TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 202/2018/DS-PT
Ngày: 18-5.-2018
V/v tranh chấp: "Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề"

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 **Trần Văn Đạt**.

Các thẩm phán: Ông **Huỳnh Hiếu**.

Ông **Nguyễn Ngọc Thái Dũng.**

- ***Thư ký phiên toà***: Bà **Lê Thị Lĩnh** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa***: Trần Minh Hoàng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 42018/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2018 về tranh chấp "Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2018/DSST ngày 09 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 87/2018/QĐ-PT ngày 07 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông Phan Văn M, sinh năm 1967 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Tiền Giang.

* Bị đơn: Anh Nguyễn Chí T, sinh năm 1986 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Tiền Giang.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Ngọc P, sinh năm 1967 (Có mặt).

2/ Chị Phan Thị Hồng N, sinh năm: 1989 (có đơn xin vắng mặt)

3/ Chị Phan Thị Ngọc H, sinh năm 1992(có đơn xin vắng mặt)

4/ Chị Phan Thị Ngọc H1, sinh năm 1997(có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Tiền Giang.

5/ Chị Lê Thị D, sinh năm 1987 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp 4, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

6/ Cháu Nguyễn Chí T1, sinh năm 2013.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Chí T, sinh năm 1986 và chị Lê Thị D, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Tiền Giang.

7/ Bà Phan Thị N1, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Tiền Giang.

* Người kháng cáo: Nguyễn Chí T, sinh năm 1986. Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,Nguyên đơn – ông Phan Văn M trình bày: Gia đình ông M có thửa đất số 329, tờ bản đồ số TTC2, diện tích 5.023m2 tại Ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đại diện hộ gia đình đứng tên. Nguồn gốc đất là do cha mẹ để lại, phía trước thửa đất của ông là thửa số 395, tờ bản đồ số 9, diện tích 1555,2m^2 tại Ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Tiền Giang do anh Nguyễn Chí T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất thửa 395 là của ông Phan Văn K để lại cho anh T quản lý sử dụng.

Trước đây, gia đình ông M muốn đi lại và canh tác thửa đất 329 thì phải đi qua lối đi trên phần đất của anh T, lối đi này được gia đình sử dụng từ trước đến nay. Từ tháng 6 năm 2017 anh T làm hàng rào kéo lưới B40 phía trước thửa đất của anh T giáp với đường nhựa không cho gia đình ông M đi ra vườn canh tác. Ngoài lối đi trên thì gia đình ông không còn lối đi nào khác, từ khi anh T rào lại không cho đi thì gia đình ông M không vào vườn để chăm sóc và thu hoạch trái cây được. Nay ông M yêu cầu anh T và các thành viên trong hộ phải mở lối đi ngang 1,5m, dài hết phần đất của anh T diện tích đo đạc thực tế là 94,6m^2, nằm trên thửa đất số 395, tờ bản đồ số 9, diện tích 1555,2m^2 tại ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn - anh Nguyễn Chí T trình bày: Anh T có thửa đất 395, tờ bản đồ số 9, diện tích 1555,2m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03823 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/10/2017 do anh T đứng tên. Nguồn gốc đất là do ông ngoại của anh là ông Phan Văn K để lại, phía sau thửa đất của anh là thửa đất 329, tờ bản đồ số TTC2, diện tích 5.023m^2 của hộ ông Phan Văn M. Năm 2014 ông Mỹ có hỏi vợ chồng anh cho đi nhờ lối đi trên phần đất của anh để vận chuyển trái cây, vì tình làng nghĩa xóm, vợ chồng anh có tạo điều kiện cho gia đình ông M một lối đi với điều kiện là gia đình ông M phải bảo vệ tài sản cây trái hoa màu của anh và không dắt người lạ đi vào nhà và vườn của anh, nhưng ông M không thực hiện đúng lời hứa nên nay anh không đồng ý cho ông M và các thành viên trong hộ ông M mở lối đi diện tích đo đạc thực tế

94,6m^2, nằm trên thửa đất số 395, tờ bản đồ số 9, diện tích 1555,2m^2 tại ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Tiền Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Lê Thị D trình bày:

Chị là vợ của anh T, anh T có thửa đất số 395, tờ bản đồ số 9, diện tích 1555,2m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03823 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/10/2017 do anh T đứng tên. Nguồn gốc đất là do ông ngoại của anh T là ông Phan Văn K để lại, phía sau thửa đất của anh T là thửa đất 329, tờ bản đồ số TTC2, diện tích 5.023m^2 của hộ ông Phan Văn M. Năm 2014 ông M có hỏi vợ chồng chị cho đi nhờ lối đi trên phần đất của anh T để vận chuyển trái cây, vì tình làng nghĩa xóm, vợ chồng chị có tạo điều kiện cho gia đình ông M một lối đi với điều kiện là gia đình ông M phải bảo vệ tài sản cây trái hoa màu của anh và không dắt người lạ đi vào nhà và vườn của vợ chồng chị, nhưng ông M không thực hiện đúng lời hứa nên nay chị không đồng ý cho ông M và các thành viên trong hộ ông M mở lối đi diện tích đo đạc thực tế 94,6m^2, nằm trên thửa đất số 395, tờ bản đồ số 9, diện tích 1555,2m^2 tại ấp Ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Tiền Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Nguyễn Thị Ngọc Ph, Phan Thị Hồng N, Phan Thị Ngọc H và Phan Thị Ngọc H1 thống nhất trình bày:

Bà P, chị N, chị H và chị H1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn M về việc yêu cầu anh Nguyễn Chí T và các thành viên trong hộ phải mở một lối đi ngang ngang 1,5m, dài hết phần đất của anh T diện tích đo đạc thực tế là 94,6m^2, nằm trên thửa đất số 395, tờ bản đồ số 9, diện tích 1555,2m^2 tại ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Tiền Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Phan Thị N1 trình bày:

Bà có xây dựng một căn nhà tường ngang 4m dài 12m trên phần đất của anh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông M khởi kiện yêu cầu anh T mở lối đi ngang 1,5m, dài 83m, bà không có ý kiến gì.

Bản án số 04/2018/DSST ngày 09 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Tiền Giang. Quyết định: Căn cứ vào: Điều 245, 248, 254, Khoản 2 Điều 357 của Bộ lật dân sự ; Khoản 1 Điều 227, Khoản 1 Điều 228, Điều 271, 272, 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 171 Luật đất đai; 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.

Xử: Chấp nhận yêu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn M;

Buộc hộ anh Nguyễn Chí T mở cho hộ ông Phan Văn M một lối đi ngang 1,5m; cạnh dài 66,63m và cạnh dài 66,55m diện tích 94,6m^2 trên phần đất thửa số 395, tờ bản đồ số 9, diện tích 1555,2m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03823 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/10/2017 do anh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và buộc hộ anh Nguyễn Chí T tháo dỡ đoạn hang rào lưới B40 và mái che trên phần đất mở lối đi cho hộ ông Phan Văn M.

Phần đất mở lối đi cho hộ ông Phan Văn M có ký hiệu trong sơ đồ đo đạc ngày 25/8/2017 là T1 diện tích 93,7m^2 và T2 diện tích 0,9m^2, tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp đất anh Nguyễn Chí T (22,91m + 2,57m + 31,54m + 7,03m + 1,5m = 65,55m).

+ Hướng Tây giáp đất bà Nguyễn Thị P1 59,31m.

+ Hướng Nam giáp đường nhựa 1,5m.

+ Hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị P2 7,32m và ông Phan Văn M 1,5m.

(Phần diện tích mở lối đi có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Ông Phan Văn M được quyền sở hữu các cây trồng trên phần diện tích đất được mở lối đi.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Phan Văn M được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai đăng ký phần đất mở lối đi theo quy định tại Điều 171 Luật đất đai.

Ghi nhận ông Phan Văn M trả giá trị đất, vật kiến trúc và cây trồng trên phần đất mở lối đi cho anh Nguyễn Chí T số tiền 25.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/01/2018 anh Nguyễn Chí T có đơn kháng kháng cáo, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn M.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu ông M hoàn trả giá trị lối đi và vật kiến trúc trên đất trị giá bằng tiền là 35.000.000đồng, ông M cũng đồng ý. Các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án .

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự, những người tiến hành tố tụng chấp hành đúng qui định của pháp luật về tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm; Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án; Ông M đồng ý bồi hoàn giá trị đất và vật kiến trúc trên đất đối với lối đi được mở với tổng số tiền 35.000.000đồng . Xét thấy việc thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện đúng qui định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận và căn cứ khoản 2 điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt và bà Phan Thị N1 đã được tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên theo qui định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Chí T, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hộ gia đình ông Phan Văn M có thửa đất số 329, tờ bản đồ TTC2 , diện tích 5.023m^2 tọa lạc tại ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Tiền Giang do ông M đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất, nguồn gốc phần đất này do cha, mẹ ông M để lại cho ông canh tác. Muốn vào canh tác phần đất này thì ông M phải đi qua thửa đất số số 395, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.555,2m^2 do anh Nguyễn Chí T đứng tên quyền sử dụng đất. Trước đây gia đình ông M vào đất canh tác thì đi nhờ trên phần đất của anh T, nhưng từ tháng 6 năm 2017 thì anh T rào lại lối đi bằng lưới B40 ông M không vào canh tác đất được, nên phát sinh tranh chấp. Lối đi ông M xin mở có hình chữ (L), chiều ngang 1,5m, chiều dài một cạnh là 66,63m và một cạnh là 65,55m nằm trên thửa đất 395, tờ bản đồ số 9 ,tổng diện tích 1.555,2m^2 do anh Nguyễn Chí T đứng tên quyền sử dụng đất. Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 25/8/2017 thì thấy rằng phần đất ông M đang canh tác tại thửa số 329 đã bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề rồi mới ra đường công cộng (lộ nhựa 3m) mà không còn lối đi nào khác. Xét nội dung bản án sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn M, buộc hộ anh Nguyễn Chí T phải mở cho ông M một lối đi có diện tích 94,6m^2 (chiều ngang 1,5m) nằm trên thửa đất số 395 do anh T đứng tên là hoàn tòan có căn cứ đúng qui định của pháp luật. Bởi lẽ, ngoài lối đi ông M xin mở thì hiện ông M không có lối đi nào khác, đây cũng là lối đi qua bất động sản liền kề để đi ra đường công cộng, phù hợp với qui định tại Điều 254 của Bộ luật dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Ông M đồng ý hoàn trả giá trị đất và vật kiến trúc trên đất cho anh T đối với lối đi xin mở có diện tích 94,6m^2 trị giá chung bằng tiền là 35.000.000đồng. Xét thấy việc thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận theo qui định tại Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự và sửa bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản 2 Điều 308 của bộ luật tố tụng dân sự.

[5]Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Xét lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300,khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 245, 248, 254, Khoản 2 Điều 357 của Bộ lật dân sự ; Khoản 1 Điều 227, Khoản 1 Điều 228, Điều 271, 272, 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự; Điiều 171 Luật đất đai; 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.

Xử:

1/ Chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Chí T, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 09/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Tiền Giang.

2/Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Phan Văn M và anh Nguyễn Chí T như sau :

- Hộ anh Nguyễn Chí T đồng ý mở cho hộ ông Phan Văn M một lối đi ngang 1,5m; cạnh dài 66,63m và cạnh dài 66,55m, tổng diện tích 94,6m^2 trên phần đất thửa số 395, tờ bản đồ số 9, diện tích 1555,2m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03823 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/10/2017 do anh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và buộc hộ anh Nguyễn Chí T tháo dỡ đoạn hàng rào lưới B40 và mái che trên phần đất mở lối đi cho hộ ông Phan Văn M.

- Phần đất mở lối đi cho hộ ông Phan Văn M có ký hiệu trong sơ đồ đo đạc ngày 25/8/2017 là **T1** diện tích 93,7m^2 và **T2** diện tích 0,9m^2, tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp đất anh Nguyễn Chí T (22,91m + 2,57m + 31,54m + 7,03m + 1,5m = 65,55m).

+ Hướng Tây giáp đất bà Nguyễn Thị P1 59,31m.

+ Hướng Nam giáp đường nhựa 1,5m.

+ Hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị P2 7,32m và ông Phan Văn M 1,5m.

(Phần diện tích mở lối đi có sơ đồ đo đạc kèm theo).

- Ông Phan Văn Mỹ được quyền sở hữu các cây trồng trên phần diện tích đất được mở lối đi.

- Ghi nhận ông Phan Văn M trả giá trị đất, vật kiến trúc và cây trồng trên phần đất mở lối đi cho anh Nguyễn Chí T số tiền 35.000.000 đồng.

- Việc mở lối đi và giao nhận tiền thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chậm trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo qui định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3/Về án phí:

- Anh Nguyễn Chí T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí do anh T nộp theo biên lai thu số 08132 ngày 23/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, xem như thi hành xong phần án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Phan Văn M phải chịu 1.750.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 07263 ngày 26/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, nên phải nộp tiếp số tiền 1.450.000đồng.

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

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 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.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnhTiền Giang;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Trần Văn Đạt