

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 334/2023/DS-PT

Ngày: 15/8/2023

V/v “Tranh chấp quyền về lối đi qua”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Lương

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Đạt

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Yến Mai – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo
- Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án đã thụ lý số: 196/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền về lối đi qua”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2023/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2035/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Chị Huỳnh Thị Ngọc H, sinh năm 1985;

1.2. Anh Lê Tuấn K, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: Số 43/3A ấp 4, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Trung H, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp 2, xã Lương H, huyện T, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1953; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 2, xã Lương H, huyện T, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Anh Huỳnh Hồng T, sinh năm 1984; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 2, xã Lương H, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3.2. Anh Nguyễn Hồng T, sinh năm 1992; (đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai

lần nhưng vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã Lương H, huyện T, tỉnh Bến Tre.

*** Người kháng cáo:** Bà Huỳnh Thị B là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

** Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là chị Huỳnh Thị Ngọc H, anh Lê Tuấn K và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Trung H trình bày:*

Chị Huỳnh Thị Ngọc H, anh Lê Tuấn K đang quản lý, sử dụng và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1292,2m² thửa 234, tờ bản đồ 8, tại xã Lương H, huyện T, tỉnh Bến Tre. Phần đất này do chị H, anh K nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị Dung H vào năm 2020, trên đất chỉ có cây trồng, không có nhà ở. Phần đất này nằm liền kề với phần đất có diện tích 256m² thuộc thửa 224, tờ bản đồ 8 do hộ bà Huỳnh Thị B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ thời chủ đất cũ, mỗi khi ra vào thăm vườn, thu hoạch huê lợi, chủ đất cũ đều đi qua đất trên của bà B bằng cách đắp một bờ đất nhỏ qua mương (mương thuộc đất bà B). Lúc nhận chuyển nhượng, chị H có hỏi về đường đi thì bà B nói cho đi như cũ. Sau đó, do hai bên xảy ra tranh chấp về ranh đất, sau khi giải quyết xong về ranh đất thì bà B làm hàng rào trụ bê tông kéo dây kẽm gai dọc ranh đất làm cho chị H, anh K không thể đi vào đất mình. Do đó, chị H, anh K yêu cầu gia đình bà B mở cho anh, chị lối đi qua đo đạc thực tế có diện tích 4.0m² thửa 224 (ký hiệu 224b), tờ bản đồ 8, tọa lạc tại xã Lương H, huyện T, tỉnh Bến Tre.

** Tại các văn bản trình bày ý kiến và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Huỳnh Thị B trình bày:*

Thửa đất 224, tờ bản đồ 8, tọa lạc tại xã Lương H, huyện T, tỉnh Bến Tre đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Huỳnh Thị B vào ngày 14/02/2023. Nguồn gốc phần đất này là từ cha mẹ bà B cho bà B. Phần đất này giáp ranh với phần đất của chị H, anh K bằng một cái mương. Thời chủ đất cũ (là bà H) có xin bà B đắp một bờ đất nhỏ qua mương để qua lại thăm vườn và được bà đồng ý. Sau này, chị H đến mua đất mà không hỏi bà B về đường đi, sau đó còn tranh chấp ranh với bà B, bà B phải đi khởi kiện, sau khi Tòa án giải quyết xong vụ án bà B đã làm hàng rào ngay ranh đất bà B và chị H, thợ làm hàng rào đã ban bờ đất đắp qua cái mương đó cho bằng phẳng dễ làm. Nay trước yêu cầu khởi kiện của chị H, anh K, bà B không đồng ý bởi vì trên đất bà B không có lối đi nào hết, bà B chưa từng cho chị H đi trên đất bà để ra lộ công cộng, chị H nên tìm chủ đất giáp ranh khác để thương lượng đường đi. Giá đất mà Hội đồng định giá tài sản đưa ra (400.000 đồng/m²) là quá thấp, bà B đưa ra giá đất (150.000.000 đồng/m²) là phù hợp với giá thực tế tại địa

phương. Tuy nhiên, bà B không có yêu cầu định giá lại và cũng không giao nộp tài liệu, chứng cứ để chứng minh giá đất mà bà đưa ra là phù hợp, bà B cũng không yêu cầu Tòa án xác minh giá đất khu vực lân cận.

** Tại biên bản ghi nhận ý kiến đương sự và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Hồng Thương trình bày:*

Anh là con ruột bà Huỳnh Thị B. Phần đất mà chị H, anh K yêu cầu bà B mở lối đi có nguồn gốc của ông bà ngoại cho mẹ anh chứ các anh chị em anh không có đóng góp gì. Hiện tại, anh sống riêng với bà B (ở bên quê nội) nhưng hộ khẩu thì vẫn chung bà B, bà B đang sống cùng với em trai anh là Nguyễn Hồng T. Trong vụ việc chị H yêu cầu mở lối đi qua đất của bà B thì anh không có ý kiến, yêu cầu gì, chủ yếu là do mẹ (bà B) quyết định.

Do H giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện T đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2023/DS-ST ngày 05/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Thị Ngọc H, anh Lê Tuấn K.

Buộc bà Huỳnh Thị B, anh Huỳnh Hồng T, anh Nguyễn Hồng T có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào và mở cho chị Huỳnh Thị Ngọc H, anh Lê Tuấn K lối đi ra đường công cộng theo đo đạc thực tế có diện tích là 4.0m² thuộc một phần thửa đất số 224 (ký hiệu 224b), tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Lương H, huyện T, tỉnh Bến Tre; mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác.

(Phần đất nêu trên có tứ cận và các thông tin khác theo hồ sơ đo đạc kèm theo bản án).

2. Buộc chị Huỳnh Thị Ngọc H, anh Lê Tuấn K có nghĩa vụ liên đới đền bù cho bà Huỳnh Thị B giá trị phần đất và tài sản trên đất có lối đi được mở là 2.036.500đ (Hai triệu không trăm ba mươi sáu nghìn năm trăm đồng).

3. Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của hộ bà Huỳnh Thị B đối với diện tích đất làm lối đi mà chị Huỳnh Thị Ngọc H, anh Lê Tuấn K được quyền sử dụng, giới hạn chiều cao lối đi lên khoảng không là 04m tính từ mặt đất.

Đương sự có quyền đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với phần đất làm lối đi có diện tích là 4.0m² thuộc một phần thửa đất số 224 (ký hiệu 224b), tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Lương H, huyện T, tỉnh Bến Tre tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự.

Ngày 18/5/2023, bị đơn bà Huỳnh Thị B có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 05/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

** Bị đơn bà Huỳnh Thị B trình bày:*

Trước đây bà kháng cáo chỉ đồng ý mở cho chị H, anh K lối đi có chiều ngang 01m, chiều dài 02m nhưng nay bà thay đổi yêu cầu kháng cáo chỉ đồng ý cho chị H, anh K bắt cây cầu dừa qua đất của bà để ra đường công cộng. Trường hợp chị H, anh K muốn có đường đi lớn hơn thì phải thương lượng với bà theo giá trị gia tăng của đất khi chị H, anh K có đường đi này với số tiền 300.000.000 đồng.

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Trung Hưng trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp kháng cáo của bà B, giữ y bản án sơ thẩm, tuy nhiên phía nguyên đơn tự nguyện đền bù cho bị đơn giá trị phần đất và tài sản trên đất có lối đi được mở với số tiền 10.000.000 đồng.

** Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị B, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 05/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre; ghi nhận sự tự nguyện của phía nguyên đơn về việc đền bù cho bị đơn giá trị phần đất và tài sản trên đất có lối đi được mở với số tiền 10.000.000 đồng.

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, xét kháng cáo của của bị đơn bà Huỳnh Thị B và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn chị Huỳnh Thị Ngọc H, anh Lê Tuấn K khởi kiện yêu cầu hộ bà Huỳnh Thị B là chủ sử dụng đất thửa 224, tờ bản đồ 8, tọa lạc tại xã Lương H, huyện T, tỉnh Bến Tre mở cho chị H, anh K lối đi ra đường công cộng qua đo đạc thực tế có diện tích 4.0m² thuộc một phần thửa 224 (ký hiệu 224b), tờ bản đồ 8, tọa lạc tại xã Lương H, huyện T, tỉnh Bến Tre.

[2] Xét thấy, thửa đất số 234, tờ bản đồ 8 thuộc quyền quản lý, sử dụng của chị H, anh K bị vây bọc bởi các thửa đất 235 (của bà Hồ Thị N), thửa 262 (của bà Nguyễn Thị N), thửa 227 (của ông Võ Văn H), thửa 488 (của bà Võ Thị Dung H) và thửa đất 224 (của bà Huỳnh Thị B). Chạy dọc thửa đất số 224, tờ bản đồ 8 do hộ bà Huỳnh Thị B quản lý, sử dụng là một đường đan (chiều ngang 0.7m), đường đan này là đường công cộng do Nhà nước quản lý, những hộ dân phía trong hùn tiền để làm đường đi chung ổn định thời gian dài. Qua các Biên bản xác minh đối với những người đang quản lý, sử dụng các thửa đất liền kề với thửa 234 và lời trình bày của các đương sự thì để ra đường công cộng này, từ thời chủ đất cũ của thửa 234 là bà Võ Thị Dung H đã từng đắp một bờ đất nhỏ qua mương thuộc đất bà B để qua lại thăm vườn

và sau khi chị H, anh K nhận chuyển nhượng đất của bà H thì chị H, anh K vẫn tiếp tục sử dụng lối đi này cho đến khi xảy ra sự việc tranh chấp ranh thì bà B không cho chị H, anh K đi nữa. Trên các thửa đất giáp ranh thửa 234 ngoài thửa 224 của hộ bà B thì các thửa đất này không có lối đi và các chủ sử dụng đất này cũng không đồng ý mở lối đi nên có cơ sở xác định ngoài lối đi trên đất của hộ bà B thì nguyên đơn không còn lối đi nào khác ra đường công cộng.

[3] Bà B chỉ đồng ý cho chị H, anh K bắt cây cầu dừa qua đất của bà để ra đường công cộng. Xét thấy, căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/11/2022 thì trên phần đất có lối đi mà chị H, anh K yêu cầu mở không có cây trồng, có 01 đoạn hàng rào trụ bê tông chôn kéo dây chì gai do bà B làm sau khi hai bên xác định ranh đất. Việc bị đơn chỉ đồng ý cho nguyên đơn bắt cây cầu dừa qua đất của bị đơn để ra lộ công cộng sẽ gây khó khăn cho nguyên đơn trong quá trình đi lại hoặc vận chuyển hàng hóa, vật tư phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt, sản xuất nông nghiệp trên thửa đất 234, đồng thời có thể gây nguy hiểm cho nguyên đơn khi bị cản trở bởi hàng rào dây chì gai của phía bị đơn. Ngoài ra, phần đất mở lối đi giáp ranh với đất của nguyên đơn có hiện trạng là mương sâu khoảng 0.5m, không ảnh hưởng đến việc quản lý, sử dụng đất của bị đơn nên lối đi có diện tích 4.0m² thuộc một phần thửa 224 (ký hiệu 224b), tờ bản đồ 8, tọa lạc tại xã Lương H, huyện T, tỉnh Bến Tre được xem là thuận tiện, hợp lý nhất, ít gây ra thiệt hại nhất cho bà B theo Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Theo biên bản định giá tài sản ngày 15/11/2022, tổng giá trị phần đất mở lối đi và hàng rào trên đất là 2.036.500 đồng. Khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá, bà B có chứng kiến và đều được thông qua nội dung các biên bản nhưng bà không đồng ý ký tên. Bà B không đồng ý với kết quả định giá nhưng không có yêu cầu định giá lại và cũng không giao nộp tài liệu, chứng cứ để chứng minh giá đất mà bà B đưa ra là phù hợp. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H, anh K là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn tự nguyện đền bù cho bị đơn giá trị phần đất và tài sản trên đất mở lối đi với số tiền 10.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị B, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 05/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc đền bù cho bị đơn giá trị phần đất và tài sản trên đất mở lối đi với số tiền 10.000.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà B phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, bà B thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị B.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 05/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre. Cụ thể:

Căn cứ vào Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 171 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 147, 165, 227, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 12, 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Thị Ngọc H, anh Lê Tuấn K.

Buộc bà Huỳnh Thị B, anh Huỳnh Hồng T, anh Nguyễn Hồng T có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào và mở cho chị Huỳnh Thị Ngọc H, anh Lê Tuấn K lối đi ra đường công cộng theo đo đạc thực tế có diện tích là 4.0m² thuộc một phần thửa đất số 224 (ký hiệu 224b), tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Lương H, huyện T, tỉnh Bến Tre; mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác.

(Phần đất nêu trên có tứ cận và các thông tin khác theo hồ sơ đo đạc kèm theo bản án).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Huỳnh Thị Ngọc H, anh Lê Tuấn K về việc đền bù cho bà Huỳnh Thị B giá trị phần đất và tài sản trên đất mở lối đi với số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

3. Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của hộ bà Huỳnh Thị B đối với diện tích đất làm lối đi mà chị Huỳnh Thị Ngọc H, anh Lê Tuấn K được quyền sử dụng, giới hạn chiều cao lối đi lên khoảng không là 04m tính từ mặt đất.

Đương sự có quyền đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với phần đất làm lối đi có diện tích là 4.0m² thuộc một phần thửa đất số 224 (ký hiệu 224b), tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã Lương H, huyện T, tỉnh Bến Tre tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4. Về chi phí tố tụng khác: Chi phí thu thập chứng cứ (đo đạc, định giá, thu thập quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tổng cộng là 2.163.000đ (Hai triệu một trăm sáu mươi ba nghìn đồng). Chị Huỳnh Thị Ngọc H, anh Lê Tuấn K tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

5. Về án phí dân sự:

5.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Huỳnh Thị B được miễn án phí.

- Chị Huỳnh Thị Ngọc H, anh Lê Tuấn K phải liên đới chịu án phí đối với số tiền đền bù cho bà B là 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà chị Huỳnh Thị Ngọc H, anh Lê Tuấn K đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009151 ngày 29/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Chị Huỳnh Thị Ngọc H, anh Lê Tuấn K còn phải nộp thêm 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre.

5.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị B được miễn án phí.

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, quyền yêu cầu thi hành, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- VKSND tỉnh Bến Tre (1b);
- TAND huyện T (1b);
- Chi cục THADS huyện T (1b);
- Phòng KTNV và THA; VP (3b);
- Các đương sự (04b);
- Lưu hồ sơ (1b).

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

Nguyễn Hữu Lương