TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG G XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 331/2017/DS-PT
Ngày 28-12-2017
V/v tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG G XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Tặng.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Phương.

Ông Sỹ Danh Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 12 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 219/2017/TLPT- DS ngày 31 tháng 10 năm 2017 về việc: *"Tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2017/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 328/2017/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lương Văn H (Sáu E), sinh năm 1956.

Địa chỉ: Tổ 7, ấp Bình L, xã Bình Th, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Tổ 8, ấp Mỹ Hưng G, xã Mỹ X, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1956.

3.2. Anh Lương Văn A, sinh năm 1991.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị D, anh Lương Văn A: Ông Lương Văn H, sinh năm 1956. Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/12/2017).

Cùng địa chỉ: Tổ 7, ấp Bình L, xã Bình Th, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Tổ 8, ấp Mỹ Hưng G, xã Mỹ X, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị K là bị đơn, ông Nguyễn Văn T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lương Văn H, ông H cũng là người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Thị D, Lương Văn A trình bày:

Phần đất của ông H có diện tích 1.960m^2 thuộc thửa 347, tờ bản đồ số 3 (hiện nay là thửa 332, tờ bản đồ số 9) tọa lạc tại ấp Bình L, xã Bình Th, huyện C, tỉnh Đồng Tháp và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1996. Liền kề với phần đất của ông H là phần đất của bà Nguyễn Thị K thuộc thửa số 512, tờ bản đồ số 9. Nguồn gốc phần đất của bà K là nhận tặng cho từ ông Nguyễn Văn M (anh ruột bà K). Trước đây khi ông M còn sử dụng thì gia đình ông H sử dụng một phần diện tích đất để đi nhờ một lối đi từ nhà ra lộ nông thôn. Đến năm 2013 thì ông M không cho tiếp tục đi nhờ trên đất và đã rào lại lối đi. Ông thỏa thuận với ông M để được tiếp tục đi nhưng không thành, sự việc kéo dài đến năm 2015 thì ông M sang tên cho bà K bằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Từ khi ông M không cho gia đình ông H đi trên đất thì việc đi lại ra lộ công cộng rất xa và phải qua phần đất của nhiều người khác.

Nay ông H, ông H là đại diện theo ủy quyền của bà D và ông A yêu cầu bà K và ông T phải mở cho gia đình của ông H một lối đi chiều ngang l,5m, chiều dài từ phần đất ông đến lộ công cộng nằm cặp Khém Cá Tr với diện tích 54m^2 thuộc thửa 512, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp Bình L, xã Bình Th, huyện C như trong sơ đồ hiện trạng của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C có vị trí như sau:

- Mốc 6 đến mốc 7 dài 1,5m;

- Mốc 7 đến mốc 13 dài 35,98m;

- Mốc 13 đến mốc 14 dài l,5m;

- Mốc 14 đến mốc 6 dài 36,23m;

Ông H, bà D và anh A đồng ý trả giá trị đất với giá đất là 200.000đồng/m^2 và bồi hoàn giá trị tài sản trên diện tích lối đi này cho bà K theo như biên bản định giá.

Bị đơn Nguyễn Thị K trình bày:

Nguồn gốc phần đất bà K đang quản lý sử dụng là của bà Nguyễn Thị Y là mẹ ruột và anh là ông Nguyễn Văn M cho để cất nhà ở vào năm 2015 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 680m^2, thuộc thửa số 512, tờ bản đồ số 9. Khi ông M còn đứng tên quyền sử dụng đất và canh tác thì có cho gia đình ông Lương Văn H (có phần đất phía sau) sử dụng một lối đi trên đất này để ra

lộ nông thôn, vị trí lối đi là ở giữa đất. Đến năm 2013 thì ông M không cho gia đình ông H tiếp tục đi trên đất nữa và rào lại phần đất. Năm 2015 ông M chuyển quyền sử dụng phần đất này qua cho bà K theo thỏa thuận trong gia đình trước đây. Khi ông M rào lối đi lại thì gia đình ông H đi ra lộ công cộng qua phần đất của ông Ba I (anh ruột ông H) và một số đất của các hộ khác. Giữa ông H và ông I có mâu thuẫn với nhau nên ông H khởi kiện bà K yêu cầu mở lối đi như hiện nay. Phần đất của bà K có diện tích không lớn, nếu cho gia đình ông H sử dụng một lối đi thì làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của bà. Nay bà K không đồng ý mở lối đi trên đất cho gia đình ông H sử dụng theo yêu cầu của ông H và do không đồng ý cho gia đình ông H đi trên đất nên bà K không ý kiến, yêu cầu gì về việc trả giá trị đất và tài sản trên đất.

Trước khi rào lại phần đất không cho gia đình ông H đi trên đất thì ông M và bà K đã có gặp gia đình ông H để thỏa thuận về việc sử dụng một lối đi trên đất này và trả giá trị đất. Ông H không đồng ý thỏa thuận mà cho rằng không phải trả giá trị đất mà vẫn được đi trên đất, nên từ đó đến nay hai bên không có gặp nhau để thương lượng. Diện tích đất này chỉ có bà và ông T canh tác, ngoài ra không còn ai canh tác. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đang giữ và hiện không cầm cố thế chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày:

Diện tích đất đang có tranh chấp là của gia đình cho bà Nguyễn Thị K. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho cá nhân của bà K, ông chỉ là người cùng canh tác. Việc ông M trước đây có cho gia đình ông H đi trên đất nhưng do có phát sinh mâu thuẫn nên hộ ông H đã đi bằng lối đi khác. Nay ông thống nhất theo lời trình bày của bà K, không đồng ý mở lối đi trên đất.

Tại Quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2017/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Lương Văn H.

Buộc bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ giao cho hộ ông Lương Văn H một lối đi diện tích 54 m^2 thuộc thửa 512, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp Bình L, xã Bình Th, huyện C, tỉnh Đồng Tháp có vị trí như sau:

- Mốc 6 đến mốc 7 dài l,5m;

- Mốc 7 đến mốc 13 dài 35,98m;

- Mốc 13 đến mốc 14 dài l,5m;

- Mốc 14 đến mốc 6 dài 36,23m;

Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/01/2017 và sơ đồ đo đạc ngày 19/7/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C.

Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ông H, bà D và anh A có nghĩa vụ trả cho bà K giá trị quyền sử dụng đất là 10.800.000 đồng và 2.090.000 đồng giá trị cây trồng. Tổng cộng là

12.090.000 đồng (Mười hai triệu không trăm chín mươi nghìn đồng).

Ông H được tiếp tục sử dụng toàn bộ cây trồng trên phần diện tích đất được làm lối đi gồm 02 cây hạnh (tắc), 03 cây chanh và 01 cây bưởi.

Bà K có nghĩa vụ di dời 01 (một) cây dừa nằm trên một phần đất tranh chấp.

2. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 644.500 đồng (Sáu trăm bốn mươi bốn nghìn năm trăm đồng).

Ông H được nhận lại 100.000 đồng (Một trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 05022 ngày 21/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

3. Về chi phí tố tụng khác: Ông H tự nguyện nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá 2.746.800 đồng (Hai triệu bảy trăm bốn mươi sáu nghìn tám trăm đồng), đã nộp xong.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03 tháng 10 năm 2017, bà K và ông T kháng cáo: Bà K, ông T đồng ý cho hộ ông H sử dụng 01 lối đi ngang 01m, dài 36m, diện tích 36m^2, thửa số 512, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại ấp Bình L, xã Bình Th, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Hộ ông H được sử dụng lối đi mà không phải trả giá trị đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất của ông Lương Văn H được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/5/1995, diện tích 1.960m^2, thửa 347, tờ bản đồ số 3 (thửa mới 332, tờ bản đồ số 9). Phần đất của bà Nguyễn Thị K được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/7/2015, diện tích 680m^2, thửa 512, tờ bản đồ số 9.

[2] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/01/2017 của Tòa án nhân dân huyện C xác định phần đất của ông H thửa 332 bị vây bọc các thửa đất sau:

- Hướng Nam: Giáp đất của bà K.

- Hướng Tây: Giáp đất ông M, ông Q và bà H1.

- Hướng Đông: Giáp đất của ông B, ông N, ông S và ông H2.

- Hướng Bắc: Giáp đất của ông Lương Văn I.

Từ phần đất của ông H ra đến lộ công cộng có 02 lối đi, mỗi lối đi chiều

dài khoảng 300m và phải đi qua phần đất của nhiều hộ khác.

Và ông H, bà K cũng đều xác định trước khi ông Nguyễn Văn M chuyển quyền sử dụng đất cho bà K thì gia đình ông H có đi nhờ trên phần đất của ông M chiều ngang 1m, chiều dài từ đất của ông H đến lộ nông thôn.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà K và ông T cũng đều thừa nhận gia đình ông H đi nhờ trên phần đất của ông M (bà K) từ trước năm 1993 đến năm 2013 thì ông M không cho gia đình ông H tiếp tục đi và gia đình ông H sử dụng lối đi trên phần đất của ông, bà là ngắn hơn các lối đi khác, nên việc ông H yêu cầu được sử dụng phần đất của bà K làm lối đi là có căn cứ.

[4] Xét kháng cáo của bà K và ông T chỉ đồng ý cho gia đình ông H sử dụng lối đi chiều ngang 1m, chiều dài từ phần đất ông H đến đường công cộng, ông H không phải trả giá trị đất. Ông H không đồng ý. Xét thấy, mặc dù trước đây gia đình ông H sử dụng phần đất của gia đình bà K chiều ngang 1m để làm lối đi, nhưng thực tế chiều ngang 1m nhỏ (hẹp), việc đi lại vận chuyển hàng hóa sẽ gặp khó khăn, nhất là khi có cháy nổ xảy ra... nên việc ông H yêu cầu được sử dụng lối đi chiều ngang 1,5m là hợp lý. Vì thế, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà K, ông T.

Phần đất giao cho gia đình ông H sử dụng làm lối đi, theo biên bản thẩm ngày 19/01/2017 trên đất có 01 cây dừa dâu, nhưng án sơ thẩm buộc bà K có nghĩa vụ di dời cây dừa là chưa đảm bảo quyền lợi của bà K, nên Hội đồng xét xử xét thấy giao cho phía ông H được quyền sở hữu cây dừa, ông H có trách nhiệm trả giá trị cây dừa dâu cho bà K. Theo biên bản định giá ngày 13/02/2017 cây dừa dâu trị giá 560.000 đồng, nên ông H có trách nhiệm bồi hoàn cây dừa dâu cho bà K là 560.000 đồng.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát Tỉnh, phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng chấp hành tốt quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận kháng cáo của bà K và ông T. Xét thấy, cũng như phần nhận định trên đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn T, sửa bản án sơ thẩm.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Do sửa bản án sơ thẩm, nên bà K và ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

2015; Điều 254 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2017/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C.

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Lương Văn H.

Buộc bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ giao cho hộ ông Lương Văn H phần đất có diện tích 54 m^2 để làm lối đi, đất thuộc thửa 512, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp Bình L, xã Bình Th, huyện C, tỉnh Đồng Tháp có vị trí như sau:

- Mốc 6 đến mốc 7 dài l,5m;

- Mốc 7 đến mốc 13 dài 35,98m;

- Mốc 13 đến mốc 14 dài l,5m;

- Mốc 14 đến mốc 6 dài 36,23m;

Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/01/2017 và sơ đồ đo đạc ngày 19/01/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C.

Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ông H, bà D và anh A có nghĩa vụ trả cho bà K giá trị quyền sử dụng đất là 10.800.000 đồng và 2.650.000 đồng giá trị cây trồng. Tổng cộng là 13.450.000 đồng (Mười ba triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

Ông H được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng trên phần diện tích đất được làm lối đi gồm 02 cây hạnh (tắc), 03 cây chanh, 01 cây bưởi và 01 cây dừa dâu.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, mà người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền chưa thi hành, tại thời điểm thi hành án cho đến khi thi hành án xong.

2. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 672.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi hai nghìn đồng). Bà K, ông T không phải chịu tiền án phí phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của bà K và ông T là 300.000 đồng, theo biên lai số 16064 ngày 03/10/2017 được trừ vào tiền án phí. Bà K và ông T còn phải nộp 372.000 đồng tiền án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Ông Lương Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm của ông H theo biên lai

thu tiền số 05022 ngày 21/11/2016 là 100.000 đồng (Một trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền án phí. Ông H còn phải nộp 200.000 đồng tiền án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Về chi phí tố tụng khác: Ông H tự nguyện nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá 2.746.800 đồng (Hai triệu bảy trăm bốn mươi sáu nghìn tám trăm đồng), đã nộp xong.

Trong 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy 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;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Phòng KTNV- THA TA tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (H).

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

Nguyễn Tấn Tặng