

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE

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

Bản án số: 335/2023/DS-PT

Ngày 16/8/2023

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 BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Rên

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Ông Phan Thanh Tòng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Sương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngọc Phấn - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 229/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền về lối đi qua*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2023/DS-ST ngày 07, 12 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2415/2023/QĐPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Phạm Ngọc C, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là:

1. Ông Dương Tiến N, sinh năm 1948;

Địa chỉ: Số nhà E, khu tập thể P, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Út B, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Ấp Q, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Út B là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Ngọc C cùng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Phần đất thuộc thửa 497, tờ bản đồ 26, tọa lạc xã L, huyện C do bà Phạm Ngọc C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất này bà C nhận chuyển nhượng của ông Lê Anh T vào năm 2019. Khi mua đất của ông T thì đất của bà đã có lối đi ra đường công cộng, lối đi này muốn ra đường công cộng phải đi qua phần đất thuộc thửa 502, tờ bản đồ 26 tọa lạc ấp Q, xã L của bà Nguyễn Thị Út B, diện tích lối đi khoảng $6m^2$ (ngang 2m, dài 3m). Ngoài lối đi này ra bà C không còn lối đi nào khác. Cách nay khoảng 06 tháng là khoảng tháng 7, tháng 8 năm 2022, bà Út B tự ý rào lưới B40 xung quanh phần đất của bà trong đó có lối đi của bà không cho bà đi ra đường công cộng. Khi phát hiện ra việc này, bà C có đến gặp bà Út B để thương lượng nhưng bà Út B trả lời đất bà thì bà rào. Trước sự việc bà C có nhờ UBND xã L giải quyết nhưng không thành, bà Út B cho rằng muốn đi phải trả cho bà 200.000.000 đồng. Khi hòa giải tại Tòa thì bà Út B yêu cầu bồi thường 100.000.000 đồng mới mở lối đi là vô lý vì lối đi đã có sẵn từ khi bà C mua đất.

Vì vậy, nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị Ú Ba phải mở rào chắn lưới B40 để khôi phục lối đi có chiều ngang chiều dài theo kết quả đo đạc ngày 09/03/2023, chiều cao 4m, diện tích $3.4m^2$, thuộc thửa 502 tách, tờ bản đồ số 26 tọa lạc xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Út B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà C đồng ý bồi thường cho bà Út B chi phí tháo dỡ rào lưới B40 và chi phí làm đường đal theo lối đi là 2.000.000 đồng và đồng ý bồi thường thiệt hại đối với phần đất mở lối đi theo giá của Hội đồng định giá huyện C đã xác định ngày 09/03/2023.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn (bà Út B) trình bày:

Theo đơn yêu cầu mở lối đi của bà C thì bà không chấp nhận vì đất bà Út B mua, nếu bên bà C muốn đi phải thương lượng giá với bà là 100.000.000 đồng, bà không chấp nhận với bất kì giá nào khác.

Đối với biên bản định giá và biên bản xem xét thẩm định và kết quả đo đạc thì bà Ú Ba không khiếu nại hay yêu cầu định giá lại mà bà Út B cho rằng

bà chỉ dỡ hàng rào để cho ông T1, bà C vô canh tác vườn khi bà C, ông T1 phải trả cho bà số tiền 100.000.000 đồng. Riêng đối với hàng rào lưới B40 do bà Út Ba r và trảng đal trên lối đi thì bà Ú Ba không yêu cầu bồi thường cho dù Tòa có chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Còn đối với ông Bùi Văn C1 chồng bà Út B thì tại văn bản trình bày ý kiến ngày 20/02/2023 ông đã xác định phần đất thuộc thửa 502 tờ bản đồ 26 (phần đất bà C yêu cầu mở lối đi) là tài sản riêng của bà Út B, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì mà để bà Út B toàn quyền quyết định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2023/DS-ST ngày 07, 12 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đã quyết định như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Ngọc C về việc yêu cầu mở lối đi có diện tích 3,4m² đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Út B.

Buộc bà Nguyễn Thị Ú Ba phải mở cho gia đình bà Phạm Ngọc C một lối đi trên phần đất thuộc thửa 502 tách, tờ bản đồ số 26, có diện tích 3,4m² (có cạnh từ 1-2 chiều dài 1,52m; cạnh từ 2-3 dài 1,41m; cạnh 3-4 dài 3,18m; cạnh từ 4-1 dài 2,31m), chiều cao lối đi là 4m, do bà Nguyễn Thị Út B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp Q, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp thửa 497 của bà Nguyễn Ngọc C2;
- Phía Tây giáp thửa 319 của Nguyễn Văn H;
- Phía Nam giáp thửa 502 còn lại;
- Phía Bắc giáp thửa 500 của ông Nguyễn Văn T2.

(Có hồ sơ đo đạc kèm theo bản án).

Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Út B đối với phần đất mà bà Phạm Ngọc C sử dụng làm lối đi.

Bà Phạm Ngọc C được quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Út B đối với phần lối đi được quyền sử dụng và tuân thủ các điều kiện đảm bảo trong quá trình sử dụng đất của các bên mà pháp luật quy định.

Buộc bà Nguyễn Thị Út B tháo dỡ, di dời toàn bộ hàng rào lưới B40 có chiều dài 2,9m, cao 1,55m để cho gia đình bà Phạm Ngọc C được sử dụng lối đi ra lộ công cộng.

Buộc bà Phạm Ngọc C phải trả cho bà Nguyễn Thị Út B giá trị diện tích đất được mở lối đi với số tiền là $3,4\text{m}^2 \times 2.000.000\text{đ}/1\text{m}^2 = 6.800.000$ đồng và

2.000.000 đồng tiền hỗ trợ cho bà Út Ba t đāl lối đi. Tổng cộng bà Phạm Ngọc C phải trả cho bà Nguyễn Thị Út B số tiền là 8.800.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/6/2023 bị đơn bà Nguyễn Thị Út B kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn (người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn) vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn có thay đổi yêu cầu kháng cáo là đồng ý mở cho nguyên đơn lối đi tạm thời có chiều ngang 01m không yêu cầu bồi hoàn giá trị đất, tài sản trên lối đi tự nguyện mở, đồng thời yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ chi phí xây dựng cầu, làm lộ đāl trên phần đất lối đi khác ra lộ công cộng không thuộc diện tích đất đang tranh chấp với số tiền là 25.000.000 đồng; Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà Phạm Ngọc C đang quản lý sử dụng phần đất thuộc thửa 497, tờ bản đồ 26, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre. Phần đất này của bà C bị vây bọc bởi các bất động sản thuộc thửa 319, 502, 500, nếu muốn đi ra đường công cộng phải đi qua các thửa đất của các chủ sử dụng đất khác. Trước đây, để đi vào phần đất thửa 497, bà C sử dụng lối đi qua đất của bà Út B thuộc thửa 502, lối đi này có chiều ngang khoảng 2m, chiều dài khoảng 3m, tuy nhiên khoảng tháng 7 tháng 8 năm 2022 khi hai bên phát sinh tranh chấp thì bị đơn đã rào lối đi lại bằng lưới B40 (có chiều dài 2,9m, cao 1,55m) ngăn không cho nguyên đơn vào vườn canh tác cũng như sử dụng làm lối đi ra lộ công cộng. Vì vậy, nguyên đơn bà Phạm Ngọc C khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Út Ba phải mở lối đi qua đo đạc thực tế có diện tích 3,4m², thuộc một phần thửa 502, tờ bản

đồ số 26, tọa lạc tại ấp Q, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre để nguyên đơn sử dụng làm lối đi ra lộ công cộng.

[2] Xét thấy, do phần đất thuộc thửa 497, diện tích 1463,9m², tờ bản đồ số 26 của bà C bị vây bọc bởi các bất động sản khác, nếu muốn ra đến đường công cộng phải qua phần đất thuộc thửa 502 tách, tờ bản đồ số 26 thuộc quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Út B, lối đi này trước đây bà C đã sử dụng để đi ra lộ công cộng, ngoài lối đi tranh chấp thì gia đình bà C không có lối đi nào khác thuận tiện hơn. Trên lối đi do nguyên đơn yêu cầu cũng không có cây trồng trên đất nên việc mở lối đi sẽ ít gây thiệt hại nhất cho phía bị đơn.

Theo qui định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 đã ghi: “*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 có 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...*”. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu mở lối đi trên phần đất thuộc một phần thửa 502 tách, diện tích 3,4m² tờ bản đồ 26 của bà Út B là có cơ sở nên chấp nhận.

[3] Bị đơn cho rằng ngoài lối đi được yêu cầu mở thì nguyên đơn vẫn còn lối đi khác nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Đồng thời, theo biên bản thẩm định ngày 9/03/2023 đã thể hiện rõ ngoài lối đi tranh chấp thì nguyên đơn chỉ có thể đi qua phần đất thuộc thửa 500 của ông Nguyễn Văn T2 để ra lộ công cộng, nhưng đại diện gia đình ông T2 là ông Nguyễn Tuấn T3, sinh năm 1994 (con ruột ông T2 và ở chung với ông T2) không cho nguyên đơn mở lối đi, vì cho rằng trước giờ nguyên đơn đi trên đất của bà Út B; Ý kiến của bà Út B về việc chỉ đồng ý mở cho nguyên đơn lối đi với chiều ngang 01m nhưng không cung cấp hoá đồ thể hiện nguyên đơn cũng không đồng ý với ý kiến này. Từ đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét chấp nhận đối với các ý kiến của bà Út B.

[4]. Xét yêu cầu của bà Út B về việc yêu cầu bà C phải hỗ trợ chi phí xây dựng cầu, làm lộ đal trên phần đất lối đi khác ra lộ công cộng không thuộc diện tích đất đang tranh chấp với số tiền là 25.000.000 đồng là ngoài phạm vi khởi kiện và kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những nhận định trên, do bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ, nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm; Ý

kiến của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ú Ba phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004500 ngày 27/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Út B.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2023/DS-ST ngày 07, 12 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào các điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 171 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 nguyên đơn bà Phạm Ngọc C về việc yêu cầu mở lối đi có diện tích 3,4m² đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Út B.

Buộc bà Nguyễn Thị Ú Ba phải mở cho gia đình bà Phạm Ngọc C một lối đi trên phần đất thuộc thửa 502, tờ bản đồ số 26, có diện tích 3,4m² (có cạnh từ 1-2 chiều dài 1,52m; cạnh từ 2-3 dài 1,41m; cạnh 3-4 dài 3,18m; cạnh từ 4-1 dài 2,31m), chiều cao lối đi là 4m, do bà Nguyễn Thị Út B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp Q, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre có tứ cận như sau:

Đông giáp thửa 497 của bà Nguyễn Ngọc C2;

Tây giáp thửa 319 của Nguyễn Văn H;

Nam giáp thửa 502 còn lại;

Bắc giáp thửa 500 của ông Nguyễn Văn T2.

(Có hồ sơ đo đạc kèm theo).

Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Út B đối với phần đất mà bà Phạm Ngọc C sử dụng làm lối đi.

Bà Phạm Ngọc C được quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Út B đối với phần lối đi được quyền sử dụng và tuân thủ các điều kiện đảm bảo trong quá trình sử dụng đất của các bên mà pháp luật quy định.

Buộc bà Nguyễn Thị Út B tháo dỡ, di dời toàn bộ hàng rào lưới B40 có chiều dài 2,9m, cao 1,55m để cho gia đình bà Phạm Ngọc C được sử dụng lối đi ra lộ công cộng.

Buộc bà Phạm Ngọc C phải trả cho bà Nguyễn Thị Út B số tiền là 8.800.000 đồng (tám triệu tám trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong số tiền phải thi hành, bên phải thi hành án còn phải chịu thêm phần lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 ứng với thời gian chưa thi hành xong.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Phạm Ngọc C tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 4.563.000 đồng (bốn triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn đồng) và đã nộp xong.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Ú Ba phải chịu là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Bà Phạm Ngọc C phải chịu 440.000 đồng (bốn trăm bốn mươi nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai số 0001570 ngày 02/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách. Bà C còn phải nộp thêm 140.000 đồng (một trăm bốn mươi nghìn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ú Ba phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004500 ngày 27/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Chợ Lách;
- Chi cục THADS huyện Chợ Lách;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.