TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 130/2020/DS-PT
Ngày: 27-5-2020
V/v: "*Tranh chấp quyền về lối đi qua"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Hoàng Minh Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hùng

Ông Trần Xuân Minh

- ***Thư ký phiên tòa****:* Ông Lê Đức Anh - Thư ký Tòa án nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Kim Đoạn - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số: 387/2019/TLPT-DS ngày 17/7/2019 về việc: *"Tranh chấp quyền về lối đi qua"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 74/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 236/2020/QĐPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Phạm Ngọc T, sinh năm: 1960.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Chị Phan Thị Thu N, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Tổ 4, ấp Thới Bình, xã T, thành phố M, tỉnh T. (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/6/2017). Có mặt.

- *Bị đơn*:

+ Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm: 1949.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Chị Nguyễn Thị Ngọc S, sinh năm 1973. Có mặt

Cùng địa chỉ: ấp Thới Bình, xã T, thành phố M, tỉnh T.

+ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1965

Địa chỉ: ấp Thới Bình, xã T, thành phố M, tỉnh T. Xin xét xử vắng mặt

+ Chị Hồ Thị Diễm P, sinh năm 1987

Địa chỉ: Havsornsgatan 87 Lgh 1203 556 jonkoping, Thụy Điển. Vắng mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N: Luật sư Nguyễn T Ngọc, thuộc đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

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

*Các thành viên hộ bà Phạm Ngọc T:

+ Chị Phan Thị Thu N, sinh năm 1987. Có mặt

+ Chị Phan Thị Thu N, sinh năm 1989. Có mặt

+ Chị Phan Thị Thu N1, sinh năm 1996. Có mặt

Cùng địa chỉ: Tổ 4 ấp Thới Bình, xã T, thành phố M, tỉnh T

* Các thành viên hộ ông Nguyễn Thanh N:

+ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1953. Vắng Mặt

+ Chị Nguyễn Thị Ngọc S, sinh năm 1973. Có mặt

+ Chị Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1977. Có mặt

+ Chị Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1980

+ Chị Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1985

+ Cháu Nguyễn Hải Đ, sinh năm 2007. Vắng mặt

Người đại diện theo pháp luật của cháu Đăng: Chị Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1985 (mẹ ruột cháu Đăng). Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Tổ 4 ấp Thới Bình, xã T, thành phố M, tỉnh T

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Thanh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phạm Ngọc T và người đại diện theo ủy quyền của bà T là chị Phan Thị Thu N thống nhất trình bày:

Gia đình bà có sử dụng diện tích đất 3.960m^2 đất ở và trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 48, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Thới Bình, xã T, thành phố M, tỉnh T, thửa đất của gia đình bà không có lối đi ra đường công cộng vì bị bao bọc bởi các thửa đất liền kề. Trong thời gian gia đình bà ở trên phần đất này thì có đi nhờ qua thửa đất của ông Nguyễn Thanh N khoảng 30 năm nay, phần đất đi nhờ có chiều rộng 2,5m, chiều dài khoảng 100m. Hiện nay gia đình ông N rào chắn lối đi không cho gia đình bà đi trên lối đi này nên gia đình bà không có lối đi lại sinh hoạt hàng ngày, gia đình bà có hỏi mua cái mương ranh giữa đất ông N và bà H để bơm cát làm lối đi nhưng phía ông N và bà H không đồng ý, sự việc trên đã được Ủy ban nhân dân xã T hòa giải vào ngày 27/4/2017 nhưng không thành. Tại phiên hòa giải phía bà H thống nhất cho gia đình bà đi lối đi có chiều rộng 0,8m, chiều dài khoảng 100m nhưng gia đình bà phải bơm cát lấp hết cái mương

và làm hàng rào hai bên lối đi, do điều kiện như vậy là tốn chi phí quá cao nên gia đình bà không có khả năng, ngoài lối đi trên hiện gia đình bà không có lối đi nào khác.

Nay bà yêu cầu ông Nguyễn Thanh N và bà Nguyễn Thị Thanh H mở cho gia đình bà lối đi trên phần đất mương ranh giữa ông N và bà H có chiều rộng khoảng 2,5m, chiều dài khoảng 100m, bà đồng ý trả tiền giá trị đất cho ông N, bà H theo biên bản thẩm định, định giá của Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, chị Nguyệt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện: Buộc ông N, bà H và chị P phải cho gia đình bà mở lối đi trên phần mương ranh giữa ông N, bà H, chị P có chiều rộng 02m, chiều dài khoảng 100m, gia đình đồng ý trả giá trị đất cho các bị đơn theo biên bản thẩm định giá của tòa án.

Tại biên bản hòa giải ngày 12/7/2018, 08/11/2018 chị Nguyệt yêu cầu mở lối đi trên con mương ranh theo đó phần đất của hộ ông N theo đo đạc thực tế 1,65m, yêu cầu ghi nhận hộ bà H tự nguyện cho 0,5m, đồng ý hoàn trả giá trị theo biên bản định giá, đồng ý bơm cát hết con mương.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh N và người đại diện theo ủy quyền của ông N là chị Nguyễn Thị Thanh T, đồng thời chị Thúy là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất trình bày:

Trước đây, gia đình ông N có cho gia đình bà T đi tạm trên phần đất thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 46, diện tích 4.773,8m^2 do Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho cấp cho ông Nguyễn Thanh N với chiều dài khoảng 150m thuộc thửa đất và điều kiện kèm theo là không được chạy xe, không thu bất kỳ khoản phí nào. Ngày nay do sự phát triển của phương tiện lưu thông, vì để thuận tiện cho việc đi lại, mua bán của bà T và ông N có nhu cầu sử dụng phần diện tích đất mà bà T đang đi tạm trên đất của ông N để chia đất cho con, nên ông N đã đề nghị bà T dời khoảng 100m đường đi tạm sang phần ranh của bà Nguyễn Thị H và ông N đã trao đổi với bà H, đã được bà H đồng ý. Với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông N không đồng ý vì mương ranh là đường thoát nước của gia đình.

Tại biên bản hòa giải ngày 08/11/2018 chị Thúy đại diện theo ủy quyền của ông N không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, chỉ đồng ý mở lối đi trên con mương 0,7m tính từ ranh, không yêu cầu hoàn trả giá trị đất.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà đang quản lý phần đất của chị Hồ Thị Diễm P đang sinh số tại Thụy Điển. Bà tặng cho chị P thửa đất số 49, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.311,1m^2, tọa lạc tại ấp Thới Bình, xã T, thành phố Mỹ Tho năm 2012 và chị P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không có ý kiến.

Bị đơn chị Hồ Thị Diễm P trình bày: Chị không đồng ý mở lối đi cho hộ bà T vì hộ bà T đã có lối đi khác và hiện nay bà T đang đi lối đi đó.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Diễm Kiều thống nhất với lời trình bày của bà H và chị P, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Thị Thu N và Phan Thị Thu N1 thống nhất với lời trình bày, yêu cầu của bà T và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Thanh H, Nguyễn Thị Thanh H không có bản tự khai và xin vắng mặt trong quá trình Tòa giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Ngọc S thống nhất với lời trình bày của chị Thúy, chỉ đồng ý mở lối đi trên con mương chiều rộng 0,7m tính từ mương ranh, không yêu cầu hoàn trả giá trị.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện cuûabà Phạm Ngọc T.

Buộc ông Nguyễn Thanh N và các thành viên trong hộ ông N gồm Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Ngọc S, Nguyễn Thanh Thúy, Nguyễn Thị Thanh H, Nguyễn Thị Thanh H mở lối đi trên con mương có chiều dài hướng Đông 86,12m giáp đất Hồ Thị Diễm P, chiều dài hướng Tây 86,34m giáp đất còn lại của ông Nguyễn Thanh N, chiều rộng hướng Nam cạnh 0,5m + 0,95m giáp đất Phạm Ngọc T, chiều rộng hướng Bắc cạnh 1,15m + 0,50m giáp đường bê tông, diện tích 133m^2 thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 46, diện tích 4.773,8m^2, tọa lạc tại ấp Thới Bình, xã T, thành phố Mỹ Tho theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02715 do Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho cấp ngày 10/6/2015 cho ông Nguyễn Thanh N (có sơ đồ kèm theo).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà T bồi hoàn cho ông N số tiền 41.902.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Thanh N có đơn kháng cáo với nội dung: đề nghị tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại việc buộc bị đơn phải bán đất cho nguyên đơn để mở đường, trường hợp Tòa án nhận thấy cần phải buộc bị đơn bán thêm phần đất cho nguyên đơn để mở lối đi thì đề nghị xem xét dời vị trí mở lối đi cho nguyên đơn theo bản án sơ thẩm sang vị trí ranh phía tây nam từ lộ công cộng đến bất động sản của nguyên đơn. Bị đơn chỉ đồng ý cho nguyên đơn

0,7m x 86,12m đất làm lối đi khi Tòa án không buộc bán thêm đất cho nguyên đơn, trường hợp Tòa án buộc bị đơn phải bán thêm đất cho nguyên đơn thì không đồng ý cho diện tích đất trên mà sẽ bán toàn bộ diện tích lối đi này cho nguyên đơn theo giá thị trường và đề nghị nguyên đơn hỗ trợ lắp cống để duy trì nguồn nước tưới tiêu cho cây trồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể:

Phía bên nguyên đơn bà Phạm Ngọc T đồng ý thanh toán cho bị đơn ông Nguyễn Thanh N giá trị quyền sử dụng đất 135,9m^2 (diện tích con đường bị đơn mở cho nguyên đơn) theo chứng thư thẩm định giá ngày 29/11/2019 của Công ty Cổ phần thẩm định giá BTC Valution có đơn giá là 1.060.000 đồng/m^2. Thành tiền là 144.000.000 đồng, bên phía ông Nhà đồng ý hỗ trợ cho bên bà T 20.000.000 đồng để san lắp mương làm đường đi. Như vậy phía bà Phạm Ngọc T có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Thanh N số tiền là 124.000.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm bà T phải chịu 300.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

Về nội dung: Tại phiên tòa các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, xét việc thỏa thuận này là đúng pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận và sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh N được nộp trong hạn luật định và đúng về hình thức, nội dung nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thanh N:

[1] Về tố tụng: Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm ngày 12/11/2019, đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị tiến hành định giá lại giá trị quyền sử dụng đất vì cho rằng việc thẩm định giá tại cấp sơ thẩm được tiến hành vào ngày 26/10/2018 đến nay là hơn 01 năm, giá đất đã thay

đổi. Xét yêu cầu này của đại diện theo ủy quyền của bị đơn là chính đáng, phù hợp với quy định tại Điều 287 BLTTDS, do đó Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa và ủy thác cho Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành các thủ tục thẩm định giá lại. Ngày 29/11/2019 Tòa án cấp sơ thẩm cung cấp chứng thư thẩm định định giá của Công ty Cổ phần thẩm định giá BTC VALUETION, các bên đương sự đều thống nhất và không có thắc mắc, khiếu nại gì.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa hôm nay các bên đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án: Phía bên nguyên đơn bà Phạm Ngọc T đồng ý thanh toán cho bị đơn ông Nguyễn Thanh N giá trị quyền sử dụng đất 135,9m^2 (diện tích con đường bị đơn mở cho nguyên đơn) theo chứng thư thẩm định giá ngày 29/11/2019 của Công ty Cổ phần thẩm định giá BTC Valution có đơn giá là 1.060.000 đồng/m^2. Thành tiền là 144.000.000 đồng, bên phía ông N đồng ý hỗ trợ cho bên bà T 20.000.000 đồng để san lấp mương làm đường đi. Như vậy phí bà Phạm Ngọc T có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Thanh N số tiền là 124.000.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm bà T phải chịu 300.000 đồng.

Các chi phí tố tụng khác các đương sự tự nguyện chịu (đã nộp xong)

Xét việc thỏa thuận nêu trên của các đương sự là tự nguyện, đúng pháp luật nên hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Thanh N không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, số tiền tạm ứng án phí đã nộp được hoàn trả lại cho ông N.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ Điều 26; khoản 3 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 37; khoản 1 Điều 227; Điều 157; Điều 165; Điều 479 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 254 của Bộ luật dân sự.

1. Sửa Bản án sơ thẩm. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Tuyên xử:

Ông Nguyễn Thanh N và các thành viên trong hộ ông N gồm Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Ngọc S, Nguyễn Thanh Thúy, Nguyễn Thị Thanh H, Nguyễn Thị Thanh H mở lối đi trên con mương có chiều dài hướng Đông 87,86m giáp đất Hồ Thị Diễm P, chiều dài hướng Tây 88,1m giáp đất còn lại của ông Nguyễn Thanh

N, chiều rộng hướng Nam cạnh 0,5m + 0,95m giáp đất Phạm Ngọc T, chiều rộng hướng Bắc cạnh 1,66m giáp thửa số 24, diện tích 135,9m^2 thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 46, diện tích 4.773,8m^2, tọa lạc tại ấp Thới Bình, xã T, thành phố Mỹ Tho theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02715 do Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho cấp ngày 10/6/2015 cho ông Nguyễn Thanh N (có sơ đồ kèm theo).

Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh T có trách nhiệm điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N đúng với thực tế (sau khi trừ đi diện tích mở lối đi cho bà T). Bà T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của diện tích đất đường đi kể trên theo quy định của pháp luật đất đai.

Bà Phạm Ngọc T có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Thanh N số tiền 124.000.000 đồng.

2. Về án phí:

- Bà Phạm Ngọc T có nghĩa vụ chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 31901 ngày 16/5/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

- Ông Nguyễn Thanh N không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, cục thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang hoàn trả lại cho ông N 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 00742 ngày 10/12/2018.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án này 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 thoả 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, 7,7a 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 ./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN**
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Hùng **Trần Xuân Minh** **Hoàng Minh Thịnh**

Nơi nhận:
- TANDTC;
- VKSNDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Hoàng Minh Thịnh