

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 20/2023/DS-PT

Ngày: 14 – 02 – 2023

**V/v: “*Tranh chấp lỗi đi qua
bất động sản liền kề*”**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Hoàng Khải

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hoàng Lâm

Bà Võ Thị Phụng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Cao Kiều Trinh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:* Bà Đặng Kim Quang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 02 năm 2023 tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 138/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp lỗi đi qua bất động sản liền kề*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 225/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2022 và Thông báo về thời gian mở phiên tòa số 01/TB-TA ngày 16 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn Út N; địa chỉ ấp P, xã P1, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Bị đơn: Bà Trần Thị L; địa chỉ ấp P, xã P1, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Văn T; địa chỉ ấp P, xã P1, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người kháng cáo: bà Trần Thị L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ, nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/10/2020, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn Út N trình bày: Tháng 4 năm 2008 nguyên đơn đòi cho bị đơn Trần Thị L phần đất diện tích 1.119m² thông qua hợp đồng tặng cho để đổi lấy một lối đi từ phần đất của nguyên đơn ra đến lộ. Hai bên có làm bản giao kèo được ông Trần Văn B viết, trong bản giao kèo thể hiện bà L tặng cho ông lối đi vĩnh viễn chiều ngang 03m x dài 35m. Do bản giao kèo chỉ viết một bản nên khi photo ông sơ suất chỉ giữ bản photo còn bản chính do bà L giữ. Lối đi hiện đang tranh chấp ông đã đi trên 20 năm trước khi bà L chuyển nhượng phần đất này từ ông H (con của ông S).

Ngày 14/7/2020, bà L không cho ông đi lên phần đất của L và ông có nhờ cán bộ ấp xuống ngăn cản nhưng bà L vẫn tiếp tục xây dựng nhà làm bít lối đi; việc ngăn cản của ấp không được lập biên bản. Do đây là lối đi ngắn nhất chỉ mười mấy mét là ra đến lộ nên tại đơn khởi kiện ông yêu cầu mở ngang 1,5m x dài từ phần đất của ông ra đến sông Xáng. Căn nhà bà L xây cất với mục đích chặn lối đi thì bà L phải tháo dỡ; Nguyên đơn không đồng ý bồi thường.

Bị đơn bà Trần Thị L trình bày: Phần đất ông Út N tặng cho bà là phần đất của mẹ bà sang nhượng của ông G cho bà. Tuy nhiên đến khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Út N làm trùm hết lên phần đất của bà được mẹ cho. Sau đó mẹ của bà cương quyết buộc ông Út N phải tách phần đất trên nên ông Út N mới tách cho bà, chứ không phải Út N đổi đất với bà.

Bị đơn bà L thừa nhận, thời điểm bà sang đất của ông S thì thấy ông Út N đi trên phần đất này. Nay do nhu cầu cần mở rộng kinh doanh và bà xây nhà kho chứa đồ phục vụ cho việc kinh doanh, nên bà không cho ông Út N đi nhờ trên đất nữa. Mặt khác, ông Út N còn lối đi khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn T trình bày: Nhà kho cất trên lối do ông Út N yêu cầu mở là do anh và mẹ của anh là bà L cất vào năm 2020 để chứa bia, nước uống kinh doanh. Do đó anh đề nghị ông Út N kiếm lối đi khác để đi.

Người làm chứng ông Trần Văn B trình bày: Phần đất ông Út N tặng cho bà L là do ông Út N nhận chuyển nhượng từ ông M chứ không phải đất của cha mẹ để lại. Đến năm 2008, theo giao kèo ông Út N cho bà L diện tích 1.119m² để đổi

lấy đường nước và đường đi từ vườn của ông Út N ra thẳng đến sông. Ông thừa nhận là do ông tự viết bản giao kèo và có bà L cùng con là Phạm Vũ L1 ký.

Những người làm chứng bà Trần Thị U, ông Trần Văn K, ông Trần Văn Đ là các anh chị em của ông Út N và bà L đều tự khai: Ông Út N cho tặng cho L để đổi lấy lối đi và đường nước là đất do ông Út N nhận chuyển nhượng từ ông M. Bà L trước đây có giao kèo cho ông Út N đi vĩnh viễn; nay bà L rào lại không cho ông Út N đi.

Người làm chứng anh Phạm Vũ L1 trình bày: Anh nghe mẹ của anh nói mẹ của anh được bà ngoại cho đất. Thừa nhận lối đi tranh chấp trước đây ông Út N đi nhưng nay anh trai của anh là Phạm Văn T cất nhà trên lối đi. Do thời gian lâu với lúc đó còn đi học nên anh không nhớ có tờ giao kèo hay không, chữ viết trong tờ giấy giao kèo phô tô anh thừa nhận là chữ của anh.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Út N về việc mở lối đi trên phần đất của bị đơn bà Trần Thị L.

Buộc bà Trần Thị L phải dành cho ông Trần Văn Út N một phần đất để mở lối đi có diện tích 31,5m² thuộc thửa 23 tờ bản đồ số 07A theo mảnh trích đo địa chính số 19/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Phần đất tọa lạc tại ấp P, xã P1, huyện C, tỉnh Hậu Giang (vị trí, số đo tứ cận theo mảnh trích đo địa chính kèm theo). Buộc bà Trần Thị L và ông Phạm Văn T phải tháo dỡ, di dời phần tài sản xây dựng chắn lối đi trên diện tích 31,5m² cho ông Trần Văn Út N.

2. Buộc ông Trần Văn Út N có trách nhiệm đền bù giá trị tài sản trên đất 11.735.674 (Mười một triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn sáu trăm bảy mươi bốn đồng) cho bà Trần Thị L và ông Phạm Văn T.

3. Thủ tục đăng ký quyền sử dụng hạn chế thửa đất trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 05 tháng 7 năm 2022, bà Trần Thị L là bị đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: yêu cầu cấp phúc thẩm định lại mức giá mà ông Trần Văn Út N bồi thường cụ thể:

1. Bồi thường giá trị đất cho bị đơn có diện tích ngang 1,5m, dài 31,5m.

2. Nâng giá trị bồi thường cây cối, hàng rào, phần nhà kho bị đập bỏ có diện tích là ngang 6,68 tấc, dài 1,90m, với mức giá là 11.735.674^d là không hợp lý.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo buộc nguyên đơn phải trả giá trị quyền sử dụng đất trên phần diện tích đã được công nhận; thống nhất giá trị nhà kho như cấp sơ thẩm tuyên. Cụ thể bị đơn kháng cáo thêm tiền đất với tổng cộng tiền nhà và đất là 30.000.000^d.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng qui định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Theo nhận định của Viện kiểm sát thì mặc dù tờ giao kèo là bản phô tô tuy nhiên qua đối chiếu biên bản hòa giải ngày 03/7/2020 (bút lục số 05) có đoạn ghi “*Ý bà Trần Thị L: Theo bản giao kèo ngày xưa tôi không có đọc lại...*” và theo giấy giao kèo có ghi tên Phạm Vũ L1 cũng thừa nhận chữ viết Phạm Vũ L1 trong giấy giao kèo là của anh. Ngoài ra, ông Trần Văn B là người trực tiếp viết giấy giao kèo cùng tất cả anh em ruột của nguyên đơn, bị đơn cũng đều thừa nhận nguyên đơn có đổi đất cho bị đơn để lấy lối đi và đường nước là đất do ông Út N nhận chuyển nhượng từ ông M. Với các chứng cứ nêu trên không có cơ sở cho rằng phần đất ông Út N chuyển tên cho bà L có nguồn gốc là của cha mẹ cho bà L. Có căn cứ bà L có làm giấy giao kèo cho nguyên đơn sử dụng phần đất vĩnh viễn. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, nên không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh luận, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo đơn kháng cáo của bị đơn cho rằng, giấy giao kèo mà nguyên đơn cung cấp bản phô tô không phải chữ ký của bị đơn; Đối với phần đất 1.119m² nguyên đơn ký tặng cho bị đơn không phải để đổi đất mà là đất của cha mẹ cho bị đơn nhưng nguyên đơn đăng ký bao trùm nên ký trả lại; Công nhận cho nguyên đơn lối đi trên phần đất của bị đơn mà không bồi thường giá trị là không hợp lý; Đối với kháng cáo nâng giá trị nhà tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn thống nhất không kháng cáo.

[2] Về nội dung: Theo hồ sơ thể hiện vào ngày 22/12/2008 bị đơn bà Trần Thị L được nguyên đơn ông Trần Văn Út N tặng cho phần đất diện tích 1.119m² tại thửa 1580. Theo ông Út N là việc tặng cho là nhằm đổi lấy phần đất bà L đang sử dụng để làm lối đi và hai bên có viết giấy giao kèo có nội dung “*phần đường nước và phần lối đi thẳng xuống sông cho em tôi Trần Văn Út N đến suốt đời từ đời này sang đời con cháu tôi...*”. Bị đơn không thừa nhận và kháng cáo cho rằng phần đất chuyển nhượng là của mẹ cho bị đơn nhưng nguyên đơn đăng ký nên làm hợp đồng tặng cho để trả lại; còn giấy giao kèo bị đơn không thừa nhận hai bên có làm giấy giao kèo.

[2.1] Hội đồng xét xử xét thấy, phần đất 1.119m² tại thửa 1580 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Út N; Đây là chứng cứ hợp pháp xác lập quyền sử dụng của ông Út N từ khi được cấp giấy; Các anh chị em gồm ông Trần Văn B, bà Trần Thị U, ông Trần Văn K, ông Trần Văn Đ đều cho rằng phần đất ông Út N tặng cho bà L là do ông Út N nhận chuyển nhượng từ ông M chứ không phải đất của cha mẹ để lại. Bị đơn thừa nhận có nhận đất từ nguyên đơn; nhưng cho rằng phần đất có nguồn gốc là của mẹ cho bà nhưng nguyên đơn đã đăng ký nên ký hợp đồng tặng cho để trả lại. Lời trình bày của bị đơn không được nguyên đơn thừa nhận bị đơn không cung cấp được bất kỳ tài liệu chứng cứ chứng minh, do đó không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của bị đơn.

[2.2] Đối với giấy giao kèo lập ngày 08 tháng 4 năm 2008 mặt dù là bản phô tô nhưng có nội dung “*phần đường nước và phần lối đi thẳng xuống sông cho em tôi Trần Văn Út N đến suốt đời từ đời này sang đời con cháu tôi...*”. Bị đơn không thừa nhận; Tuy nhiên với các chứng cứ thể hiện trong hồ sơ cụ thể là tại biên bản hòa giải ngày 03/7/2020 (bút lục số 05) có đoạn ghi “*Ý bà Trần Thị L: Theo bản giao kèo ngày xưa tôi không có đọc lại...*”, với ý kiến này đã xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có giao kèo nhưng bị đơn không đọc lại nội dung và theo giấy giao kèo này thì ông Trần Văn B là anh ruột của nguyên đơn và bị đơn cùng thừa nhận là do ông viết ngoài ra theo giấy giao kèo có ghi tên Phạm Vũ L1 là con ruột của bị đơn và tại lời khai của mình anh L1 cũng thừa nhận chữ viết trong tờ giấy giao kèo phô tô là của anh. Các chứng cứ nêu trên phù hợp với tất cả lời khai của anh chị em trong gia đình gồm bà Trần Thị U, ông Trần Văn K, ông Trần Văn Đ đều khai ông Út N tặng cho L phần đất để đổi lấy lối đi và đường nước và có giao kèo cho ông Út N đi vĩnh viễn. Từ cơ sở nêu trên có căn cứ xác định các bên có xác lập giấy giao kèo. Căn cứ vào giấy giao kèo có nội dung “*phần đường nước và phần lối đi thẳng xuống sông cho em tôi Trần Văn*

Út N đến suốt đời từ đời này sang đời con cháu tôi... ”. Từ nội dung này có cơ sở xác lập giao dịch thỏa thuận đổi đất giữa nguyên đơn tại thời điểm ký kết giấy giao kèo.

[2.3] Mặt khác, diện tích đất 3.360m² còn lại của nguyên đơn tại thửa 1580 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00849 tọa lạc tại ấp A, xã P1, bị vây bọc bởi các thửa đất khác nên không có lối đi ra đường công cộng chỉ có duy nhất ra lộ nông thôn (giáp Sông Xáng), mà để ra lộ nông thôn, phải đi qua phần đất của bà Trần Thị L hoặc của ông Trịnh Văn T1 hoặc phải đi vòng qua phần đất của bà Lê Thị Cẩm H2, qua đất của ông Lê Văn G1 và đi qua phần đất của ông Trịnh Văn R. Các bên cũng đã thừa nhận lối đi đã được nguyên đơn sử dụng từ rất lâu, sử dụng trước khi bị đơn nhận chuyển nhượng từ chủ gốc cũ và là lối đi ngắn nhất, thuận tiện nhất, lối đi cũng đã được các bên xác lập chuyển đổi quyền sử dụng đất như nhận định tại [2.1] và [2.2] nên công nhận cho nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Từ nhận định trên có căn cứ xác định phần đất đang tranh chấp là đã được bị đơn chuyển đổi cho nguyên đơn và bị đơn đã nhận 1.119m², được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với phần đất này, nguyên đơn khởi kiện để yêu cầu công nhận là có cơ sở; nên việc kháng cáo yêu cầu nguyên đơn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[4] Các phần khác của bản án sơ thẩm đã tuyên, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xem xét lại. Từ những nhận định trên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn Trần Thị L; Có căn cứ chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Điều 245, Điều 254; Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 95, Điều 99, Điều 100, Điều 106, Điều 171, Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Trần Thị L

Chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn Trần Văn Út N.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Buộc bà Trần Thị L phải dành cho ông Trần Văn Út N một phần đất để mở lối đi có diện tích $31,5m^2$ thuộc thửa 23 tờ bản đồ số 07A theo mảnh trích đo địa chính số 19/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Phần đất tọa lạc tại ấp P, xã P1, huyện C, tỉnh Hậu Giang (vị trí, số đo tứ cận theo mảnh trích đo địa chính kèm theo). Buộc bà Trần Thị L và ông Phạm Văn T phải tháo dỡ, di dời phần tài sản xây dựng chắn lối đi trên diện tích $31,5m^2$ cho ông Trần Văn Út N.

2. Thủ tục đăng ký quyền sử dụng hạn chế thửa đất trên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

3. Buộc ông Trần Văn Út N có trách nhiệm đền bù giá trị tài sản trên đất $11.735.674^d$ (mười một triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn sáu trăm bảy mươi bốn đồng) cho bà Trần Thị L và ông Phạm Văn T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Chi phí thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng $2.913.860^d$ (hai triệu chín trăm mười ba nghìn tám trăm sáu mươi đồng). Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ tương ứng với số tiền mỗi bên phải chịu $1.457.000^d$ (một triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn đồng). Phần của nguyên đơn được trừ vào tiền tạm ứng xong; phần của bị đơn phải chịu $1.457.000^d$ (một triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn đồng), nộp hoàn trả cho nguyên đơn.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: bà Trần Thị L phải chịu là 300.000^d (ba trăm nghìn đồng). Ông Trần Văn Út N được nhận lại tiền tạm ứng 300.000^d (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004353 ngày 18/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị L phải chịu là 300.000^d (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền 300.000^d (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang theo biên lai thu tiền số 0010572 ngày 12/7/2022, bà Trần Thị L không phải nộp thêm.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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, ngày 14 tháng 02 năm 2023.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện C;
- CC THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Võ Hoàng Khải