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

Bản án số: **173**/2023/DS-PT
Ngày: 30/03/2023

V/v tranh chấp: "Quyền về 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 **Lê Thị Hồng Tâm.**

Các Thẩm phán:

1. Bà **Nguyễn Thanh Nhàn**.

2. Ông **Trương Vĩnh Hữu**.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thanh Thủy**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:* Bà **Mai Thị Đào Quyên**, Kiểm sát viên.

Trong các ngày **27** và ngày **30** tháng **3** năm **2023**, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 210/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp "Quyền về lối đi qua bất động sản liền kề".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 108/2022/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã GC, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 240/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: **Bà Nguyễn Thị N**, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp G, xã L, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang

* *Bị đơn*: Bà **Trần Thị Đ**, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp G, xã L, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị **Nguyễn Thị Kim A**, sinh năm 1989. Địa chỉ: Ấp G, xã L, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang (có mặt)

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

1. **Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam**

Đại diện theo pháp luật: Ông **Tiết Văn Th**, Tổng giám đốc

Đại diện theo uỷ quyền: Ông **Trần Phi C**, chức vụ: Giám đốc chi nhánh thị xã GC, tỉnh Tiền Giang (Xin vắng mặt).

2. Chị **Võ Hồng L**, sinh năm 1990 (Xin vắng mặt)

3. Chị **Võ Hồng T,** sinh năm 1991 (Xin vắng mặt)

4. Anh **Nguyễn Minh N**, (1980-2022)

Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh Nguyễn Minh N:

4.1 Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp G, xã L, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang

4.2 Chị **Nguyễn Thị Kim A**, sinh năm 1989 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp G, xã L, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang

5. Chị **Nguyễn Thị Kim A**, sinh năm 1989 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã L, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang;

6. Ông **Võ Hồng H**, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

** Người kháng cáo:* Nguyên đơn **Nguyễn Thị Ni.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Bà được Ủy ban nhân dân thị xã GC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 216, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.966,2m^2, đất trồng lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02247 ngày 10/4/2015 tại ấp G, xã L, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang. Thửa đất này bà trồng rau, bà có cất 01 cái chồi lá nhỏ để đến tưới rau. Nhà của bà cất trên thửa đất khác, không phải cất trên thửa 216. Xung quanh thửa đất 216 của bà bị bao bọc bởi các thửa đất khác. Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Đ, hướng Nam giáp đất Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn D. Hướng Đông giáp đất Nguyễn Thị P. Hướng Tây giáp đất bà Trần Thị Đ. Ở hướng Tây giáp thửa đất 216 của bà có một đường đi bằng đất ngang 0,5m nhưng rất nhỏ và xa phải đi vòng mới ra đến đường lộ. Hiện bà đang đi nhờ trên đất của ông Nguyễn Văn D nhưng do đất của ông D chiều ngang chỉ có 06m nên ông D không cho bà mở lối đi. Bà không còn lối đi nào thuận tiện nên bà yêu cầu bà Đ cho bà được mở lối đi ngang 1,5m, dài khoảng 20m trên thửa đất 238, tờ bản đồ số 11.

Đến ngày 14/02/2022, bà Nguyễn Thị N khởi kiện bổ sung yêu cầu bà Đ cho mở lối đi ngang 1,5m, dài khoảng 10m trên thửa đất số 255, tờ bản đồ số 11.

Đến ngày 16/5/2022, bà Nguyễn Thị N thay đổi và bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị Đ cho bà mở lối đi chiều ngang 1,5m, chiều dài theo kết quả đo đạc là 11,45m + 14,73m trên thửa đất 238, tờ bản đồ số 1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00996 ngày 23/12/2014 do Uỷ ban nhân dân thị xã GC cấp cho bà Trần Thị Đ và lối đi chiều ngang 1,5m, chiều dài theo kết quả đo đạc là 29,01m trên thửa đất 2262, tờ bản đồ số 1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06813.QSDĐ/LH ngày 16/8/2000 do Ủy ban nhân dân thị xã GC cấp cho bà Trần Thị Đ.

Yêu cầu khi án có hiệu lực pháp luật. Bà sẽ trả tiền theo giá Hội đồng định giá đã định.

** Theo bản tự khai của bà Trần Thị Đ và trong quá trình tố tụng đại diện theo uỷ*

quyền của bà Trần Thị Đ trình bày:

Bà Trần Thị Đ được Ủy ban nhân dân thị xã GC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 238, tờ bản đồ số 1, đất trồng lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00996 ngày 23/12/2014 và thửa đất 2262, tờ bản đồ số 1, đất thổ màu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06813/QSDĐ/LH ngày 16/8/2000 tại ấp G, xã L, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang. Trước đây khi bà N nhận chuyển nhượng thửa đất 216 của bà Nguyễn Thị H, bà H có chuyển nhượng luôn lối đi nhưng bà không mua. Ở hướng Tây thửa 216 của bà N có một lối đi bằng đất ngang 0,5m để đi ra đường lộ. Hiện nay các hộ dân đi ra ruộng cũng đi trên lối đi này. Bà N yêu cầu mở lối đi trên thửa đất 238 và 2262 của bà Đ, bà Đ không đồng ý vì bà N yêu cầu mở lối đi trên cả hai thửa đất của bà Đ gây bất tiện cho bà Đ, hiện tại thửa đất 2262 của bà Đ đã cất nhà chỉ còn chừa lại phần đất ngang 02m, gia đình bà Đ để đặt ống dẫn nước ra thửa đất trồng lúa 238 phía sau và chuẩn bị xây hàng rào để bảo quản tài sản của bà. Trong khi bà N còn lối đi khác không phải không còn lối đi nào, các hộ dân khác vẫn đi trên lối đi ngang 0,5m. Đất của gia đình bà không phải đất của bà N mà bà N đòi đi cho thuận tiện nên bà Đ không đồng ý.

** Theo bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng trình bày:* Bà Đ hiện không có vay tại Ngân hàng, tuy nhiên bà có dùng tài sản của mình để đảm bảo cho con bà là Nguyễn Thị Kim A vay số tiền 250.000.000 đồng. Do vụ tranh chấp sẽ ảnh hưởng đến giá trị tài sản thế chấp nhưng không ảnh hưởng đến khả năng trả nợ vì phần tài sản còn lại vẫn đủ đảm bảo cho khoản vay nên ngân hàng không có yêu cầu gì.

** Theo bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Kim A, Nguyễn Minh N trình bày:* Anh, chị là con bà Đ, thống nhất ý kiến của bà Đ, không yêu cầu gì khác.

** Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Hồng L, chị Võ Hồng T, ông Võ Hồng H cùng trình bày:* Thống nhất ý kiến bà N, không trình bày hay yêu cầu gì khác.

Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2022/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã GC, tỉnh Tiền Giang căn cứ Điều 159, Điều 245, Điều 254 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự và điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 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.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu bà Trần Thị Đ cho mở lối đi chiều ngang 1,5m, chiều dài 11,45m + 14,73m trên thửa đất 238, tờ bản đồ số 1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00996 ngày 23/12/2014 do Ủy ban nhân dân thị xã GC cấp cho bà Trần Thị Đ và lối đi chiều ngang 1,5m, chiều dài 29,01m trên thửa đất 2262, tờ bản đồ số 1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06813.QSDĐ/LH ngày 16/8/2000 do Uỷ ban nhân dân thị xã GC cấp cho bà Trần Thị Đ.

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

* Ngày 01 tháng 8 năm 2022, nguyên đơn Nguyễn Thị Ni có đơn kháng cáo yêu cầu giải quyết đúng quy định pháp luật để bà có đường đi thuận tiện phát triển kinh tế hộ gia đình.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo cho rằng lối đi trước đây bà đang sử dụng rất hẹp, gây khó khăn cho việc đi lại nên bà không còn sử dụng và yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, buộc bà Trần

Thị Đ mở cho bà lối đi khác. Bà Trần Thị Đ và chị Nguyễn Thị Kim A không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N.

** Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:*

Về tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Do bà Nguyễn Thị N không đồng ý nộp chi phí đo đạc, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã GC.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn Nguyễn Thị N thực hiện quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại các điều 271, 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/9/2022, anh Nguyễn Minh N mất. Anh Nguyễn Minh N không có vợ, con. Cha là ông Nguyễn Thành S (1960-1999), mẹ là bà Trần Thị Đ và người chị tên Nguyễn Thị Kim A. Do đó, Hội đồng xét xử đưa bà Trần Thị Đ, chị Nguyễn Thị Kim A là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh Nguyễn Minh N ở giai đoạn phúc thẩm.

[2] Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị N, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Bà Nguyễn Thị N được Ủy ban nhân dân thị xã GC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02247 ngày 10/4/2015 đối với thửa số 216, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.966,2m^2, đất trồng lúa. Vị trí, tứ cận:

+ Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Đ;

+ Hướng Nam giáp đất Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn D.

+ Hướng Đông giáp đất Nguyễn Thị P.

+ Hướng Tây giáp đất bà Trần Thị Đ.

Thửa này, bà Nguyễn Thị N đang trồng rau.

[2.2] Bà Trần Thị Đ được Ủy ban nhân dân thị xã GC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00996 ngày 23/12/2014 đối với thửa số 238, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.639m^2, đất trồng lúa và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06813.QSDĐ/LH ngày 16/8/2000 đối với thửa đất 2262, tờ bản đồ số 1, diện tích 972,4m^2 đất thổ màu.

[2.3] Bà Nguyễn Thị N cho rằng thửa số 216 của bà đã chuyển đổi từ đất trồng lúa sang đất trồng hoa màu, lối đi hiện tại nhỏ, hẹp gây khó khăn cho việc đi lại. Nên bà yêu cầu bà Trần Thị Đ mở một lối đi khác ngang 1,5m qua 02 thửa 238 và thửa 2262 của bà Trần Thị Đ.

[2.4] Bà Trần Thị Đ không đồng ý mở lối đi vì thửa đất 2262 của bà Đ còn lại rất hẹp do bà cất nhà chỉ chừa lại phần đất chiều ngang 02m để đặt ống dẫn nước ra thửa đất 238 phía sau và làm hàng rào bảo quản tài sản.

[2.5] Theo sơ đồ phần đất tranh chấp ngày 16/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã GC thể hiện bà Nguyễn Thị N yêu cầu bà Trần Thị Đ mở lối đi ngang 1,5m chiều dài 55,19m đi thẳng qua thửa đất 238 và thửa 2262 của bà Trần Thị Đ có tổng diện tích 81,9m^2 (bút lục 102).

[2.6] Xét thấy, theo sơ đồ phần đất tranh chấp ngày 16/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã GC thể hiện: Thửa 216 của bà Nguyễn Thị N bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề. Để đi ra đường đi công cộng, bà Nguyễn Thị N có một lối đi ngang khoảng 0,5m dài khoảng 116,68m và đây cũng là lối đi chung của các hộ dân để đi ra ruộng và trở ra đường cộng cộng. Lối đi này vòng ra phía sau thửa 238 và thửa 2262 của bà Trần Thị Đ. Bà Nguyễn Thị N cũng thừa nhận đây là lối đi có từ rất lâu, nhưng hiện tại bà cũng không sử dụng và đang đi nhờ trên thửa đất của ông Nguyễn Văn D, nhưng do thửa đất ông D chiều ngang ngắn, nên không đồng ý mở lối đi cho bà, từ đó bản án sơ thẩm nhận định bà Nguyễn Thị N có lối đi để ra đường công cộng, nên không chấp nhận yêu cầu mở lối đi của bà Nguyễn Thị N, là chưa phù hợp.

[2.7] Căn cứ vào biên bản thẩm định ngày 11/01/2023 của cấp phúc thẩm và sơ đồ ngày 16/5/2022 thể hiện:

[2.7.1] Phần đất bà Nguyễn Thị N yêu cầu bà Trần Thị Đ mở lối đi khác có chiều ngang 1,5m:

- Thửa 238 hiện trạng lối đi là ½ bờ ranh tiếp giáp với phần đất bà Nguyễn Thị M (phía Đông của sơ đồ ngày 16/5/2022), bà M đã xây dựng hàng rào cao khoảng 02m, tiếp giáp tường rào là bờ ranh có chiều ngang 0,63m, phần còn lại là mương ranh.

- Thửa 2262 của bà Trần Thị Đ: hiện trạng chị Nguyễn Thị Kim A (con bà Trần Thị Đ) đã xây dựng hàng rào cao 2,3m gồm tường xây 20cm, cao 0,87m; lưới B40 cao 1,43m, trụ xi măng đường kính 0,2m; chị Kim A xác định đã xây dựng sau khi Tòa án nhân dân thị xã GC xét xử sơ thẩm.

[2.7.2] Phần lối đi mà bà Trần Thị Đ cho rằng bà Nguyễn Thị N đang sử dụng để đi:

+ Phía Nam giáp Kênh 14 có chiều ngang 1,4m, phần tiếp giáp với thửa 2262 của bà Trần Thị Đ đã làm hàng rào lưới B40 trụ xi măng, phía ông Lê Văn S cũng đã xây dựng hàng rào lước B40, chiều ngang lối đi có kích thước không đồng đều, có đoạn nhỏ nhất 0,6m và lớn nhất 1,4m, chiều dài 83,19m.

+ Phía Bắc thửa 238 của bà Trần Thị Đ là bờ ranh ruộng giữa bà Trần Thị Đ và bà Nguyễn Kim S1, hiện bà Đ chưa xây dựng hàng rào và đang trồng cỏ, có chiều dài 33,49m.

[2.8] Như vậy, lối đi mà cấp sơ thẩm nhận định cho rằng bà Nguyễn Thị N đang sử dụng hẹp, không thuận tiện cho việc đi lại. Lẽ ra, trên cơ sở lối đi hiện có, Tòa án cấp sơ thẩm có thể xem xét mở rộng thêm phần diện tích lối đi này trên phần đất thuộc thửa 238 và thửa 2262 của bà Trần Thị Đ để tạo điều kiện cho bà Nguyễn Thị N có một lối đi rộng, thuận tiện hơn, mà không phải mở lối đi khác ở vị trí khác trên 02 thửa đất của bà Trần Thị Đ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị N khẳng định không yêu cầu đo đạc lại và cũng không đồng ý nộp tạm ứng chi phí đo đạc, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N. Trường hợp, bà Nguyễn Thị N sử dụng lối đi hiện có không đủ để đi thì có quyền khởi kiện một vụ án khác.

[4] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, là có căn cứ.

[5] Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị N do bà N là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 159, Điều 245, Điều 254 Bộ luật dân sự; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 108/2022/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu bà Trần Thị Đ cho mở lối đi chiều ngang 1,5m, chiều dài 11,45m + 14,73m trên thửa đất 238, tờ bản đồ số 1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00996 ngày 23/12/2014 do Uỷ ban nhân dân thị xã GC cấp cho bà Trần Thị Đ và lối đi chiều ngang 1,5m, chiều dài 29,01m trên thửa đất 2262, tờ bản đồ số 1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06813.QSDĐ/LH ngày 16/8/2000 do Ủy ban nhân dân thị xã GC cấp cho bà Trần Thị Đ.

- Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị N.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án. Án tuyên vào lúc 8 giờ 05 phút, ngày 30/3/2023, có mặt các đương sự bà N, bà Đ, chị Kim Anh và ông Huệ.

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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã GC;
- Chi cục THADS thị xã GC;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu hồ sơ vụ án.

DSPT-2023-Tâm

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Hồng Tâm