

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 312/2018/DS-PT

Ngày: 21- 9 -2018

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: Bà **Trần Thị Thu Hằng**

Các Thẩm phán: - Ông **Huỳnh Hiếu**

-Ông **Lê Thanh Toàn**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Thúy Phương** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:* Bà **Đỗ Thị Phương Thảo** - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 139/2018/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2018 về tranh chấp “Quyền về lối đi qua bất động sản liền kề”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2018/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 211/2018/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Nguyễn Thành C1**, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Hòa Đ, xã Hòa K, huyện Cái B, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:* **Lê Văn C2**, sinh năm 1972

Địa chỉ: Ấp Hòa Đ, xã Hòa K, huyện Cái B, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo Ủy quyền của ông Lê Văn C2: Anh Lê Văn T đại diện theo văn bản ủy quyền lập ngày 03/8/2018 (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Lê Thị M, sinh năm 1958.

2/ Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1986

3/ Nguyễn Quốc T, sinh năm 1987

4/ Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1988

5/ Nguyễn Thành C, sinh năm 1990

Cùng địa chỉ: Ấp Hòa Đ, xã Hòa K, huyện Cái B, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có: ông Nguyễn Thành C1 đại diện cho bà M, chị H, anh T, chị Đ và anh C, theo văn bản ủy quyền lập ngày 09/10/2017.

6/ Bà Cao Thị D, sinh năm 1971 (có mặt).

7/ Anh Lê Văn Th, sinh năm 1992 (có mặt).

8/ Chị Lê Thị Cẩm T, sinh năm 1995 (vắng mặt).

9/ Chị Lê Thị Thúy L, sinh năm 1998 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Hòa Đ, xã Hòa K, huyện Cái B, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn **Lê Văn C2**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

Nguyên đơn ông Nguyễn Thành C1 và là đại diện ủy quyền của hộ trình bày: Ông có phần đất diện tích 3.285 m², đất trồng lúa nằm trong thửa đất số 5, diện tích 929.5 m² do ông Lê Văn C2 đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông muốn đi vào ruộng canh tác và vận chuyển lúa phải đi nhờ trên đất của ông Chiến từ trước đến nay, ngoài lối đi này ông không còn lối đi nào khác ra đường công cộng thuận lợi hơn. Đến năm 2016 thì ông C2 không cho đi nên việc đi lại và canh tác ruộng gặp nhiều khó khăn. Nay ông yêu cầu ông C2 và các thành viên trong hộ phải mở cho ông lối đi phía Đông giáp với ông Nguyễn Minh Đ dài 7.49 m; phía Tây giáp phần đất ông Lê Văn C2 dài 8.75m; phía Nam giáp phần đất của ông ngang 2 m và phía Bắc giáp với đường đất (đường công cộng), ngang 2 m. Ông đồng ý bồi hoàn giá trị đất và cây trồng cho ông C2 theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Lê Văn C2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị D, anh Lê Văn T, chị Lê Thị Cẩm T và chị Lê Thị Thúy L tại phiên tòa sơ thẩm cũng như trong quá trình giải quyết vụ án ông C2, bà D, anh T, chị T, chị L vắng mặt nhưng đã được Tòa án giao thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa theo đúng quy định của pháp luật nhưng ông C2, bà D, anh T, chị T, chị L vắng mặt không có lý do và cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông C1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 72/2018/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng khoản 3 Điều

26, khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 95, Điều 171 và Điều 203 Luật đất đai; Điều 254 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Thường vụ Quốc hội xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành C2. Buộc ông Lê Văn C2 và các thành viên trong hộ bà Cao thị D, anh Lê Văn T, chị Lê Thị Cẩm T và chị Lê Thị Thúy L mở cho ông Nguyễn Thành C1 lối đi với diện tích là 14.6 m², nằm trong thửa số 5, tờ bản đồ số 8, diện tích 929.5 m², qua đo đạc thực tế là 1040.5 m² tọa lạc ở ấp Hòa Đ, xã Hòa K, huyện Cái B, tỉnh Tiền Giang do ông Lê Văn C2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần lối đi có vị trí như sau:

- + Phía Đông giáp phần đất ông Nguyễn Minh Đ dài 7.49 m;
- + Phía Tây giáp phần đất của ông Lê Văn C2 dài 8.75m;
- + Phía Nam giáp phần đất của ông Nguyễn Thành C1 ngang 2 m;
- + Phía Bắc giáp với đường đất (đường công cộng) ngang 2 m.

Có sơ đồ kèm theo.

Ông Nguyễn Thành C1 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Thành C1 hoàn trả giá trị đất, cây trồng trên đất cho ông Lê Văn C2 với số tiền 1.628.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải chịu thêm khoản lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 04/6/2018, bị đơn Lê Văn C2 có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xem xét, sửa một phần bản án số 72/2018/DSST ngày 04/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang, cụ thể ông chỉ đồng ý cho Hộ ông C1 sử dụng lối đi chiều ngang 0,5 m nằm trên thửa đất số 05, tờ bản đồ số 8, diện tích 929.5 m² (theo đo đạc thực tế là 1040. 5 m²

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, bị đơn đồng ý để hộ ông C1 được mở lối đi ngang 1 m, chiều dài và tứ cận theo như sơ đồ bản vẽ lập ngày 31/8/2018 và biên bản thẩm định ngày 13/9/2018 và đồng ý để ông C1 tự chặt bỏ các cây trái trên diện tích mở lối đi, không yêu cầu ông C1 hoàn trả giá trị đất cũng như cây trái

trên diện tích mở lối đi. Như vậy tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng qui định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án; Hộ ông C2 đồng ý để hộ ông C1 được mở lối đi ngang dài 1 m, chiều dài và từ cận theo như sơ đồ đo vẽ và đồng ý để ông C1 tự chặt bỏ các cây trái trên diện tích mở lối đi, không yêu cầu ông C1 hoàn trả giá trị đất cũng như cây trái trên diện tích mở lối đi. Xét thấy việc thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện đúng qui định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận và căn cứ vào Điều 300; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm số 72/2018/DSST ngày 04/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. Ghi nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn C2, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa hai bên đương sự là quan hệ tranh chấp “Mở lối đi qua bất động sản liền kề là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Thành C1 trình bày ông có phần đất diện tích 3.285 m², đất trồng lúa nằm trong thửa đất số 5, diện tích 929.5 m² do ông Lê Văn C2 đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông muốn đi vào ruộng canh tác và vận chuyển lúa phải đi nhờ trên đất của ông C2 từ trước đến nay, ngoài lối đi này ông không còn lối đi nào khác ra đường công cộng thuận lợi hơn. Đến năm 2016 thì ông C2 không cho đi nên việc đi lại và canh tác ruộng gặp nhiều khó khăn. Nay ông yêu cầu ông C2 và các thành viên trong hộ phải mở cho ông lối đi phía Đông giáp với ông Nguyễn Minh Đ dài 7.49 m; phía Tây giáp phần đất ông Lê Văn C2 dài 8.75m; phía Nam giáp phần đất của ông ngang 2 m và phía Bắc giáp với đường đất (đường công cộng), ngang 2 m. Ông đồng ý bồi hoàn giá trị đất và cây trồng cho ông C2 theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Hộ ông C2 đồng ý cho hộ ông C1 được

mở lối đi ngang dài 1 m, chiều dài, tứ cận theo như sơ đồ đo vẽ lập ngày 31/8/2018 và biên bản thẩm định ngày 13/9/2018 và đồng ý để ông C1 tự chặt bỏ các cây trái trên diện tích mở lối đi, không yêu cầu ông C1 hoàn trả giá trị đất cũng như cây trái chặt bỏ trên diện tích mở lối đi. Xét thấy việc thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận theo qui định tại Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do vậy căn cứ khoản 2 Điều 308 của bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 72/2018/DSST ngày 04/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. Ghi nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

[3] Về án phí :

- Ông Lê Văn C2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông C2 phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, nay được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 08792 ngày 04/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè, xem như ông C2 đã thi hành xong phần án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại Ông Nguyễn Thành C1 số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 07359 ngày 15/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè.

[4] Xét lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 95, Điều 171 và Điều 203 Luật đất đai; Điều 254 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Thường vụ Quốc hội

QUYẾT ĐỊNH:

1/ chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn C2, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 72/2018/DS-ST ngày 04/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

2/ Ghi nhận sự tự thỏa thuận của ông Nguyễn Thành C1 và anh Lê Văn T đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lê Văn C2 như sau:

- Hộ ông Lê Văn C2 đồng ý mở cho hộ ông Nguyễn Thành C1 một lối đi ngang 1 m; cạnh dài 7.49 m và cạnh dài 8.75m; tổng diện tích 7,0 m² (theo sơ đồ bản vẽ lập ngày 31/8/2018), nằm trong thửa số 5, tờ bản đồ số 8, diện tích 929.5 m², qua đo đạc thực tế là 1040.5 m² tọa lạc ở ấp Hòa Đ, xã Hòa K, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang do ông Lê Văn C2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, phần diện tích đất Hộ ông C2 tự nguyện đồng ý cho Hộ ông C1 được mở lối đi có vị trí như sau:

- + Phía Đông giáp phần đất ông Nguyễn Minh Đ dài 7.49 m;
- + Phía Tây giáp phần đất của ông Lê Văn C2 dài 8.75m;
- + Phía Nam giáp phần đất của ông Nguyễn Thành C1 ngang 1 m;
- + Phía Bắc giáp với đường đất (đường công cộng) ngang 1 m.

Có sơ đồ kèm theo (sơ đồ đo vẽ lập ngày 31/8/2018).

- Ông Nguyễn Thành C1 được quyền tự chặt bỏ các cây trồng trên phần diện tích đất được mở lối đi.

- Ông Nguyễn Thành C1 không phải hoàn trả lại giá trị tiền đất và cây trồng trên phần diện tích đất được mở làm lối đi.

3/ Về án phí:

- Ông Lê Văn C2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông C2 phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 08792 ngày 04/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè, xem như ông Chiến đã thi hành xong phần án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại Ông Nguyễn Thành C1 số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 07359 ngày 15/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè.

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 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:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè, Tiền Giang
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thu Hằng