

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 42/2018/DS-PT
Ngày: 19 - 01 - 2018
V/v “tranh chấp
quyền về lối đi qua”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thu

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Quán

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Ngọc Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 310/2017/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2017 về việc “tranh chấp quyền về lối đi qua”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã K bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 364/2017/QĐ-PT ngày 07 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số 42, đường liên xã T – T, khu phố X, phường Y, thị xã K, tỉnh Long An.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Huy H, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Số 17, đường N, khu phố C, phường G, thị xã K, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Quang M, sinh năm 1937;

2. Bà Võ Thị N1, sinh năm 1938;

Cùng địa chỉ: Số 42, đường N, khu phố C, phường G, thị xã K, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Kim N – bị đơn.
(Bà N, ông H có mặt, ông M và bà N1 vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 03/8/2017 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim N trình bày:

Phần đất diện tích 22,8m² của bà tại thửa đất số 326, tờ bản đồ số 2-1-4, tọa lạc tại phường 1, thị xã K bà được Ủy ban nhân dân thị xã K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/8/2014.

Phần trước của mảnh đất này về phía hướng đường L giáp với phần đất của ông Nguyễn Huy H (phần đất của ông H là do bà bán cho ông H vào năm 2012). Lúc đó, bà định bán hết cho ông H nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có phía trước, còn phần phía sau 22,8m² chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà định làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần này xong bà bán tiếp nhưng hợp đồng mua bán giữa bà và ông H xảy ra tranh chấp nên ông H đã khởi kiện ra Tòa. Do vậy, phần sau phần đất này bà không bán cho ông H tiếp mà sử dụng để ở.

Vị trí tiếp giáp phần đất trên của bà như sau: Phía trước là hộ ông H; phía sau là của Điện lực K; phía hông bên phải phần đất của T; phía hông bên trái phần đất của H1.

Phần đất trên hiện nay của bà bị bao quanh bởi 4 phía như trên nên bà không có lối đi.

Đây là loại đất đô thị, trên đất hiện nay có một căn nhà được xây dựng vào khoảng năm 1985, nhà mái tole, vách tường, nhà do cha mẹ bà xây dựng.

Nay, bà yêu cầu hộ ông Nguyễn Huy H phải để cho bà một lối đi hợp lý là 01m ngang kéo dài từ phần đất của bà đến đường L chiều dài 18,21m (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tổng cộng là 18,21m². Nếu ông H để phần lối đi trên bà sẽ đền bù theo yêu cầu của ông H với giá hợp lý theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Huy H trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu của bà N vì phần đất trên của ông là ông mua của bà N, đất này do chính bà N là người bán cho ông, bà N đã tự nguyện giao toàn bộ phần đất và nhà mà ông đã mua chứ không phải đất ông được Nhà nước cấp. Đất của ông có bề ngang 5m, dài 20m.

Vào ngày 25/5/2012, ông và vợ ông có mua bán với bà N phần diện tích 100.4m² tọa lạc tại số 67, đường L, khu phố 1, phường 1, thị xã K vợ ông bà Trần Thị Kiều T (mất năm 2013) cha của bà Thủy tên Trần Quang M, sinh năm 1937 và mẹ bà Võ Thị N1, sinh năm 1938 cùng địa chỉ: Số 42, đường N, khu phố 2, phường 1, thị xã K, tỉnh Long An; ông và bà T có 03 người con nhưng các cháu đều dưới 18 tuổi.

Khi mua, ông mua toàn bộ nhà và đất của bà N, phía trước là 100.4m² đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phía sau 22,8m² chưa được được

nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng tại thời điểm đó, phần đất phía sau của bà N chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông không thể làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được mà hai bên thỏa thuận miệng sau này bà N làm giấy tờ xong sẽ chuyển tên cho ông nhưng bà N đã không làm. Nay, bà N lại yêu cầu ông phải để cho bà một lối đi là không đúng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Ngày 09/7/2017, khi Chi cục thi hành án dân sự thị xã K cưỡng chế đất và nhà của bà N để giao lại cho ông, ông mới phát hiện ra bà N đã đứng tên được phần đất phía sau 22,8m² nhưng không thực hiện việc chuyển nhượng cho ông.

Theo ông thì đất của Điện lực K rất rộng, bà N có thể mở một lối đi phía Điện lực, không nhất thiết phải phía mặt tiền phần đất của ông.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã K đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và Điều 184 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBNTQH14 về án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim N về việc yêu cầu giải quyết về quyền về lối đi hợp lý là 01m ngang kéo dài từ phần đất của bà Nguyễn Thị Kim N đến đường L chiều dài 18,21m (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tổng cộng là 18,21m² trên phần nhà và đất của ông Nguyễn Huy H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 12 tháng 10 năm 2017, bà Nguyễn Thị Kim N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim N trình bày:

Bà yêu cầu được mở lối đi phía trong nhà của ông H để đi vào thửa đất số 326 của bà, đây là lối đi hợp lý nhất. Hiện nay bà không có lối đi nào khác. Nhà và đất của ông H hiện nay là do bà chuyển nhượng. Nhà của ông H có chiều ngang được xây hết đất nên không còn khoảng trống nào để mở lối đi. Lúc bán nhà và đất cho ông H bà không nghĩ đến việc phải để lại lối đi. Bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của bà.

Bị đơn ông Nguyễn Huy H trình bày:

Ông không đồng ý yêu cầu của bà N, nếu mở lối đi cho bà N thì phải đập phá nhà của ông là không hợp lý, vì nhà của ông đã được xây trên hết chiều ngang của thửa đất, không còn khoảng đất trống nào cho bà N mở lối đi. Năm 2012 bà N đã chuyển nhượng cho ông toàn bộ nhà và đất kể cả phần đất phía sau mà bà N xin mở lối đi. Do phần đất phía sau 22,8m² chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm đó nên ông không thể làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được mà hai bên thỏa thuận miệng sau này bà N làm giấy tờ xong sẽ chuyển tên cho ông nhưng khi được cấp giấy bà N đã không làm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đơn kháng cáo của nguyên đơn được làm trong thời hạn luật quy định và hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm. Hiện nay bà N không có lối đi là do bà N đã chuyển nhượng nhà và đất ở phía trước cho ông H, khi chuyển nhượng đã có nhà và nhà được xây dựng trên hết thửa đất. Bà N xin mở lối đi trong nhà ông H sẽ ảnh hưởng đến kết cấu nhà và gây thiệt hại cho ông H. Do đó, yêu cầu xin mở lối đi của bà N là không có căn cứ chấp nhận, kháng cáo của bà N là không có cơ sở, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận và nghị án, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Quang M và bà Võ Thị N1 có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim N:

Phần đất diện tích 22,8m² của bà N tại thửa đất số 326, tờ bản đồ số 2-1-4, tọa lạc tại phường 1, thị xã K được Ủy ban nhân dân thị xã K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/8/2014 nhưng hiện nay phần đất trên bị bao quanh bởi bốn mặt và không có lối đi.

Bà N yêu cầu ông H phải giành cho bà một lối đi cho chiều ngang là 1m chiều dài là 18,21m trong nhà và trên đất có diện tích 100.4m² tọa lạc tại số 67, đường L, khu phố 1, phường 1, thị xã K của ông Nguyễn Huy H.

Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 14/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã K thì thửa đất số 326 của bà N bị vây bọc bởi mặt trước là thửa đất và nhà của ông Nguyễn

Huy H, ông H đã xây bít ngăn với thửa đất của bà N bằng một lớp thép B40 và một vách ngăn bằng tole; phía sau đất của bà N giáp phần lối đi của Điện Lực thị xã K (lối đi của Điện lực có chiều ngang khoảng 08m đi ra đường H) và được ngăn bởi bức tường do Điện lực xây có chiều cao 02m; phía 02 bên hông là tường nhà của các hộ liền kề. Phần đất của ông H là một nhà kiên cố gồm 01 trệt, 01 lầu do cha mẹ bà N xây dựng trước đây khoảng năm 1970, nhà bê tông cốt thép, có chiều ngang 5m, dài khoảng 20m, nền gạch men. Trên đất của bà N được bà N lợp tôn chứ không phải căn nhà được xây dựng kiên cố.

Thấy rằng, ông H không có phần đất trống nào khác để dành cho bà N một lối đi phù hợp. Phía bà N yêu cầu ông H để cho bà một lối đi riêng dọc theo chiều dài của nhà ông H (phía trong nhà ông H) nhưng ông H không đồng ý yêu cầu trên của bà N. Yêu cầu mở lối đi của bà N là không hợp lý, ảnh hưởng đến kết cấu nhà và gây thiệt hại không nhỏ cho bất động sản có mở lối đi. Ngoài ra, nhà và đất của ông H do chính bà N là người đã bán cho ông H vào năm 2012, trước khi bán, bà N đã không để lại phần lối đi nào, đất của bà N bị vây bọc không phải là địa thế tự nhiên mà do bà N tạo ra. Nay bà N khởi kiện yêu cầu ông H để cho bà một lối đi trong nhà của ông H có chiều ngang 01m chiều dài hết đất là không phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà N về lối đi qua là có căn cứ. Kháng cáo của bà N là không có căn cứ chấp nhận, phát biểu của Kiểm sát viên là có căn cứ, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim N;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã K;

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và Điều 184 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBNTQH14 về án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim N về việc yêu cầu giải quyết quyền về lối đi là 01m ngang kéo dài từ phần đất của bà Nguyễn Thị Kim N đến đường L, chiều dài 18,21m (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tổng cộng là 18,21m² trên phần nhà và đất của ông Nguyễn Huy H.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị Kim N phải chịu án phí là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) và được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006502, ngày 08/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã K, bà Nguyễn Thị Kim N đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Kim N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Chuyển số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006557, ngày 20/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã K sang thi hành án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thị xã K;
- Chi cục THADS thị xã K;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

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

Nguyễn Văn Thu