đồng ý mở cho hộ bà H thì bà L sẽ không tính giá trị quyền sử dụng đất và lối đi trên sẽ làm lối đi chung cho hộ bà H và hộ bà L. Hội đồng xét xử xét thấy, lối đi do bà L đồng ý mở phù hợp để làm lối đi chung cho cả 02 hộ bà H và L và đảm bảo quyền lợi của cả hộ bà H và hộ bà L.

Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà L sửa bản án sơ thẩm, điều chỉnh lại vị trí lối đi cho phù hợp. Theo đó, lối đi chung của hộ bà H và hộ bà L là đường bê tông có chiều rộng giáp đường bê tông công cộng là 2,15m, chiều dài là 20,4m, diện tích là 43,2m² nối liền với con đường đất rộng 1,5m, chiều dài là 33,2m, diện tích là 47,6m², tổng diện tích của con đường là 90,8m² tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 23 do UBND thị xã T cấp cho hộ bà Trần Thị L ngày 16/7/1997 (được điều chỉnh biến động ngày 02/2/2018) nay là thửa 235, tờ bản đồ số 23 theo hồ sơ tách thửa của bà L ngày 02/5/2018 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo). Bà H không phải bồi trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà L.

Đối với sơ đồ bản vẽ con đường do Tòa án cấp sơ thẩm vẽ không thể hiện nằm trong thửa đất nào dẫn đến không thi hành án được, do đó Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Chi phí xem xét, thẩm định và định giá lại tài sản với số tiền là 8.000.000đ, gia đình bà Trần Thị L tự nguyện chịu.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị H không phải chịu. Bà Trần Thị L được miễn theo quy định của pháp luật.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bà Trần Thị L không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị L, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 191/2018/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Áp dụng điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 37, 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 254 của Bộ luật dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H đối với bị đơn bà Trần Thị L về việc “Tranh chấp yêu cầu mở lối đi”.

Bà Lê Thị H được mở lối đi chung có tổng diện tích 90,8m² từ đất của mình tại thửa số 504, tờ bản đồ số 5 thuộc xã T, thành phố T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/7/1997 ra đường bê tông ngang qua phần đất của thửa đất số 123, tờ bản đồ số 23 do UBND thị xã T cấp cho hộ bà Trần Thị L ngày 16/7/1997 (được điều chỉnh biến động ngày 02/2/2018) nay là thửa 235, tờ bản đồ số 23 theo hồ sơ tách thửa của bà L ngày 02/5/2018, có chiều rộng giáp đường bê tông công cộng là 2,15m, chiều dài là 20,4m, diện tích là 43,2m² nối liền với đường đất rộng 1,5m, chiều dài là 33,2m, diện tích là 47,6m² (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Bà Trần Thị L không phải chịu.

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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND thành phố T;
- CC THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hữu Thịnh

