

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 74/2018/DS-PT

Ngày: 18/4/2018

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Sự

Các Thẩm phán: Ông Vũ Hồng Luyến

Bà Phan Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Đức

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Nguyễn Thị Trâm-
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 18 tháng 4 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 217/2017/TLPT-DS ngày 13/12/2017 về việc “Tranh chấp quyền đi qua bất động sản liền kề”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2017/DS-ST ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 72/2018/QĐ-PT ngày 14/03/2018, Quyết định hoãn phiên tòa số: 159/2018/QĐ-HPT ngày 06/4/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn L, sinh năm 1943

Địa chỉ: xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Bá Đ, sinh năm 1988.
(Theo văn bản ủy quyền ngày 13/02/2017)

Địa chỉ: xã XT, huyện X, tỉnh Đồng Nai

2. Bị đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1943

Địa chỉ: xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần H, sinh năm 1990 (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/3/2017)

Địa chỉ: xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lý Thị Ngọc

H, Công ty luật TNHH MTV B, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Ông Bùi Quốc V, sinh năm 1972

3.2. Bà Phạm Thị Th, sinh năm 1978

Cùng địa chỉ: xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

- Người đại diện hợp pháp của ông Bùi Quốc V và bà Phạm Thị Th: ông Lê Bá Đ, sinh năm 1988 (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/4/2017).

Địa chỉ: xã XT, huyện X, tỉnh Đồng Nai

3.3. Bà Trần Thị L, sinh năm 1952

Địa chỉ: xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

- Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị L: Ông Trần H, sinh năm 1990 (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/3/2017);

Địa chỉ: xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai

3.4. Bà Trần Thị Kim A, sinh năm 1950

3.5. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1986

3.6. Ông Trịnh Quốc N, sinh năm 1976

Cùng địa chỉ: xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

3.7. Bà Phạm Thị L1, sinh năm 1983

3.8. Ông Phạm Ngọc Ch, sinh năm 1981

3.9. Bà Nguyễn Thị Lệ H, sinh năm 1982

3.10. Bà Ngô Thị N1, sinh năm 1985

Cùng địa chỉ: xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

- Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị L1, ông Phạm Ngọc Ch, bà Nguyễn Thị Lệ H, bà Ngô Thị N1: Ông Lê Bá Đ, sinh năm 1988 (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/5/2017).

Địa chỉ: xã XT, huyện X, tỉnh Đồng Nai

3.11. Ông Lê Minh H1, sinh năm 1975

3.12. Bà Lê Thị H2, sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3.13. Ông Lê Thành H3, sinh năm 1985

Địa chỉ: xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

- Người đại diện hợp pháp của ông Lê Minh H1, bà Lê Thị H2 và ông Lê Thành H3: Ông Trần H, sinh năm 1990 (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/7/2017).

Địa chỉ: xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai

3.14. Ông Phạm Văn G, sinh năm 1962

Địa chỉ: xã D, huyện V, tỉnh Thái Bình

3.15. Ông Hồ Phúc Th, sinh năm 1958

3.16. Bà Nguyễn Thị Th1, sinh năm 1962

Cùng địa chỉ: xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai

4. Người kháng cáo: Ông Lê Văn T, bà Trần Thị L, ông Lê Minh H1, ông Lê Thành H3, bà Lê Thị H2

5. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X kháng nghị.

(Các đương sự ông L, anh V, chị Th, anh C, chị L1, anh Ch, chị H, chị N1, ông Đ, ông T, bà L, anh H1, chị H2, anh H3, anh H, ông Th có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

** Nguyên đơn ông Phạm Văn L và người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Bá Đ thống nhất trình bày:*

Thửa đất số 221 tờ bản đồ số 5 xã X được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ vợ chồng ông Phạm Văn L và bà Trần Thị Kim A vào ngày 02/10/2015. Từ thửa đất của ông L muốn đi ra đường công cộng thì phải đi qua lối đi nằm giáp chạy dọc theo ranh đất của ông L và ông Lê Văn T, diện tích đất lối đi thuộc thửa số 126 tờ bản đồ số 7 (cũ) nay được đo mới thành thửa số 222 tờ bản đồ số 5 xã X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình vợ chồng ông Lê Văn T và bà Trần Thị L. Lối đi này có từ năm 1975, các hộ dân có đất ở phía trong đi vào canh tác đất. Năm 1992 ông T nhận chuyển nhượng và sử dụng thửa đất trên, từ đó ông T thường cản trở gia đình ông L đi trên lối đi này ra đường công cộng. Năm 2000, ông T có khởi kiện ông L tranh chấp lối đi trên, vụ việc được Tòa án nhân dân huyện X giải quyết và ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 73/QĐ-TA ngày 20/6/2000 công nhận sự thỏa thuận giữa hai bên như sau: “1- Công nhận quyền sử dụng của ông Lê Văn T đối với toàn bộ thửa đất số 126 tờ bản đồ số 07 xã X, có diện tích theo bản đồ là 10.998 m², diện tích đo thực tế là 10.986 m² tọa lạc tại xã X, có tứ cận: Đông giáp đất ông Đ, tây giáp đất ông Phạm Văn L, Nam giáp đường đi, Bắc giáp ruộng ông H, ông Ng. Trên đất không có đường đi công cộng, chỉ có 1 lối đi riêng của gia đình ông T, nằm giáp ranh với đất ông L.

2- Ông Lê Văn T đồng ý cho gia đình ông Phạm Văn L được sử dụng, đi lại nhờ, ổn định lối đi cũ trong thửa đất trên, nằm giáp và chạy dọc theo hàng ranh với đất ông L sử dụng.

Phía ông L có nghĩa vụ tôn trọng quyền sử dụng đất của ông T, khi chuyên chở nặng phải báo cáo phía ông T biết.”

Nội dung Quyết định trên không nêu rõ kích thước con đường, việc chuyên chở nặng phải xin phép ông T, quyết định này vẫn chung chung, không giải quyết được nhu cầu đi lại của gia đình ông L. Nay ông L yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Lê Văn T và bà Trần Thị L phải dành cho gia đình ông một phần đất thuộc thửa đất số 222, tờ bản đồ số 5 xã X được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12-1) có diện tích 278,4 m² (mốc giới được thể hiện theo Bản đồ hiện trạng thửa đất Hợp đồng số 2581/2017 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh X đo vẽ, phát hành ngày 28/7/2017) để gia đình ông L đi ra đường công cộng, ông L cùng những người liên quan sẽ thanh toán giá trị phần đất lối đi theo giá thị trường cho vợ chồng ông T, bà L.

** Bị đơn ông Lê Văn T và người đại diện hợp pháp là ông Trần Hồ cùng thống nhất trình bày:*

Năm 1992, ông Lê Văn T và vợ là bà Trần Thị L có nhận chuyển nhượng thửa đất số 126, tờ bản đồ số 7 (cũ) nay thuộc thửa đất số 222, tờ bản đồ số 5 (mới) xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Đất này được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Trần Thị L vào ngày 21/11/1997. Ranh giới phân định giữa đất của gia đình ông T và gia đình ông L là hàng rào dâm bụt hiện nay vẫn còn. Trước đây, khu đất rẫy của gia đình ông L có phần mặt tiền giáp đường đất nay là đường bê tông nhưng ông L đã cắt phần mặt tiền chuyển nhượng cho trường THCS TV, nên phần đất rẫy phía trong không còn lối đi. Năm 2000, sau khi chuyển nhượng hết phần đất mặt tiền, ông L đã lấn chiếm phần đất sát bên hàng rào dâm bụt để sử dụng làm lối đi ra đường công cộng. Vì vậy, ông T đã khởi kiện ông L tại Tòa án nhân dân huyện X. Khi đó, đất của ông L không có lối đi ra đường công cộng nên ông T đồng ý để ông L đi nhờ qua phần đất của gia đình ông T và hai bên đã hòa giải thành, được Tòa án công nhận bằng Quyết định số 73/QĐ-TA ngày 20/6/2000. Đến năm 2008, ông L nhận chuyển nhượng của ông Hồ Phúc Th một phần đất có chiều ngang 5 mét, dài 40 mét nối từ đất rẫy của ông L ra đường bê tông số 19 cũ nay là đường V5, ông L đã sử dụng phần đất này làm lối đi chính ra đường công cộng. Về lối đi đang tranh chấp thì ông T vẫn mở cổng nhỏ 01 mét để gia đình ông L đi qua, còn cổng lớn 3,2 mét thì ông T khóa lại, nếu gia đình ông L cần thì báo trước ông T vẫn mở cổng giúp cho đi lại. Đến cuối năm 2016, tuy đã có con đường đi riêng, nhưng gia đình ông L vẫn yêu cầu ông T mở cổng lớn 24/24 để phục vụ việc chuyên chở nặng gây ảnh hưởng đến gia đình ông T nên ông T đã đóng cố định cổng lớn lại. Ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L, ông T không đồng ý chuyển nhượng cho ông L diện tích đất 278,4 m² được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,1) thể hiện theo Bản đồ hiện trạng thửa đất hợp đồng số 2581/2017 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh X

đo vẽ để làm lối đi, vì gia đình ông L đã có lối đi riêng là phần đất nhận chuyển nhượng của ông Hồ Phúc Th.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, vợ chồng ông Bùi Quốc V, bà Phạm Thị Th và người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Bá Đ cùng thống nhất trình bày:*

Chị Th là con ruột của ông Phạm Văn L và bà Trần Thị Kim A. Chị Th được cha mẹ tặng cho hai thửa đất số 158 và 328 thuộc tờ bản đồ số 5 xã X và chị được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất trên vào ngày 28/10/2015. Đất hiện nay do chị Th và chồng là anh Bùi Quốc V cùng canh tác. Từ đất của anh chị muốn đi ra đường công cộng cũng phải đi trên lối đi tranh chấp mà ông Phạm Văn L khởi kiện trong vụ án này. Chị Th và anh V thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông L, vợ chồng anh chị sẽ liên đới cùng ông L và những người liên quan khác thanh toán giá trị con đường theo giá thị trường cho vợ chồng ông T, bà L.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trần Thị L và người đại diện theo ủy quyền là ông Trần H cùng thống nhất trình bày:*

Bà và chồng là ông Lê Văn T nhận chuyển nhượng thửa đất số 126 tờ bản đồ số 7 xã X vào năm 1992. Sau đó một thời gian, ông Phạm Văn L chuyển nhượng hết phần đất mặt tiền cho Trường THCS TV mà không chừa lại đất để đi ra đường công cộng. Vì vậy, vợ chồng ông bà đã cho ông L đi nhờ trên đất của ông bà ra đường công cộng. Đến năm 2008 ông L nhận chuyển nhượng đất của ông Hồ Phúc Th có chiều ngang 5m giáp với đường V5 và từ đó chủ yếu là ông L đi trên đất này để ra đường công cộng. Bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L. Bà L có yêu cầu độc lập là yêu cầu gia đình ông L chấm dứt quyền đi nhờ trên phần đất của vợ chồng ông bà theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 73/QĐ-TA ngày 20/6/2000 của Tòa án nhân dân huyện X.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim A trình bày:* Bà là vợ của ông Phạm Văn L. Bà Anh thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Phạm Văn C và bà Ngô Thị N1 cùng thống nhất trình bày:* Anh Phạm Văn C là con ruột của ông Phạm Văn L và bà Trần Thị Kim A. Anh C được cha mẹ cho sử dụng phần đất khoảng 3.000m² thuộc một phần thửa số 221, tờ bản đồ số 5 xã X từ năm 2011, trên đất trồng cây tiêu. Việc tặng cho đất chưa làm thủ tục đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Vợ chồng anh C, chị N1 trực tiếp canh tác đất nên cũng có nhu cầu đi trên lối đi đang tranh chấp để đi từ đất canh tác ra đường công cộng. Anh chị thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Phạm Ngọc Ch và bà Nguyễn Thị Lệ H thống nhất trình bày:* Anh Phạm Ngọc Ch là con ruột của

ông Phạm Văn L và bà Trần Thị Kim A. Anh Ch được cha mẹ cho sử dụng phần đất khoảng 3.000m² thuộc một phần thửa số 221, tờ bản đồ số 5 xã X từ năm 2007, trên đất trồng cây tiêu. Việc tặng cho đất chưa làm thủ tục đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Vợ chồng anh Ch, chị H trực tiếp canh tác đất nên cũng có nhu cầu đi trên lối đi đang tranh chấp để đi từ đất canh tác ra đường công cộng. Anh chị thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng bà Phạm Thị L1 và ông Trịnh Quốc N cùng thống nhất trình bày:* Chị Phạm Thị L1 là con ruột của ông Phạm Văn L và bà Trần Thị Kim A. Chị L1 được cha mẹ cho sử dụng phần đất khoảng 3.000m² thuộc một phần thửa số 221, tờ bản đồ số 5 xã X từ năm 2016, trên đất trồng cây tiêu. Việc tặng cho đất chưa làm thủ tục đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Vợ chồng chị L1, anh Trịnh Quốc N trực tiếp canh tác đất nên cũng có nhu cầu đi trên lối đi đang tranh chấp để đi từ đất canh tác ra đường công cộng. Anh chị thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh H1 trình bày:* Anh H1 là con của ông Lê Văn T và bà Trần Thị L. Toàn bộ thửa đất 222, tờ bản đồ số 5 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cha mẹ anh. Năm 2000, Tòa án nhân dân huyện X cũng công nhận quyền sử dụng đất này cho gia đình anh. Thời điểm năm 2000, đất của ông L không có lối đi riêng do bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, nên gia đình anh đã để cho ông L đi nhờ. Hiện nay, gia đình ông L đã mua được đất của ông Hồ Phúc Th vào năm 2008, gia đình ông L đã có đường đi riêng nên gia đình anh yêu cầu chấm dứt quyền đi nhờ của ông L để gia đình rào đường lại đảm bảo an ninh. Anh H1 thống nhất với trình bày và yêu cầu của cha mẹ anh.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H2 và ông Lê Thành H3 do ông Trần H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* chị Lê Thị H2 và anh Lê Thành H3 là con của ông Lê Văn T và bà Trần Thị L. Anh H3, chị H2 thống nhất với lời trình bày và ý kiến của ông Lê Văn T, bà Trần Thị L.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn G trình bày:* Vào ngày 12/12/2008, ông G có nhờ anh trai là ông Phạm Văn L mua giùm thửa đất của ông Hồ Phúc Th vì ông chưa có hộ khẩu thường trú tại địa phương. Thửa đất này là của ông chứ không phải của ông Phạm Văn L nên ông không đồng ý với việc ông T cho rằng đây là lối đi của ông L.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Hồ Phúc Th và bà Nguyễn Thị Th1 trình bày:* Ông bà viết giấy tay chuyển nhượng cho ông Phạm Văn L phần đất ngang 05m dài 47m vào ngày 12/12/2008 với giá 30 triệu đồng, đến nay chưa làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Việc sử dụng thửa đất này như thế nào thuộc toàn quyền quyết định của ông L.

- Tại bản án sơ thẩm số: 26/2017/DS-ST ngày 27/9/2017 của TAND huyện X, đã tuyên xử:

1. Gia đình ông Phạm Văn L và bà Trần Thị Kim A, gia đình anh Bùi Quốc V và chị Phạm Thị Th, gia đình anh Phạm Văn C và chị Ngô Thị N1, gia đình anh Phạm Ngọc Ch và chị Nguyễn Thị Lệ H, gia đình anh Trịnh Quốc N và chị Phạm Thị L1 được sử dụng phần đất có diện tích 278,4 m² được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12-1) thuộc một phần thửa đất số 126 tờ bản đồ số 7 (cũ) nay được đo mới thành thửa số 222 tờ bản đồ số 5 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai làm lối đi ra đường công cộng

Buộc hộ gia đình bà Trần Thị L, ông Lê Văn T, anh Lê Minh H1, chị Lê Thị H2 và anh Lê Thành H3 phải tháo dỡ cổng rào trên phần đất có diện tích 278,4 m² được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12-1) thuộc một phần thửa đất số 126 tờ bản đồ số 7 (cũ) nay được đo mới thành thửa số 222 tờ bản đồ số 5 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai để mở lối đi cho gia đình ông Phạm Văn L và bà Trần Thị Kim A, gia đình anh Bùi Quốc V và chị Phạm Thị Th, gia đình anh Phạm Văn C và chị Ngô Thị N1, gia đình anh Phạm Ngọc Ch và chị Nguyễn Thị Lệ H, gia đình anh Trịnh Quốc N và chị Phạm Thị L1 đi ra đường công cộng (mốc giới đất được thể hiện theo Bản đồ hiện trạng thửa đất Hợp đồng số 2581/2017 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh đo vẽ, phát hành ngày 28/7/2017).

2. Ông Phạm Văn L, bà Trần Thị Kim A, anh Bùi Quốc V, chị Phạm Thị Th, anh Phạm Văn C, chị Ngô Thị N1, anh Phạm Ngọc Ch, chị Nguyễn Thị Lệ H, anh Trịnh Quốc N và chị Phạm Thị L1 phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Lê Văn T, bà Trần Thị L, anh Lê Minh H1, chị Lê Thị H2 và anh Lê Thành H3 số tiền 62.812.000đ (*sáu mươi hai triệu tám trăm mười hai ngàn*) đồng, chia phần mỗi người phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền là 6.281.200đ (*sáu triệu hai trăm tám mươi một ngàn hai trăm*) đồng.

3. Bác yêu cầu độc lập của bà Trần Thị L về việc yêu cầu ông Phạm Văn L chấm dứt việc đi qua thửa đất số 126 tờ bản đồ số 7 (cũ) nay được đo mới thành thửa số 222 tờ bản đồ số 5 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai để đi ra đường công cộng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 11/10/2017 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định kháng nghị số: 359/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị theo hướng sửa bản án sơ thẩm về phần án phí

Các ngày 09/10/2017 và 10/10/2017 bà Trần Thị L, ông Lê Văn T, ông Lê Minh H1, bà Lê Thị H2, ông Lê Thành H3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Tranh luận của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn:*

Gia đình ông Phạm Văn L hiện đang sử dụng các thửa đất 211, 158, 238 (trong đó thửa đất 158 và 238 tách ra từ thửa 221 vào năm 2015) tờ bản đồ số 05 xã X, huyện X. Trước đây, khi toàn bộ diện tích trên của gia đình ông L không có lối đi ra đường công cộng, gia đình ông Lê Văn T đã cho đi nhờ qua thửa 222 liền kề. Tuy nhiên đến năm 1998, gia đình ông L đã mua lại của ông Hồ Phúc Th diện tích đất 05m x 47 m tại thửa 220 giáp với thửa 221 và thực tế đã tự lắp bi cổng qua suối cạn để làm lối đi ra đường V5 thì việc gia đình ông L tiếp tục đi nhờ trên đất nhà ông T là không phù hợp.

Yêu cầu mở lối đi qua thửa 221 tờ bản đồ 05 của gia đình ông L không thỏa mãn quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015. Bất động sản thuộc quyền sở hữu của gia đình nguyên đơn là các thửa đất 221, 158, 238 không thuộc trường hợp bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề mà không có lối đi ra đường công cộng do đã tự tạo lối đi trên phần đất đã mua của ông Th. Đồng thời việc mở lối đi qua thửa 221 cũng không thuận tiện và hợp lý nhất vì nếu mở lối đi qua thửa 220 để ra đường V5 thì độ dài lối đi là 47m, đất trống, không có vật kiến trúc nào trong khi mở lối đi qua thửa 221 độ dài lối đi khoảng 100m, phải tháo dỡ cổng rào nhà ông T. Mặt khác, vị trí nguyên đơn yêu cầu mở lối đi ra đường XH26 là mặt tiền đường chỉ có chiều rộng khoảng hơn 6m, việc mở lối đi có chiều rộng 03m sẽ gây thiệt hại lớn cho gia đình ông T.

Từ các lý do trên, vị luật sư đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu mở lối đi của gia đình ông L.

** Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo theo đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về đường lối giải quyết:

Trong quá trình giải quyết vụ án ông T cho rằng; trước đây khu đất rẫy của gia đình ông L sử dụng có phần mặt tiền giáp đường bê tông, năm 2000 ông L chuyển nhượng phần đất mặt tiền cho trường THCS TV, nên ông L đã lấn chiếm phần đất sát bên hàng rào dâm bụt để sử dụng làm lối đi ra đường công cộng. Nay ông L nhận chuyển nhượng của ông Hồ Phúc Th một phần đất có chiều ngang 05 mét, dài 47 mét (Bút lục số 83) nối từ đất rẫy của ông L ra đường bê tông V5 thì ông L không cần thiết phải đi nhờ trên đất của ông T nữa, do đó ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L.

Qua biên bản xác minh ngày 19/12/2016 của UBND xã X thì gia đình ông L đang sử dụng con đường đi rộng 5 mét, dài 47 mét (diện tích đất này ông L chuyển nhượng của ông Hồ Phúc Th) từ nhà ông L ra đường bê tông, hiện nay ông L và các con vẫn đi lối đi này (Bút lục số 266).

Như vậy hiện nay gia đình ông L vẫn có lối đi ra đường công cộng, chứ không phải bị vây bọc bởi các bất động sản khác, không có lối đi ra. Nhưng bản án sơ thẩm tuyên xử buộc hộ gia đình ông Lê Văn T phải tháo dỡ công rào trên phần đất có diện tích 278,4 m² để mở lối đi cho gia đình ông Phạm Văn L là chưa phù hợp quy định tại khoản 1, Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ các lý do trên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông T, bà L, ông H1, bà H2, ông H3 sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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] Về thủ tục kháng cáo, kháng nghị:

Ngày 11/10/2017 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X ban hành Quyết định kháng nghị số: 359/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm về phần án phí. Ngày 17/4/2018 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X ban hành Quyết định số: 174/QĐ-VKS-DS rút Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 359/QĐKNPT-VKS-DS ngày 11/10/2017. Căn cứ Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X.

Ngày 09/10/2017 và 10/10/2017 bị đơn ông Lê Văn T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L, ông Lê Minh H1, bà Lê Thị H2, ông Lê Thành H3 nộp đơn kháng cáo. Đơn của các đương sự trên được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X, kháng cáo của các đương sự trên được thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, các đương sự xác định giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đương sự nào cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

[2] Về người tham gia phiên tòa:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn G, ông Trịnh Quốc N, bà Trần Thị Kim A, bà Nguyễn Thị Th1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, do đó căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định đúng, đầy đủ

[4] Về phạm vi giải quyết phúc thẩm: Bản án sơ thẩm xác định nguyên đơn ông L chịu toàn bộ các chi phí tố tụng gồm đo đạc, định giá tài sản. Ông L không kháng cáo nên nội dung này có hiệu lực pháp luật.

[5] Về thụ lý vụ án:

Năm 1999, ông Lê Văn T khởi kiện tranh chấp với gia đình ông Phạm Văn L liên quan đến thửa đất số 126 tờ bản đồ 07 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Vụ án đã được TAND huyện X thụ lý, giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số: 73/QĐ-TA ngày 20/6/2000 công nhận sự thỏa thuận giữa hai bên như sau:

“ 1- Công nhận quyền sử dụng của ông Lê Văn T đối với toàn bộ thửa đất số 126 tờ bản đồ số 07 xã X, có diện tích theo bản đồ là 10.998 m², diện tích đo thực tế là 10.986 m² tọa lạc tại... xã X, có tứ cận: Đông giáp đất ông Đ, tây giáp đất ông Phạm Văn L, Nam giáp đường đi, Bắc giáp ruộng ông H, ông Ng. Trên đất không có đường đi công cộng, chỉ có 1 lối đi riêng của gia đình ông T, nằm giáp ranh với đất ông L.

2- Ông Lê Văn T đồng ý cho gia đình ông Phạm Văn L được sử dụng, đi lại nhờ, ổn định lối đi cũ trong thửa đất trên, nằm giáp và chạy dọc theo hàng ranh với đất ông L sử dụng.

Phía ông L có nghĩa vụ tôn trọng quyền sử đất của ông T, khi chuyên chở nặng phải báo cáo phía ông T biết.”

Tháng 2/2017, ông Phạm Văn L nộp đơn khởi kiện yêu cầu hộ ông Lê Văn T phải mở lối đi trên thửa 222 tờ bản đồ 05 (thửa cũ 126 tờ bản đồ số 07) xã X với lý do Quyết định số: 73 ngày 20/6/2000 chỉ ghi nhận việc đi nhờ qua đất của gia đình ông L nên không đảm bảo nhu cầu đi lại của gia đình ông L.

Xét đây là 02 quan hệ pháp luật khác nhau do đó việc Tòa án nhân dân huyện X thụ lý giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông L là phù hợp quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Xét nội dung kháng cáo:

Qua xem xét đơn kháng cáo của ông T, bà L, ông H1, bà H2, ông H3 và các tài liệu chứng cứ được thu thập có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[6.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn L, yêu cầu độc lập của ông Bùi Quốc V bà Phạm Thị Th:

Ông Phạm Văn L và vợ chồng ông Bùi Quốc V bà Phạm Thị Th khởi kiện yêu cầu mở lối đi có diện tích 278,4m² trên thửa 222 tờ bản đồ 05 vì các lý do: (i) toàn bộ thửa đất gia đình ông L đang sử dụng thửa 221, thửa 158 và 238 tờ bản đồ 04 xã X (trong đó thửa 158 và 238 tách ra từ thửa 221 năm 2015) bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề không có lối đi ra đường công cộng, (ii) lối đi được đề nghị mở qua thửa 222 là lối đi hợp lý và thuận tiện nhất do được hình thành trên cơ sở mở rộng lối đi đã có từ trước thời điểm ông T quản lý sử dụng thửa

222, được nhiều hộ dân sử dụng và thiệt hại trong trường hợp mở lối đi là không đáng kể.

Áp dụng Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “Quyền về lối đi qua” thì việc yêu cầu mở lối đi qua thửa 222 từ bản đồ 05 xã X nêu trên của ông L, ông V bà Th là không có căn cứ, bởi lẽ:

[6.1.1] Đánh giá về tính cần thiết phải mở lối đi qua bất động sản liền kề:

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Hồ Phúc Th bà Nguyễn Thị Thu xác định: đã bán diện tích đất 05m x 47m thuộc thửa 220 tiếp giáp với thửa 221 cho ông Phạm Văn L vào năm 2008. Các bên đã giao nhận tiền, gia đình ông L trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất đến nay. Tại phiên tòa, ông Th khẳng định không biết ông Phạm Văn G và cũng không có việc bán đất cho ông G; người trực tiếp thương lượng, trả tiền mua đất là ông Phạm Văn L, ông L không hề nhắc đến việc mua hộ đất cho người khác. Sau khi nhận đất, khoảng năm 2012- 2013 gia đình ông L đổ đất san nền do đất ruộng, đến năm 2014 đặt cổng tại suối cạnh để nối thửa 220 với thửa đất số 221 của ông L, sử dụng phần diện tích đất này làm lối đi. Việc móc bi cổng do chính phía gia đình ông L thực hiện vào năm 2017.

Biên bản xác minh ngày 19/12/2016 của ông Huỳnh Ngọc S (cán bộ tư pháp xã), ông Đặng Xuân H (Phó chủ tịch Mặt trận tổ quốc xã) theo sự phân công của UBND xã X nhằm giải quyết khiếu nại theo đơn của ông L cho thấy tại thời điểm xác minh thì có việc gia đình ông L đặt bi cổng từ thửa 221 sang phần đất mua của ông Hồ Phúc Th tại thửa 220 để làm đường cho xe máy cày đi qua.

Ông Phạm Văn G cho rằng mình là người thực tế mua phần đất 05m x 47m tại thửa 220 nói trên từ ông Th bà Th1 để làm nhà ở còn ông L (anh ruột ông G) chỉ là người đứng ra mua hộ, nhưng ngoài lời khai thì ông G không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho trình bày trên.

Ông L thừa nhận mình chính là người đứng ra chuyển nhượng đất với ông Th bà Thu và quản lý đất từ năm 2008, điều này phù hợp với trình bày của ông Th. Lý do ông L nại ra do ông G không có hộ khẩu nên không thể tự mình đứng mua đất của ông Th nên nhờ ông L mua hộ, quản lý hộ là không chính đáng, không phù hợp lời khai người bán đất nên không được chấp nhận.

Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ trên giấy chứng nhận sang nhượng đất viết tay được xác lập giữa gia đình ông Hồ Phúc Th và ông L đề ngày 12/12/2008 có nội dung: “*Tôi có sang lại của ông bà Hồ Phúc Th trú tại....một thửa đất để làm nhà cho em tôi*” để kết luận ông L chỉ đứng tên nhận chuyển nhượng giùm ông Phạm Văn G là chưa phù hợp với diễn biến sự việc, lời khai của ông Hồ Phúc Th, cũng như quá trình thực tế quản lý, sử dụng thửa đất từ sau khi nhận chuyển giao từ ông Th bà Th1 năm 2008.

Từ lý do trên, việc gia đình ông L cho rằng phần đất thuộc quyền sử dụng của mình bị vây bọc không có lối đi ra đường công cộng là không đúng thực tế.

[6.1.2] Đánh giá về tính hợp lý, thuận tiện, ít gây thiệt hại cho chủ sở hữu bất động sản liền kề:

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/8/2017 (bút lục 262 đến 265) và bản đồ hiện trạng thửa đất ngày 28/7/2017 (bút lục 202) thì việc mở lối đi từ thửa 221 của gia đình ông L ra đường V5 qua thửa 220 có khoảng cách 47m và không phải tháo dỡ bất kỳ công trình kiến trúc trên đất. Trường hợp nếu mở lối đi qua thửa 222 để ra đường XH26 thì lối đi trên có chiều dài hơn 90m (nối các điểm từ 2 đến 8 theo bản đồ hiện trạng ngày 28/7/2017 thì tổng chiều dài là 90,71m) đồng thời chủ sử dụng bất động sản liền kề là gia đình ông T phải dỡ bỏ cổng rào đã được xây dựng kiên cố. Như vậy trong trường hợp phải mở lối đi thì việc đi qua thửa 220 là hợp lý, thuận tiện và ít gây thiệt hại hơn so với việc mở lối đi qua thửa 222.

Bên cạnh đó, việc phía nguyên đơn cho rằng lối đi trên thửa 222 là lối đi công cộng được hình thành từ trước thời điểm gia đình ông T về sinh sống là không có căn cứ bởi lẽ theo biên bản xác minh ngày 03/01/2018 tại UBND xã X thì lối đi trên thửa 222 từ bản đồ 05 xã X được ghi nhận lần đầu vào tháng 7/2012 và là lối đi nội bộ, không phải là đường đi công cộng như nguyên đơn nêu ra.

Như vậy do không bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề và việc mở lối đi qua thửa 222 cũng không hợp lý; không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn L và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Bùi Quốc V bà Phạm Thị Th về việc yêu cầu mở lối đi qua thửa 222 thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Lê Văn T là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với ông Bùi Quốc V và bà Phạm Thị Th hiện là chủ sử dụng thửa đất 158 và 238 tách ra từ thửa 221 vào năm 2015 do nhận tài sản từ việc tặng cho của cha mẹ là ông Phạm Văn L bà Trần Thị Kim A. Căn cứ khoản 3 Điều 275 của Bộ luật dân sự năm 2005 (có hiệu lực tại thời điểm tách thửa) cũng như khoản 3 Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì khi tách thửa ông L bà Anh có trách nhiệm đảm bảo lối đi cho ông V bà Th mà không có đền bù.

Đồng thời, theo ghi nhận tại các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/7/2017 và ngày 30/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện X, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai thì vợ chồng ông Phạm Văn L bà Trần Thị Kim A, cùng 8 người con (cả con dâu, con rể) là ông Bùi Quốc V- Bà Phạm Thị Th, ông Phạm Văn C – bà Ngô Thị N1, ông Trịnh Quốc N - bà Phạm Thị L1, ông Phạm Ngọc Ch – bà Nguyễn Thị Lệ H đang trực tiếp quản lý sử dụng các thửa 221, thửa 158, thửa 238 từ bản đồ 05. Tuy toàn bộ đất trên tách thành 03 thửa nhưng thực tế giữa các thửa không có hàng rào ngăn cách. Do đó việc ông V bà Th sử dụng chung lối đi qua thửa 220 với ông Phạm Văn L là phù hợp thực tế sử dụng đất.

[6.2] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà

Trần Thị L:

Bà L yêu cầu gia đình ông Phạm Văn L chấm dứt việc đi nhờ qua thửa đất 222 tờ bản đồ 05. Như đã phân tích ở trên, do gia đình ông L đã có đủ khả năng, điều kiện để tạo lối đi ra đường công cộng nên việc tiếp tục đi nhờ qua đất của hộ bà Trần Thị L là không cần thiết, do đó yêu cầu của bà L có căn cứ chấp nhận.

Từ các phân tích trên, kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trần Thị L, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh H1, bà Lê Thị H2, ông Lê Thành H3 là có căn cứ nên được chấp nhận.

[7] Án phí:

Yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập không được chấp nhận nên ông L và ông V bà Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Yêu cầu độc lập của bà L được chấp nhận nên nguyên đơn ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Kháng cáo được chấp nhận nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Đối với quan điểm tranh luận của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Phát biểu tranh luận của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai: Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa cơ bản phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 284, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Đình chỉ giải quyết kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X.

Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn T, bà Trần Thị L, ông Lê Minh H1, bà Lê Thị H2, ông Lê Thành H3, sửa bản án sơ thẩm.

- Áp dụng Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L về tranh chấp “yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề” đối với ông Lê Văn T.

2. Bác yêu cầu độc lập của ông Bùi Quốc V và bà Phạm Thị Th về tranh chấp “yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề” đối với ông Lê Văn T.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị L, chấm dứt việc đi nhờ của ông Phạm Văn L và các thành viên trong hộ gia đình ông L qua thửa 222 tờ bản đồ 05 (thửa cũ số 126 tờ bản đồ 07) xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

4. Về án phí:

- Ông Phạm Văn L phải nộp 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, ông L đã nộp 500.000đ (năm trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án dân sự huyện X (biên lai thu số 009624 ngày 20/02/2017) còn phải nộp tiếp số tiền 100.000đ (một trăm ngàn đồng)

- Ông Bùi Quốc V và bà Phạm Thị Th phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện X (biên lai thu số 009898 ngày 15/5/2017).

- Hoàn trả Bà Trần Thị L 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện X (biên lai thu số 000226 ngày 21/8/2017)

- Hoàn trả cho ông Lê Văn T, bà Trần Thị L, ông Lê Minh H1, bà Lê Thị H2, ông Lê Thành H3 mỗi người 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện X (biên lai thu số 000319, 000320 ngày 09/10/2017, biên lai số 000327, 000328, 000329 ngày 10/10/2017).

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Nguyễn Công Sự (đã ký)

Các Thẩm phán: ông Vũ Hồng Luyến – bà Phan Thị Thu Hương (đã ký)