

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 346/2018/DS-PT

Ngày: 30-10-2018

V/v: “Yêu cầu mở lối đi qua
bất động sản liền kề và yêu cầu
bồi thường thiệt hại về tài sản”

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

**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: Ông Mai Hoàng Khải.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Tuấn.

Bà Nguyễn Thị Sâm Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hằng là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 02 và 30 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 182/2018/TLPT-DS ngày 28 tháng 8 năm 2018 về tranh chấp: “Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 84/2018 /DS-ST ngày 19/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 246/2018/QĐ-PT ngày 30/8/2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Huỳnh Thị L**, sinh năm 1965. (có mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông **Huỳnh Văn G**, sinh năm 1969. (có mặt)

2.2. Bà **Lê Huỳnh Mỹ D**, sinh năm 1967. (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền cho bà Lê Huỳnh Mỹ D là: Ông **Huỳnh Văn G**, sinh năm 1969. (Giấy ủy quyền được chứng cứ số 34 ngày 26/4/2018).

Cùng địa chỉ: ấp P, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1. Ông **Nguyễn Văn Bé T**, sinh năm 1965. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Bé T là: Ông **Huỳnh Văn Đ**, sinh năm 1956. (Giấy ủy quyền lập ngày 14/8/2015 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã)

Địa chỉ: ấp P, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Chị **Nguyễn Duy T1**, sinh năm 1989. (vắng mặt)

3.3. Anh **Nguyễn Khắc H**, sinh năm 1990. (có mặt)

Đại diện theo ủy quyền cho chị Nguyễn Duy T1 là: Anh **Nguyễn Khắc H**, sinh năm 1990. (Giấy ủy quyền lập ngày 18/9/2015 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã)

Cùng địa chỉ: ấp P, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.4. Anh **Huỳnh Thế L1**, sinh năm 1988. (vắng mặt)

3.5. Chị **Huỳnh Lê Ngọc D1**, sinh năm 1998. (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền cho anh Huỳnh Thế L1 và chị Huỳnh Lê Ngọc D1 là: Ông **Huỳnh Văn G**, sinh năm 1969. (Theo giấy ủy quyền được chứng thực số 10544 ngày 14/8/2015 và số 0449 ngày 23/02/2016).

Cùng địa chỉ: ấp P, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn **Huỳnh Thị L**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

*** Nguyên đơn Huỳnh Thị L trình bày:**

Chị có phần đất diện tích 500m², số thửa 2724, tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03332 ngày 28/02/2008 do chị đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Có tứ cận:

- Đông: giáp đất ông Huỳnh Văn T;
- Tây: giáp đất ông Huỳnh Ngọc V;
- Nam: giáp đất ông Huỳnh Văn G;
- Bắc: giáp đất ruộng;

Nguồn gốc đất do chị nhận chuyển nhượng của anh ruột tên Huỳnh Văn Đ năm 2004. Mặt phía Nam giáp với phần đất cấp cho hộ ông G (là em ruột) có diện tích 927,5m², số thửa 456, tờ bản đồ số 23 do Ủy ban nhân dân huyện C lập ngày 19/02/2014 (BL27) tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Từ năm 2004 khi mẹ chị còn sống, từ phần đất của chị để đi ra đường đan công cộng, gia đình chị đi nhờ trên phần đất của ông G có chiều ngang 1m, chiều dài khoảng 46m, sau đó chị đã mua lối đi này với giá 1.000.000 đồng nhưng ông G đã trả lại tiền và không bán nữa, rồi tiếp tục đi nhờ lối đi trên phần đất của ông Huỳnh Văn X (là anh, em chú bác ruột) để đi ra đường đan công cộng. Để thuận tiện cho việc đi lại, năm 2004 chị có xây dựng đường đan chiều ngang 1m, chiều dài khoảng 46m. Gia đình chị sử dụng ổn định lối đi này đến năm 2013 do nước ngập, đi lại khó khăn nên chị nâng chiều cao lên khoảng 30 cm bằng cách xây gạch hai bên và tôn nền cao bằng cát, trên bề mặt có làm lại đường đan mới có diện tích ngang

1m, chiều dài khoảng 46m, dày khoảng 7-10 cm, giá trị thành tiền là 11.260.000đồng. Năm 2015 mẹ chị chết, vợ chồng ông G tiến hành xây hàng rào kiên cố bao quanh phần đất, khi làm hàng rào ông G đập hết con đường đan, chỉ chừa lại một phần lối đi củ (giáp lối đi trên phần đất của gia đình ông Th khoảng 46m). Từ năm 2015 gia đình chị phải đi nhờ lối đi trên phần đất của gia đình ông Huỳnh Văn T (là anh, em chú bác ruột), rồi đi nhờ lối đi trên phần đất của ông Huỳnh Văn Th (là anh, em chú bác ruột), rồi tiếp tục đi nhờ lối đi trên phần đất của ông Huỳnh Văn X (là anh, em chú bác ruột) để đi ra đường đan công cộng. Việc ông G, bà D làm hàng rào trên lối đi duy nhất vào nhà chị và đập phá hết đường đan do gia đình chị xây dựng đã làm thiệt hại về tài sản và gây khó khăn rất nhiều trong việc đi lại và sinh hoạt của gia đình. Hiện tại gia đình chị đang đi nhờ lối đi trên phần đất của ông T, ông Th rồi tiếp tục đi nhờ lối đi trên phần đất của gia đình ông X để ra đường công cộng nhưng họ chửi mắng rất nhiều và chỉ cho đi tạm trong thời gian tranh chấp với ông G với lý do lối đi của gia đình chị là trên phần đất của ông G.

Nay chị yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Huỳnh Văn G, bà Lê Huỳnh Mỹ D phải mở cho gia đình chị một lối đi có chiều ngang mỗi đầu là 1m, chiều dài khoảng 46m. Tổng diện tích là 45,9m² (theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 30/01/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang) là một phần trong diện tích 927,5m² thuộc thửa 456, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01227 ngày 19/02/2014 do ông G đại diện hộ gia đình đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để chị làm lối đi ra đường công cộng vì nguồn gốc đất của ông G là của cha, mẹ cho; gia đình chị đã đi nhờ trên phần đất này từ năm 2004; đây là lối đi duy nhất của gia đình chị ra đường công cộng và yêu cầu mở lối đi này là thuận tiện nhất và ít gây thiệt hại nhất. Chị đồng ý bồi thường lại cho ông G, bà D giá trị phần đất mở lối đi là 4.590.000 đồng; giá trị hàng rào đã xây dựng trên phần đất là 45.022.500 đồng; giá trị nền xi măng là 504.800 đồng; khối lượng Cát tôn nền là 1.244.000 đồng theo biên bản thẩm định, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp ngày 30/01/2018 của Hội đồng định giá tài sản tranh chấp ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Yêu cầu ông G và bà D phải bồi thường cho chị giá trị đường đan đã đập phá khi làm hàng rào là 3.220.000 đồng theo biên bản thẩm định, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp ngày 30/01/2018 của Hội đồng định giá tài sản tranh chấp ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

** Bị đơn Huỳnh Văn G và Lê Huỳnh Mỹ D ủy quyền cho ông G trình bày:*

Hộ gia đình ông có phần đất diện tích 927,5m², số thửa 456, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C

cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01227 ngày 19/02/2014 do ông đại diện hộ gia đình đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thành viên trong hộ gồm có ông, vợ là Lê Huỳnh Mỹ D và 02 con là Huỳnh Thế L1 và Huỳnh Lê Ngọc D1. Đất tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Phía sau là đất của chị ruột tên Huỳnh Thị L. Nguồn gốc phần đất của ông và chị L là do cha mẹ cho. Từ năm 2004, khi mẹ còn sống, ông có cho gia đình chị L đi nhờ trên phần đất của ông có chiều ngang khoảng 1m, dài khoảng 46m, rồi đi nhờ lối đi trên phần đất của ông Huỳnh Văn X (là anh, em chú bác ruột) để ra đường công cộng. Trên lối đi nhờ này, chị L có xây dựng tạm một đường đan có chiều dài khoảng 46 m, ngang khoảng 1m. Đến năm 2013 chị L tự ý làm lại đường đan mới, dày khoảng 5cm. Khi chị L làm lại đường đan ông có ngăn chặn nhưng mẹ ông có nói “cứ cho nó làm đi tạm thời”. Tháng 6/2015 mẹ ông chết, ông và gia đình chị L phát sinh nhiều mâu thuẫn, để bảo vệ tài sản của gia đình ông đã xây dựng hàng rào kiên cố bao quanh phần đất. Khi xây dựng ông có chừa lại cho gia đình chị L một phần lối đi cũ giáp ranh lối đi trên đất gia đình ông Th chiều dài khoảng 46m, chiều ngang đoạn đủ 1m chạy dài khoảng 15m, thì hẹp dần để chị L làm lối đi ra đường công cộng và ông có cho chị L thời gian một tuần để di dời đường đan nhưng chị L không thực hiện nên ông thuê nhân công đập hết đường đan để xây hàng rào kiên cố bao quanh phần đất.

Nay chị L tiếp tục yêu cầu mở lối đi trên đất của gia đình ông với lý do: phần đất ông chừa lại không đủ làm lối đi ra đường công cộng; nguồn gốc đất của ông do cha, mẹ cho và gia đình chị L đã đi nhờ trên phần đất này từ năm 2004; chị L đã mua lối đi này với giá 1.000.000 đồng; đây là lối đi duy nhất, thuận tiện và ít thiệt hại nhất để ra đường công cộng, ông không đồng ý vì: Ông không có chuyển nhượng đất làm lối đi như chị L trình bày; đất của gia đình ông được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp; sau khi mẹ chết thì hai gia đình có phát sinh mâu thuẫn nhưng các con chị L không tôn trọng và xúc phạm ông; Khi xây dựng hàng rào ông có chừa lại cho chị L một phần lối đi giáp đất ông Th; từ năm 2015 gia đình chị L đã có lối đi khác bằng cách: Từ nhà chị L đi qua lối đi trên phần đất của gia đình ông Huỳnh Văn T (giáp ranh đất chị L), rồi đi nhờ trên lối đi của gia đình ông Huỳnh Văn Th, rồi đi nhờ tiếp trên lối đi của gia đình ông Huỳnh Văn X (họ đều là anh, em chú bác ruột với chị L), để đi ra đường đan công cộng. Các lối đi này liên thông với nhau, và đã có trên 20 năm, hiện các gia đình ông T, ông Th, ông X, anh V vẫn dùng chung lối đi này để đi ra đường công cộng và vào phần đất ruộng phía sau đất chị L để canh tác. Lối đi này tiếp giáp ranh và song song với lối đi chị L yêu cầu mở trên phần đất của ông.

Nay ông, chị D và 02 con tự nguyện giao hết diện tích đất của lối đi còn lại bên ngoài hàng rào (giáp lối đi trên đất ông Th) cho chị L toàn quyền quản lý và

sử dụng mà không yêu cầu bồi thường giá trị đất, nên nếu gia đình chị L muốn đi ra đường công cộng bằng lối đi này thì chỉ cần thỏa thuận với gia đình ông Th cắt một phần hàng rào cây tạp để đi nhờ trên lối đi trên phần đất của ông Th (hoặc bồi thường giá trị 30m² đất làm lối đi cho gia đình ông Th, tương đương 3.000.000 đồng), rồi đi tiếp lối đi trên phần đất của ông X để ra đường công cộng mới là thuận tiện và ít gây thiệt hại nhất.

Ông và chị D đồng ý bồi thường lại cho chị L giá trị đường đan bị đập phá là 3.220.000 đồng như yêu cầu chị L.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Bé T ủy quyền cho ông Huỳnh Văn Đ trình bày:** Ông thống nhất lời trình bày bà L, không bổ sung gì thêm.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Khắc H và chị Nguyễn Duy T1, ủy quyền cho anh Nguyễn Khắc H trình bày:** Anh thống nhất với lời trình bày bà L, không bổ sung gì thêm.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thế L1, Huỳnh Lê Ngọc D1 cùng ủy quyền cho ông Huỳnh Văn G trình bày:** Lời trình bày của ông cũng là lời trình bày của 02 con, ông không bổ sung gì thêm.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 84/2018 /DS-ST ngày 19/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện C quyết định xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị L về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn G và bà Lê Huỳnh Mỹ D mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Ghi nhận ông Huỳnh Văn G và các thành viên trong hộ gồm: bà Lê Huỳnh Mỹ D, anh Huỳnh Thế L1 và chị Huỳnh Lê Ngọc D1 tự nguyện giao cho chị Huỳnh Thị L toàn quyền quản lý và sử dụng phần đất có diện tích 32,3m² theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 30/01/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang (có sơ đồ kèm theo). Có tứ cận:

- Đông giáp: đất ông Huỳnh Văn T, Huỳnh Văn Th;
- Tây giáp: đất ông Huỳnh Văn G;
- Nam giáp: đất ông Huỳnh Văn G;
- Bắc giáp: đất Huỳnh Văn X;

Là một phần trong diện tích 927,5m² thuộc thửa 456, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01227 ngày 19/02/2014 do ông G đại diện hộ gia đình đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị L có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị L về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn G và bà Lê Huỳnh Mỹ D bồi thường thiệt hại về tài sản.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Văn G và bà Lê Huỳnh Mỹ D, tự nguyện bồi thường lại cho chị Huỳnh Thị L số tiền 3.220.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo qui định của pháp luật.

* Ngày 28/6/2018, nguyên đơn Huỳnh Thị L có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L. Buộc ông G, bà D phải mở lối đi cho gia đình bà chiều ngang 01m, chiều dài khoảng 45m nằm trên phần đất của ông G và bà D tại ấp P, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Huỳnh Thị L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo như đã trình bày trong đơn. Ông Huỳnh Văn G không đồng ý với các yêu cầu của bà L và đề nghị giữ y án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, Hội đồng xét xử 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 qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đại diện viện kiểm sát cho rằng bà Huỳnh Thị L khởi kiện xin mở lối đi trên đất của ông Huỳnh Văn G là hợp lý. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị L. Áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự án sơ thẩm. Buộc ông G, bà D mở cho bà L một lối đi ngang 01m, dài 47,13m. Về trách nhiệm dân sự ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của hai bên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên.

[1] Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của bà Huỳnh Thị L nộp ghi ngày 28/6/2018 (BL 206, 207) còn trong thời hạn luật định đúng theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt nhưng có người đại diện, nên Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 85, khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật, Tòa sơ thẩm xác định tranh chấp “Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản” là đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và thuộc phạm vi xem xét giải quyết theo quy định tại các Điều 255, 260, 275, 604, 605 và 608 của Bộ luật dân sự năm 2005 và các Điều 166, 170, 171 và 203 Luật đất đai năm 2013.

[3] Về nội dung: Bà Huỳnh Thị L có phần đất diện tích 500m², số thửa 2724, tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03332 ngày 28/02/2008 do bà đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía Nam đất của bà L giáp với phần đất của hộ ông Huỳnh Văn G (là em ruột bà) có diện tích 927,5m², số thửa 456, tờ bản đồ số 23 do Ủy ban nhân dân huyện C lập ngày 19/02/2014 (BL27) tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Để đi ra đường công cộng, bà L phải đi nhờ trên phần đất của ông G có chiều ngang 1m, chiều dài khoảng 46m, rồi tiếp tục đi nhờ lối đi trên phần đất của ông Huỳnh Văn X (là anh, em chú bác ruột với bà L) để đi ra đường đan công cộng. Gia đình bà L sử dụng ổn định lối đi này từ năm 2004 cho đến năm 2015, sau khi mẹ bà chết, vợ chồng ông G tiến hành xây hàng rào kiên cố bao quanh phần đất, khi làm hàng rào ông G đập hết con đường đan, chỉ chừa lại một phần lối đi cũ (giáp lối đi trên phần đất của gia đình ông Th khoảng 46m). Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Huỳnh Văn G, bà Lê Huỳnh Mỹ D phải mở cho gia đình bà một lối đi có chiều ngang mỗi đầu là 1m, chiều dài khoảng 46m. Tổng diện tích là 45,9m² (theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 30/01/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang) là một phần trong diện tích 927,5m² thuộc thửa 456, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01227 ngày 19/02/2014 do ông G đại diện hộ gia đình đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn Huỳnh Văn G thừa nhận, bà L có đất giáp với thửa đất của ông. Từ năm 2004, khi mẹ còn sống, ông có cho gia đình bà L đi nhờ trên phần đất của ông có chiều ngang khoảng 1m, dài khoảng 46m, rồi đi nhờ lối đi trên phần đất của ông Huỳnh Văn X (là anh, em chú bác ruột) để ra đường công cộng. Sau khi mẹ chết thì hai gia đình có phát sinh mâu thuẫn các con chị L không tôn trọng và xúc phạm ông nên ông có rào lại không cho bà L đi nữa, nhưng khi xây dựng hàng rào ông có chừa lại cho chị L một phần lối đi có chiều ngang đoạn đủ 1m chạy dài khoảng 15m giáp đất ông Th.

Sau khi Tòa sơ cấp sơ thẩm xét xử, bà L có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà. Buộc ông G, bà D phải mở lối đi cho gia đình bà một lối đi có chiều ngang 01m, chiều dài khoảng 45m nằm trên phần đất của ông G và bà D tại ấp P, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Phần đất của bà L bị vây bọc bởi 04 bất động sản liền kề bao gồm phần đất ruộng phía sau, đất ông T, đất ông G và đất anh V. Từ năm 2004 đến đầu năm 2015, gia đình bà L phải đi nhờ trên phần đất của ông G có chiều ngang 1m, chiều dài khoảng 46m, rồi tiếp tục đi nhờ lối đi trên phần đất của ông Huỳnh Văn X (là anh, em chú bác ruột với bà L) để đi ra đường đàng công cộng. Năm 2013 do nước ngập, đi lại khó khăn nên bà L nâng chiều cao lên khoảng 30 cm bằng cách xây gạch hai bên và tôn nền cao bằng cát, trên bề mặt có làm lại đường đàng mới có diện tích ngang 1m, chiều dài khoảng 46m, dày khoảng 7-10 cm, giá trị thành tiền là 11.260.000đồng. Năm 2015 mẹ bà chết, vợ chồng ông G tiến hành xây hàng rào kiên cố bao quanh phần đất, khi làm hàng rào ông G đập hết con đường đàng mà bà L đã làm, chỉ chừa lại một phần lối đi củ (giáp lối đi trên phần đất của gia đình ông Th khoảng 46m). Xét thấy lối đi mà bà L yêu cầu gia đình ông G mở cho gia đình bà L là lối đi duy nhất và thuận tiện nhất, vì đi hết lối đi này sẽ đâm thẳng ra lối đi có chiều ngang 01m, dài hết đất ông Huỳnh Văn X là tới đường công cộng.

Việc Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, nhưng ghi nhận việc ông G tự nguyện giao cho bà L phần đất có diện tích 32,3m² (ngang 01m dài 15m giáp với đất ông Th) vừa không hợp lý mà còn gây khó khăn cho việc đi lại của gia đình bà L. Bởi nếu bà L sử dụng lối đi có diện tích 32,3m² thì phải khởi kiện hoặc thỏa thuận với ông Huỳnh Văn Th để xin mở 01 lối đi có diện tích khoảng 30m², rồi lại tiếp tục thỏa thuận hoặc khởi kiện ông Huỳnh Văn X xin mở 01 lối đi nữa mới ra tới đường công cộng. Trong khi nếu buộc ông G mở cho bà L lối đi ngang 01m dài 46m như bà L yêu cầu thì bà L chỉ cần thỏa thuận với ông X mở cho bà một lối đi qua đất ông X là có thể ra đường công cộng mà không phải xin mở lối đi thêm 02 chủ đất nữa mới ra đường công cộng. Mặt khác, lối đi mà bà L xin mở đã được hình thành rất lâu (hơn 10 năm), cả bị đơn là ông G cũng thừa nhận có cho bà L đi trên lối đi ngang 1m dài 46m từ năm 2004 như bà L yêu cầu xin mở, nhưng đến năm 2015 sau khi mẹ qua đời hai bên gia đình phát sinh mâu thuẫn nên không cho gia đình bà L đi nữa.

Điều 275 của Bộ luật dân sự quy định “Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện nhất và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi”. Như vậy, việc Tòa sơ thẩm nhận định nếu mở lối đi như bà L yêu cầu, thì ngoài giá trị đất phải bồi thường bà L còn phải bồi thường giá trị hàng rào mà ông G đã xây dựng trên đất với số tiền là 45.022.500 đồng, giá trị nền xi măng là 504.800 đồng, khối lượng cát tôn nền là 1.244.000 đồng nên dẫn đến sự lãng phí không cần thiết. Xét thấy nhận định này của Tòa sơ thẩm là chưa phù hợp. Bởi lẽ, lối đi mà bà L yêu cầu được mở trên đất của ông G đã có từ năm 2004, ông G mới ngăn lại vào năm 2015, ngoài lối đi này bà L không có lối đi nào thuận lợi hơn. Mặt dù hiện tại bà L đi từ nhà ra đường công cộng bằng một lối đi khác nhưng lối đi đó phải qua 03 chủ quyền sử dụng đất khác nhau mà các chủ quyền sử dụng đất này chỉ cho bà L đi tạm lúc tranh chấp với ông G. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án bà L đồng ý bồi thường lại cho ông G giá

trị phần đất mở lối đi là 4.590.000 đồng; giá trị hàng rào đã xây dựng trên phần đất là 45.022.500 đồng; giá trị nền xi măng là 504.800 đồng; khối lượng Cát tôn nền là 1.244.000 đồng theo biên bản thẩm định, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp ngày 30/01/2018 của Hội đồng định giá tài sản.

Từ những phân tích nêu trên xét thấy yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị L là có cơ sở để chấp nhận, sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 84/2018/DS-ST ngày 19/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện C. Cho bà L được mở lối đi trên phần đất của ông G ở vị trí lối đi cũ chiều ngang 01m, chiều dài cạnh phía đông 47,07m, phía tây 47,19m bằng 47,13m². Do lối đi này, ông G đã xây bức tường cao 2,4m, dài 44,73m, trong đó có 35,31m nằm trong lối đi (theo bản đồ địa chính khu đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 15/10/2018) từ vị trí số 12 đến vị trí số 17 bằng 84,744m² cần phải tháo dỡ.

[4] Theo biên bản định giá của hội đồng định giá huyện C lập ngày 30/01/2018, giá đất theo đơn giá nhà nước quy định là 45.000đ/m², còn giá do hai bên đương sự thống nhất là 100.000đ/m² x diện tích mở lối đi là 47,13m² thành tiền 4.713.000 đồng; Giá trị tường rào 84,744m² x 575.000đ x 90% thành tiền 43.855.020 đồng. Giá trị nền xi măng diện tích 4,8m² x 140.000đ x 90% = 604.800đồng và cát san nền thể tích 13,6 x 0,6 = 8,16m³ x đơn giá 150.000đ/m³ = 1.224.000 đồng. Tổng cộng thành tiền 50.396.820 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà L đồng ý bồi thường tiền đất và giá trị vật kiến trúc trên đất cho ông G như số tiền đã tính là hợp lý nên ghi nhận.

[5] Đối với yêu cầu của bà L đòi ông G, bà D phải bồi thường thiệt hại đường đan của bà L bị phá theo biên bản định giá ngày 09/3/2016 là 3.220.000 đồng. Yêu cầu này của bà L được ông G là bị đơn đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền cho bà D đồng ý, phù hợp với các Điều 604, 605 và 608 của Bộ luật dân sự nên ghi nhận.

[6] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị L được chấp nhận nên bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Về án phí dân sự sơ thẩm hai bên đương sự phải chịu theo luật định.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, Điều 293, khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 255, 260, 275, 604, 605 và 608 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 2 Điều 280, Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 166, 170, 171 và 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Điều 29 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 lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị L.

Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 84/2018/DS-ST ngày 19/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị L.

Buộc ông Huỳnh Văn G và các thành viên trong hộ gồm: bà Lê Huỳnh Mỹ D, anh Huỳnh Thế L1 và chị Huỳnh Lê Ngọc D1 phải tháo dỡ bức tường hàng rào cao 2,4m từ vị trí số 12 đến vị trí số 17 dài 35,31m bằng 84,744m² theo bản đồ địa chính khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 15/10/2018 để mở cho bà Huỳnh Thị L một lối đi có chiều ngang 01m, chiều dài cạnh phía đông là 47,07m và cạnh phía tây là 47,19m, diện tích 47,13m² là một phần trong diện tích 927,5m² thuộc thửa 456, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01227 ngày 19/02/2014 cho ông G đại diện hộ gia đình đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Có tứ cận như sau:

- Đông giáp: đất ông Huỳnh Văn T, Huỳnh Văn Th;
- Tây giáp: đất ông Huỳnh Văn G;
- Nam giáp: đất ông Huỳnh Văn X;
- Bắc giáp: đất Huỳnh Thị L;

(có sơ đồ kèm theo)

Bà Huỳnh Thị L và ông Huỳnh Văn G có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của lối đi theo quy định pháp luật.

Bà Huỳnh Thị L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Huỳnh Văn G và các thành viên trong hộ gồm: bà Lê Huỳnh Mỹ D, anh Huỳnh Thế L1 và chị Huỳnh Lê Ngọc D1 giá trị phần đất mở lối đi là 4.713.000 đồng; giá trị hàng rào đã xây dựng trên phần đất là 43.855.020 đồng; giá trị nền xi măng là 604.800 đồng; khối lượng Cát tôn nền là 1.224.000 đồng với tổng số tiền là 50.396.820 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị L về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn G và bà Lê Huỳnh Mỹ D bồi thường thiệt hại về tài sản cho bà L.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Văn G và bà Lê Huỳnh Mỹ D, tự nguyện bồi thường cho bà Huỳnh Thị L số tiền 3.220.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Hai bên đương sự thực hiện nghĩa vụ thi hành án cùng một lúc.

Kể từ ngày các đương sự có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải chịu thêm

tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và khoảng thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí:

Bà Huỳnh Thị L phải chịu 2.519.841 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền 781.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm mà bà Lê đã nộp theo biên lai thu số 12605 ngày 21/7/2015, số 13024 ngày 08/12/2015 và số 15713 ngày 29/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, như vậy bà L còn phải nộp tiếp số tiền là 1.738.841 đồng; Bà Lê không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Huỳnh Văn G và bà Lê Huỳnh Mỹ D phải chịu 400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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

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, 7a 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 H. C;
- Chi cục THADS H. C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Mai Hoàng Khải

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Sâm Hương – Nguyễn Xuân Tuấn Mai Hoàng Khải