TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 206/2019/DS-PT
Ngày: 06/8/2019
V/v tranh chấp quyền về lối đi

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Hà Thành Hùng

Ông Đỗ Cao Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Phạm Lan Chi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 154/2019/TLPT-DS ngày 05 tháng 7 năm 2019 về việc "Tranh chấp quyền về lối đi".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2018/DS-ST ngày 28/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 383/2019/QĐ-PT ngày 15 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Phạm Minh B, sinh năm 1967.

2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: Đường số 12, khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông B, bà H1: Ông Đào Công K2, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 10D, Lê Hồng Phong, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Văn bản ủy quyền ngày 09/8/2018), (Có mặt).

- *Bị đơn*:

1. Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm 1948.

2. Bà Mai Thị X, sinh năm 1950.

Cùng địa chỉ: Số 18A, Rạch Rập, khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông K1, bà X: Anh Nguyễn Long Hình, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 12, Nguyễn Công Trứ, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Văn bản ủy quyền ngày 31/7/2019), (Có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Nguyễn Văn H2, sinh năm 1979 (Có mặt).

2. Chị Tiết Thị D, sinh năm 1984 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Đường số 12, khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phạm Minh B và Nguyễn Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ông Đào Công K2 (đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Minh B, bà Nguyễn Thị H1) trình bày:

Năm 2011, ông B và bà H1 có nhận chuyển nhượng của ông K1 và bà X phần đất ngang 06m, dài 25m, diện tích 150m^2, tọa lạc tại đường số 12, khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau. Theo thỏa thuận khi chuyển nhượng đất, ông K1 và bà X phải dành cho ông B và bà H1 một lối đi chung rộng 1,5m phía giáp đất của ông K1, đi ngang qua trước nhà anh H2 để đi từ nhà ông B và bà H1 ra đường lộ số 12 hiện nay. Khoảng tháng 6/2018, con ông K1 và bà X là anh Nguyễn Văn H2 xây nhà trên lối đi cũ nên ông K1 và bà X mở cho ông B và bà H1 lối đi khác rộng 1,5m, chạy dài từ đường số 12 vào tới phần đất ông B và bà H1 khoảng 9,5m. Như vậy, lối đi này hẹp gây khó khăn cho việc ông B và bà H1 vận chuyển công cụ xây dựng từ ngoài đường vào nhà. Do đó ông B và bà H1 yêu cầu ông K1 và bà X mở rộng lối đi hiện tại thêm 1,5m tiếp giáp ngang với đất của ông B và bà H1 theo hướng chiều dài của lối đi, diện tích 2,3m^2 để thuận tiện cho ông B và bà H1 vận chuyển công cụ xây dựng.

- Anh Nguyễn Long Hình (đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn K1, bà Mai Thị X) trình bày:

Về thời điểm chuyển nhượng, diện tích, vị trí đất chuyển nhượng như ông K2 trình bày là đúng. Khi chuyển nhượng, đất chưa có lối đi nên đôi bên thỏa thuận ông K1 và bà X dành phần đất ngang 1,5m cặp với đất của ông K1 chạy dài từ đường số 12 vào hậu đất có chiều dài khoảng 18m và nối tiếp với chiều ngang 1,5m phía trước mặt nhà anh H2 để làm lối đi ra đường số 12 cho ông B và bà H1. Phần đất ông K1 và bà X dành làm lối đi cũ cho ông B và bà H1 nằm trên phần đất của ông Minh và bà Bé. Năm 2017, anh H2 nhận chuyển nhượng của ông Minh và bà Bé phần đất ngang 10m (bao gồm cả 1,5 m ngang ông K1 dành làm lối đi cho ông B và bà H1 trước đây), tiếp giáp với phần đất của ông K1. Hiện nay, anh H2 đã cất nhà ở trên phần đất này. Khi anh H2 nhận chuyển nhượng đất của ông Minh và bà Bé xong, ông

K1 và bà X có mở một lối đi khác sát với nhà của ông B rộng 1,5m, chiều dài từ đường lộ số 12 vô tới phần đất ông B, có tiếp giáp chiều ngang đất ông B 1,5m để ông B và bà H1 làm lối đi. Như vậy, ông K1 và bà X đã thực hiện đúng như thỏa thuận khi chuyển nhượng. Do đó, việc ông B và bà H1 yêu cầu mở lối đi rộng thêm 1,5m tiếp giáp ngang với đất của ông B và bà H1 theo chiều dọc của lối đi, ông K1 và bà X không đồng ý, vì hiện ông bà không còn phần đất nào trên vị trí này.

- Anh Nguyễn Văn H2 trình bày:

Năm 2017, anh nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn Minh phần đất ngang 10m, tiếp giáp với phần đất của ông K1; trong phần đất anh nhận chuyển nhượng của ông Minh bao gồm cả 1,5m ngang của ông K1 dành làm lối đi cho ông B và bà H1. Hiện nay, anh đã cất nhà ở trên phần đất này. Khi anh nhận chuyển nhượng đất của ông Minh xong, thì ông K1 và bà X có mở một lối đi khác trên phần đất của anh, liền kề với nhà của ông B rộng 1,5m, chiều dài từ đường lộ số 12 vô tới phần đất ông B, có tiếp giáp chiều ngang đất ông B 1,5m để ông B và bà H1 làm lối đi. Việc ông B, bà H1 yêu cầu mở lối đi rộng thêm 1,5m tiếp giáp ngang với đất của ông B và bà H1 theo chiều dọc của lối đi, anh không đồng ý, vì ảnh hưởng đến căn nhà và mất thêm diện tích đất của anh.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 67/2019/DS-ST ngày 28/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh B và bà Nguyễn Thị H1 kiện đòi ông Nguyễn Văn K1, bà Mai Thị X mở rộng thêm lối đi ngang 1,5m, dài nối tiếp với lối đi hiện tại, tổng diện tích 2,3m^2, tọa lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 06/6/2019, ông Phạm Minh B và bà Nguyễn Thị H1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu buộc ông K1, bà X phải có trách nhiệm thương lượng với anh H2 mở lối đi chung thêm 1,5m để có chiều dài 9,63m; nếu không thì mở lại lối đi theo đúng thỏa thuận giữa các bên trước đây. Ngày 07/6/2019 ông B, bà H1 có đơn kháng cáo bổ sung yêu cầu bị đơn trả lại cho ông bà chi phí đo đạc, thẩm định giá số tiền 8.580.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh K2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của ông B và bà H1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Minh B và bà Nguyễn Thị H1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 67/2019/DS-ST ngày 28/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Phạm Minh B và bà Nguyễn Thị H1, Hội đồng xét xử xét thấy: Phần đất của ông B và bà H1 hiện nay đang sử dụng có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng lại của ông K1 và bà X vào năm 2011, chiều ngang 06m, chiều dài 25m, diện tích 150m^2, tọa lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau. Khi chuyển nhượng, ông K1, bà X thoả thuận dành lối đi cho ông B, bà H1 ngang 1,5m. Đến năm 2015, hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng (có Công chứng) diện tích 150m^2. Ngày 25/01/2016, ông B và bà H1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 162790. Sau khi chuyển nhượng, ông K1 và bà X đã thực hiện theo thoả thuận dành cho ông B, bà H1 lối đi chiều rộng 1,5m, chiều dài khoảng 18m từ đường lộ số 12 chạy dọc theo phần đất tiếp giáp giữa ông K1 với ông Minh, trước cửa nhà anh H2. Tuy nhiên, lối đi này nằm trên phần đất của ông Minh, bà Bé đã chuyển nhượng lại cho anh H2 ngày 05/9/2018. Hiện nay anh H2 đã cất nhà ở trên phần đất này, nên ông K1, bà X đã mở lối đi khác có chiều rộng 1,5m, chiều dài từ đường bê tông (đường lộ số 12) đến giáp bên hông phần đất ông B, bà H1.

[2] Tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự quy định:

"1. Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ.

Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện 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 ..."

Đối chiếu với các quy định của pháp luật và thực tế sử dụng đất của các bên thấy rằng: Phần đất ông B, bà H1 bị vây bọc bởi các bất động sản của ông K1, bà X và anh H2 nên đã được ông K1, bà X mở lối đi ra đường công cộng. Lối đi được mở hiện nay trên phần đất ông K1, bà X đã chuyển quyền cho anh H2 được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, phù hợp cho người và phương tiện đi lại của gia đình ông B, bà H1 và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi. Với chiều dài lối đi từ đường công cộng đến phần đất của ông B, bà H1, chiều rộng 1,5m như hiện nay vẫn bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây thiệt hại cho ông K1, bà X và anh H2. Do đó, việc ông K1, bà X dành lối đi trên phần đất đã tặng cho anh H2 cho ông B, bà H1 như đã nêu trên là phù hợp với vị trí và điều kiện thực tế sử dụng đất của các bên.

[3] Hơn nữa, phần đất tranh chấp hiện nay do ông B, bà H1 yêu cầu mở rộng thêm lối đi thuộc quyền quản lý, sử dụng của anh H2. Việc ông B, bà H1 cho rằng lối đi hiện nay hẹp, không đảm bảo cho việc vận chuyển công cụ xây dựng như giàn giáo, copha, cây, ván … ra vào nhà là chưa phù hợp. Bởi lẽ, lối đi cũ trước đây ông B, bà H1 sử dụng cũng chỉ có chiều rộng 1,5m, cũng có cua (gấp khúc), đoạn đường đi dài hơn; việc dành lối đi được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, phù hợp cho người và phương tiện đi lại sinh hoạt thông thường của gia đình ông B, bà H1 và thiệt hại gây ra là ít nhất cho gia đình ông K1, bà X và anh H2, chứ không thể đáp ứng theo yêu cầu vận chuyển công cụ xây dựng của ông B, bà H1. Mặt khác, ông B và bà H1 còn có thửa đất nằm ở phía trước, tiếp giáp với đường lộ hiện tại diện tích 12,2m^2, có

đủ điều kiện để ông bà xây cất làm nơi chứa công cụ xây dựng, vị trí này được xem là thuận tiện nhất và cũng không gây thiệt hại cho các bên.

[4] Từ phân tích trên, xét thấy bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B và bà H1, buộc ông B và bà H1 chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá là có căn cứ. Do đó, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông B và bà H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông B và bà H1 không được chấp nhận nên ông B và bà H1 phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Các quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Minh B và bà Nguyễn Thị H1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 67/2019/DS-ST ngày 28 5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh B và bà Nguyễn Thị H1 kiện đòi ông Nguyễn Văn K1, bà Mai Thị X mở rộng thêm lối đi ngang 1,5m, dài nối tiếp với lối đi hiện tại, tổng diện tích 2,3m^2, tọa lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Ông B, bà H1 phải chịu 5.580.000 đồng chi phí đo đạc và 3.000.000 đồng chi phí thẩm định giá (đã nộp xong)

- Án phí dân sự sơ thẩm ông B và bà H1 phải chịu 640.000 đồng. Ngày 13/8/2018 ông B, bà H1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0001184 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, đối trừ ông B và bà H1 còn phải nộp tiếp 340.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm ông B và bà H1 phải chịu 300.000 đồng. Ngày 07/6/2019 ông B và bà H1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000248 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được đối trừ chuyển thu án phí.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 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.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

(Đã ký)

Nguyễn Thành Lập