TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 50/2024/DS-PT
Ngày: 26 - 01- 2024
V/v: "*Tranh chấp lối đi*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Phạm Văn Tâm.

- *Các Thẩm phán:* ông Nguyễn Quốc Tuấn; bà Nguyễn Thanh Minh Châu.

Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Lan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: bà Đoàn Thị Thuỷ Tiên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 430/2023/TLPT-DS, ngày 09 tháng 11 năm 2023, về "Tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề",

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 463/2023/QĐPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Trần Thị A, sinh năm 1946; cư trú tại: khu phố G, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bị đơn: ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1973 và bà Phạm Thị N, sinh năm 1974; cư trú tại: khu phố T, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo hợp pháp của bị đơn: bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960; cư trú tại: Khu phố D, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh *(theo văn bản uỷ quyền ngày 09-02-2022)*; có mặt.

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

3.1. Bà Lê Thị T, sinh năm 1952; vắng mặt;

3.2. Bà Đặng Thị L1, sinh năm 1951; vắng mặt;

Cùng cư trú tại: khu phố G, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

4. Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị L (đại diện bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/12/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án (nguyên đơn) bà Trần Thị A trình bày:

Bà và vợ chồng của bà N, ông D có mối quan hệ họ hàng với nhau (cha của bà là anh ruột của ông nội bà N). Bà khởi kiện vợ chồng bà N yêu cầu mở lối đi ngang 03 m dài 40 m (qua đo đạc có diện tích 105,4 m^2) thửa 570, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố G, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh cho gia đình bà sử dụng.

Nguồn gốc phần đất tranh chấp lối đi là đất của bà Đặng Thị L1 cho gia đình bà sử dụng làm lối đi này từ năm 1968. Không biết thời gian nào bà L1 bán phần đất này cho cha của bà N là ông Phạm Văn Đ, ông Đ vẫn để cho gia đình bà sử dụng lối đi này. Năm 2021, bà tiến hành đổ đá trên lối đi thì ông D (chồng bà N) không đồng ý, ông cho rằng phần đất lối đi thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông. Ngoài lối đi tranh chấp ra thì gia đình bà không có lối đi nào khác để ra đường công cộng.

Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của bị đơn, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà N, ông D. Trước đây, do trên phần đất của ông D có 01 giếng nước nên bà A có xin đi nhờ trên đất của ông D để lấy nước (lối đi ngang khoảng 01 m) và chỉ một gia đình nhà bà A sử dụng. Trên thửa đất 570 không có thể hiện lối đi nào cả. Bà A đi nhờ trên phần đất của bà N để ra đường công cộng nhưng do phía gia đình bà A có lời lẽ xúc phạm gia đình của bà N.

Nay ông D, bà N không cho bà A đi nhờ trên đất này nữa, vì ngoài lối đi tranh chấp thì bà A có lối đi khác là đi trên đất của ông K (em ruột của bà A) ra đường công cộng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T trình bày:

Phần đất thửa 570 có nguồn gốc do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng từ bà Đặng Thị L1. Khi chồng bà chết thì bà đã làm thủ tục tặng cho bà N. Nay bà không có ý kiến hay yêu cầu gì cả.

Bà Đặng Thị L1 trình bày:

Phần đất thửa 570 có nguồn gốc là do bà bán cho vợ chồng bà T và ông Đ. Khi bán phần đất này thì bà Trần Thị A đã đi trên phần đất này để ra đường công cộng. Nay bà không có ý kiến hay yêu cầu gì cả.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

Căn cứ khoản 1 Điều 228; Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 254 của Bộ luật Dân sự; Điều 12, 14, 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14;

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị A đối với ông Nguyễn Thanh D, bà Phạm Thị N về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi".

Buộc ông Nguyễn Thanh D, bà Phạm Thị N có nghĩa vụ mở lối đi có diện tích 105,4 m^2 một phần thửa 570, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố G, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, (có tứ cận, sơ đồ kèm theo)

- Anh Trần Thị A có nghĩa vụ thanh toán giá trị phần đất lối đi số tiền 295.120.000 (hai trăm chín mươi lăm triệu một trăm hai mươi nghìn) đồng cho ông Nguyễn Thanh D, bà Phạm Thị N.

- Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

- Ngày 02-10-2023, bà L (đại diện bị đơn) kháng cáo, với các căn cứ như sau: đất này không có lối đi. Đất bà A giáp đất ông K (em ruột bà A) cũng giáp đường công cộng, bà A có thể thương lượng với ông K mở đường đi. Giá đất toà sơ thẩm buộc nguyên đơn thanh toán 03 m là 295.120.000 đồng là thấp hơn giá thị trường.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà L trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Bà A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

* Phần tranh luận:

- Bà L trình bày: lúc chưa tranh chấp thì bà A có hai lối đi ra đường công cộng, đó là: lối đi qua đất ông D và lối đi qua đất ông K. Sau khi bà A khởi kiện thì ông K rào đất lại để cho rằng bà A không còn lối đi nào khác ngoài đi qua đất ông D.

- Đất ông D, bà N rất ít nên không thể mở lối đi cho bà A được.

- Đề nghị sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bà A trình bày: gia đình bà sử dụng lối đi này từ năm 1968 cho đến nay, hiện nay ngoài lối đi này ra gia đình bà không còn lối đi nào khác ra đường công cộng. Nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

** Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh*:

- Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Đại diện Viện Kiểm sát, xét kháng cáo của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: bà L (đại diện bị đơn) kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: bà A khởi kiện vợ chồng ông D, bà N yêu cầu mở lại lối đi mà gia đình bà đã sử dụng từ năm 1968 đến nay. Ông D, bà N cho rằng đất bà A khởi kiện là của vợ chồng ông bà cho gia đình bà A làm lối đi tạm, nay không đồng ý cho đi nữa.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[3.1] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ nhận thấy:

- Đất bà N, ông D sử dụng tại thửa 570, tờ bản đồ số 24.

- Đất bà A sử dụng thửa 101 tờ bản đồ số 32 (tương ứng thửa 506, 524 tờ bản đồ số 24).

- Phần lối đi bà A khởi kiện có diện tích 105,4 m^2 trong một phần thửa 570, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố G, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Hiện do bà Phạm Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 08/8/2011.

[3.2] Về chứng cứ: tại Công văn số 173/UBND ngày 12 tháng 6 năm 2023 v/v: cung cấp thông tin: "*…Phần đất lối đi diện tích 105,4 m^2, trong thửa 570, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố G, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh không thể hiện trên bản đồ địa chính".* Căn cứ vào các tài liệu thu thập được thì đất lối đi tranh chấp có nguồn gốc của bà Đặng Thị L1 chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Đ (cha bà N). Sau đó, bà N được cha mẹ tặng cho.

[3.3] Bị đơn cho rằng nguyên đơn còn có lối đi khác là qua đất ông K. Tuy nhiên, cấp phúc thẩm tiến hành thẩm định chụp ảnh tứ cận đất bà A giáp các chủ sử dụng đất như sau: hướng Tây, Bắc giáp đất Khuôn, Nam giáp đất anh P ranh giới đất giữa các bên đều có hàng rào B40, chỉ còn hướng Đông giáp đất ông D, bà N (đất lối đi tranh chấp) tiếp giáp đường công cộng. Gia đình bà A từ năm 1968 đến nay đều sử dụng lối đi này ra đường cộng cộng và hiện không còn lối đi nào khác. Hơn nữa, bà A đã đổ đá trên đất này làm lối đi trước khi hai bên xảy ra tranh chấp nên cấp sơ thẩm chấp nhận khởi kiện của bà A buộc bà N, ông D phải mở lối đi trên đất bà N, ông D diện tích 105,4 m^2 và buộc nguyên đơn phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bị đơn là có căn cứ theo quy định tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự. Kháng cáo của bị đơn cho rằng nguyên đơn còn có lối đi khác là không có căn cứ.

[3.4] Đối với yêu cầu xem xét lại giá trị đất thanh toán thấy rằng: tại Biên bản định giá đất ông D, bà N diện tích 105,4 m^2 giá 295.120.000 đồng, các đương sự không có khiếu nại nên cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền 295.120.000 đồng/105,4 m^2 là có căn cứ.

Từ nhận định, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của đại diện bị đơn; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên toà là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 5.000.000 đồng, nguyên đơn nhận chịu; ghi nhận đã nộp thanh toán xong. Ông D, bà N phải chịu số tiền 1.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; ghi nhận đã nộp thanh toán xong.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 đối với án phí không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu 300.000 đồng theo khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của đại diện bị đơn ông Nguyễn Thanh D, bà Phạm Thị N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 90/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 254 của Bộ luật Dân sự; Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị A đối với ông Nguyễn Thanh D, bà Phạm Thị N về việc "yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề".

1.1. Buộc ông Nguyễn Thanh D, bà Phạm Thị N có nghĩa vụ mở lối đi có diện tích 105,4 m^2 trong một phần thửa 570, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố G, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Đất có sơ đồ kèm theo và tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đường nhựa dài 03 m;

- Hướng Tây giáp đất bà A dài 2,56 m; 0,49m;

- Hướng Nam giáp thửa 570 (đất bà N) dài 36,21 m;

- Hướng Bắc giáp đất bà Á dài 37,40 m;

1.2. Bà Trần Thị A có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất mở lối đi cho ông Nguyễn Thanh D, bà Phạm Thị N số tiền 295.120.000 (hai trăm chín mươi lăm triệu một trăm hai mươi nghìn) đồng. *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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Kiến nghị các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ quyết định của bản án này điều chỉnh lại diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số: CH05986 ngày 08/8/2021do bà Phạm Thị N đứng tên theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Phạm Thị N, ông Nguyễn Thanh D phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

4. Chi phí tố tụng khác:

- Bà A phải chịu số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng chi phí xem xét thẩm định, đo vẽ và định giá tài sản**;** ghi nhận đã nộp thanh toán xong.

- Ông D, bà N phải chịu số tiền 1.000.000 (một triệu) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; ghi nhận đã nộp thanh toán xong.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: ông D, bà N phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0027587 ngày 06-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng; ghi nhận đương sự đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

6. 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, 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.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TANDCC tại TPHCM;
- VKSNDCC tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND TX Trảng Bàng;
- CCTHADS TX Trảng Bàng;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Tâm