

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 171/2020/DS-PT

Ngày: 29 - 9 - 2020

V/v “Yêu cầu 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 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 Trần Thanh Phong

Ông Ngô Thanh Sỹ

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Bảo – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông La Minh Dũng
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 9 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 54/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2020 về việc: “Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 220/2020/QĐ-PT ngày 17 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lê Văn V**, sinh năm: 1956 và bà **Lê Thị N**, sinh năm: 1963.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông **Lê Văn P**, sinh năm: 1987.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai. (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 28 tháng 5 năm 2020)

2. Bị đơn: Bà **Võ Thị H**, sinh năm: 1969.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Ông **Dương Văn H**, sinh năm: 1962.

3.2. Anh **Dương Văn N**, sinh năm 1989.

3.3. Anh **Dương Văn C**, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

4. *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Dương Văn N, anh Dương Văn C.

(Bà N, anh N, Luật sư T có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, nguyên đơn ông Lê Văn V bà Lê Thị N trình bày:

Ông bà yêu cầu bị đơn là bà Võ Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn H mở một lối đi chiều ngang 03m, chiều dài từ đầu đường vào đến thửa đất 136 khoảng 13m, có diện tích 39,8m² qua thửa đất số 137, tờ bản đồ 18, xã B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

Lý do: Hiện nay thửa đất 136, tờ bản đồ 18, xã B do nguyên đơn quản lý, sử dụng bị bao bọc bởi các bất động sản liền kề khác, để đi vào thửa đất nguyên đơn phải đi qua 01 con đường đất thuộc thửa 137 của bà H, ông H. Nguồn gốc của con đường này đã có từ trước năm 1990, được hình thành từ bờ ruộng của đất ông Nguyễn Thanh B, do ông B để cho người dân đi lâu ngày nên thành đường mòn. Nay bà H, ông H rào bít lối đi này lại nên nguyên đơn không có lối đi nào để vào đất của mình. Nguyên đơn đồng ý hỗ trợ một phần giá trị diện tích đất mở đường.

Bị đơn bà Võ Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn H trình bày:

Ông bà không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vì thửa đất 137, tờ bản đồ 18, bản đồ địa chính xã B mà ông bà đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc từ thửa 288, tờ bản đồ 14, xã D và 01 phần thửa 329, tờ bản đồ 6 xã B. Trước đây, ông bà là chủ sử dụng thửa đất số 288, tờ bản đồ 14, xã D (cũ), thị xã C. Để đi vào thửa đất của ông bà và thửa đất nguyên đơn thì phải đi qua một bờ ruộng rộng khoảng 0,5m ngang qua thửa đất 329, tờ bản đồ 6, xã B (cũ) của ông Nguyễn Thanh B. Đến năm 1997, ông bà mua lại 01 phần diện tích đất của ông B bao gồm cả bờ ruộng. Sau khi mua đất, ông bà vẫn để cho nguyên đơn đi vào trong bằng bờ ruộng này, ông bà còn mở rộng bờ ruộng ra thành con đường rộng khoảng 3,5m để cho xe vào chở chôm chôm. Tuy nhiên, do trước khi xảy ra

tranh chấp, nguyên đơn cho người khác hợp đồng đất và đi qua con đường này mà không hề thông báo cho ông bà biết, nên ông bà đã lấy thang chặn lại không cho đi. Ông bà không chấp nhận mở lối đi cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Văn C trình bày: Anh là con ông H, bà H, anh không đồng ý mở lối đi cho nguyên đơn vì đây là đất của gia đình anh.

- Tại Bản án sơ thẩm số: 25/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn V, bà Lê Thị N về việc mở lối đi. Buộc bị đơn, bà Võ Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Dương Văn H, anh Dương Văn N, anh Dương Văn C phải mở một lối đi trên thửa đất số 137, tờ bản đồ 18 (thửa cũ là 01 phần thửa số 329, tờ bản đồ số 6), xã B, phần đất mở lối đi có chiều rộng 03m, diện tích 39,8m², được giới hạn bởi các điểm (1, N, 2, a, 15, j, M, 17, 1), theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 2607/2019 ngày 08 tháng 7 năm 2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh thành phố C.

Ông Lê Văn V, bà Lê Thị N được quyền quản lý, sử dụng 39,8m² đất tại thửa 137, tờ bản đồ 18 xã B được giao làm lối đi nêu trên và tự liên hệ với cơ quan chức năng để lập thủ tục về đất đai theo quy định pháp luật. Ông V, bà N được quyền sở hữu tài sản là 04 cây chuối nằm trên phần đất mở lối đi. Buộc bà H, ông H, anh N, anh C phải di dời đồng gạch trên phần đất mở lối đi.

Ông Lê Văn V, bà Lê Thị N phải thanh toán giá trị đất cho bà H, ông H với số tiền 79.600.000 đồng (Bảy mươi chín triệu sáu trăm nghìn đồng).

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

- Ngày 30 tháng 12 năm 2019, anh Dương Văn N, anh Dương Văn C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Phát biểu tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Dương Văn N:

Hồ sơ vụ án tại cấp sơ thẩm cho thấy có nhiều vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, cụ thể: Không đưa bà Nguyễn Thị N (vợ anh Dương Văn N) là người đang sinh sống trên thửa 137, tờ bản đồ 18, xã B vào tham gia trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bỏ sót người tham gia tố tụng; không thông báo việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh C, anh N; tổng đạt các văn bản tố tụng cho anh N, anh C không đúng thủ tục, không đảm bảo quyền tham gia tố tụng của đương sự.

Ông V, bà N là chủ thửa đất 141 và thửa đất 136, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy có lối đi giữa thửa đất 141 và thửa đất 160 để ra đường Lê A nhưng chưa được làm rõ là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Từ các lý do trên, Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của anh Dương Văn N, anh Dương Văn C, hủy bản án sơ thẩm.

- *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:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn là chủ sử dụng thửa 137, tờ bản đồ 18, xã B mở lối đi có diện tích 39,8m² để đi ra đường Lê A. Kết quả chồng ghép cho thấy lối đi nguyên đơn yêu cầu mở phải đi qua thửa 135, cùng tờ bản đồ số 18 mới có thể sang thửa 136. Cấp sơ thẩm chưa thu thập lời khai của chủ sử dụng thửa đất 135 về việc bà N, ông V yêu cầu mở lối đi qua thửa đất của mình là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, chưa đủ căn cứ để xác định có thể mở lối đi trên hay không.

Tại đơn khởi kiện và theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 02 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai thì nguyên đơn ông V, bà N là chủ sử dụng thửa đất 136 và thửa đất 141, tờ bản đồ 18, xã B. Hai thửa đất trên liền kề nhau, không có hàng rào ngăn cách. Thửa đất 141 có tứ cận là giáp suối và các thửa đất 135, 137 và 160. Giữa thửa đất 160 và thửa đất 141 của ông V, bà N có con đường đá dăm rộng khoảng 04m dẫn ra đường nhựa đổ bê tông rộng khoảng 4m. Đường bê tông trên nối vào đường Lê A đi ấp 2. Ông Phương Tấn T có mặt tại buổi thẩm định trên cho biết ông là chủ sử dụng thửa đất 160, là người mở đường đá dăm, đường bê tông nhằm làm lối chung. Kết quả thẩm định cho thấy có nhiều tình tiết làm ảnh hưởng đến đường lối giải quyết vụ án nhưng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ.

Từ nhận định trên, Kiểm sát viên đề nghị hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

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:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Dương Văn C, Dương Văn N nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên kháng cáo của các đương sự này được thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

[2] Về người tham gia phiên tòa :

Ông Dương Văn H, bà Võ Thị H, anh Dương Văn C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Về nội dung kháng cáo:

Qua lời khai của các đương sự tại phiên tòa, đối chiếu các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã có các thiếu sót sau:

Nguyên đơn ông V, bà N yêu cầu bị đơn bà H phải mở lối đi có diện tích 39,8m² từ thửa đất số 136 đang sử dụng qua thửa đất số 137, tờ bản đồ 18, xã B để đi ra đường Lê A. Lối đi yêu cầu được thể hiện tại Trích lục và đo hiện trạng thửa đất số: 2607/2019 ngày 08 tháng 7 năm 2019, tại các mốc (1,N,2,a,15,J,M,1). Kết quả chồng ghép tại Trích lục trên cho thấy: Lối đi nguyên đơn yêu cầu mở phải đi qua thửa đất số 135, tờ bản đồ số 18, xã B mới có thể sang thửa đất số 136 mà không trực tiếp từ thửa đất số 137 đến thửa 136. Cấp sơ thẩm chưa thu thập lời khai của chủ sử dụng thửa đất 135 nói trên về việc bà N, ông V yêu cầu mở lối đi qua thửa đất của mình là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Bởi lẽ trong trường hợp chủ sử dụng thửa đất số 135 không đồng ý thì tiếp tục phát sinh tranh chấp dẫn đến không thể thi hành án.

Đồng thời theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai cho thấy:

- Nguyên đơn ông V, bà N là chủ sử dụng thửa đất số 136 và thửa đất số 141, tờ bản đồ 18, xã B (Đơn khởi kiện ngày 27 tháng 12 năm 2018 thể hiện nội dung này). Hai thửa đất trên liền kề nhau, không có hàng rào ngăn cách. Thửa đất số 141 có tứ cận là giáp suối và các thửa đất số 135, 137 và 160. Giữa thửa đất số 160 và thửa đất số 141 của ông V, bà N có con đường đá dăm rộng khoảng 04m dẫn ra đường nhựa đổ bê tông rộng khoảng 4m. Đường bê tông trên nối vào đường Lê A đi ấp 2. Cũng tại buổi thẩm định trên, ông Phương Tấn T tự nhận là chủ sử dụng thửa đất số 160, là người mở đường đá dăm, đường bê tông nhằm làm lối chung.

- Bà N, ông V thừa nhận việc trước đây có lối đi từ thửa đất số 141 dẫn ra đường bê tông do bà Huỳnh Thị Ngọc H1 mở để đi ra đường Lê A. Sau khi ông bà có tranh chấp với bà H1 và đã được Ủy ban nhân dân xã giải quyết vào năm 2017.

Bên cạnh đó tại phiên tòa, phía nguyên đơn khai nại đã chuyển nhượng thửa đất số 141 nêu trên đồng thời cung cấp bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện việc cập nhật chủ sử dụng mới là ông Trịnh Văn N1 vào ngày 26 tháng 8 năm 2019.

Như vậy, trong vụ án còn nhiều tình tiết có thể làm ảnh hưởng đến đường lối giải quyết vụ án nhưng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ như: Ông V, bà N là chủ sử dụng thửa đất số 136, 141 có bị bao bọc hoàn toàn bởi các bất động sản khác hay không. Có việc chuyển dịch quyền sử dụng đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 28, xã B từ ông V, bà N cho người khác không, trường hợp việc chuyển nhượng là có thật thì cần làm rõ giao dịch trên tiến hành trước hay sau thời điểm ông V, bà N khởi kiện tranh chấp yêu cầu mở lối đi với bị đơn; tranh chấp lối đi từ thửa đất số 141 của ông V, bà N, ông Quân với bà Huỳnh Thị Ngọc H1 năm 2017 có kết quả ra sao? Lối đi giữa thửa đất số 141 và thửa đất số 160 được hình thành thời điểm nào, có phải là đường đi công cộng không.

Từ các phân tích trên, cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được do đó cần chấp nhận 1 phần kháng cáo của anh C, anh N hủy bản án sơ thẩm để Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận 1 phần nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai

Đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa cơ bản phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về quan điểm tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho anh N:

Luật sư cho rằng cấp sơ thẩm bỏ sót người tham gia tố tụng là bà N (vợ anh N). Xét tranh chấp trong vụ án là yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề không phải tranh chấp về quyền sử dụng đất nên không cần thiết đưa bà N tham gia tố tụng. Phần tranh luận của Luật sư liên quan đến việc thu thập chứng cứ 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 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận 1 phần kháng cáo của anh Dương Văn N và anh Dương Văn C;

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả anh C, anh N mỗi người 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0005753, 0005754 cùng ngày 30 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh.

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

Nơi nhận:

- VKSND T.Đồng Nai;
- Cục THADS T.Đồng Nai;
- Chi cục THADS Long Khánh;
- TAND TP Long Khánh;
- Dương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Công Sự