

Bản án số: 330/2024/DS-PT

Ngày: 21/5/2024

V/v Tranh chấp quyền mở lối đi.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Tuấn Anh

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Bà Ngô Tuyết Băng

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Thị Phương Lan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 363/2023/TLPT-DS ngày 06/10/2023 về việc "Tranh chấp quyền mở lối đi".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2023/DS-ST ngày 09/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 180/2024/QĐ-PT ngày 28/3/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 252/2024/QĐ-PT ngày 22/4/2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1981 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn P, xã T, C, Hà Nội.

2. **Bị đơn**

2.1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1949 (vắng mặt).

2.2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã T, C, Hà Nội.

3. **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía bà Nguyễn Thị N gồm:**

3.1. Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1972 (vắng mặt).

3.2. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1971 (vắng mặt);

3.3. Cháu Nguyễn Thị M, sinh năm 2007.

Đại diện hợp pháp của cháu M là anh Đ, chị L.

3.4. Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1976 (có mặt);

3.5. Chị Ngô Thị N1, sinh năm 1983 (vắng mặt);

3.6. Cháu Nguyễn Thị L1, sinh năm 2005 (vắng mặt);

3.7. Cháu Nguyễn Văn V, sinh ngày 01/10/2006 (con anh H1, chị N1);

Đại diện hợp pháp của cháu V là anh H1, chị N1.

3.8. Chị Nguyễn Thị B, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã T, C, Hà Nội.

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía bà Nguyễn Thị D gồm:

4.1. Anh Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1980 (vắng mặt);

4.2. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1982 (vắng mặt);

4.3. Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 2002 (vắng mặt);

4.4. Cháu Nguyễn Thị Huyền L2, sinh ngày 25/10/2006.

Đại diện hợp pháp của cháu L2 là anh Đ1, chị T

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã T, C, Hà Nội.

Do có kháng cáo của: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

*** Trong đơn khởi kiện ngày 17/10/2022, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 26/12/2022 và quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn anh Nguyễn Văn H trình bày:**

Thửa đất số 187, tờ bản đồ số 6, địa chỉ thôn P, xã T, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSDĐ) số U 459434, cấp ngày 30/12/2001 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn L3 và đã được Văn phòng Đ5 chi nhánh huyện C điều chỉnh biến động sang tên cho anh là Nguyễn Văn H vào ngày 28/4/2021 (sau đây gọi tắt là Thửa đất số 187).

Nguồn gốc thửa đất số 187 là của các cụ tổ tiên nhà anh sinh sống và để lại cho bố anh – ông Nguyễn Văn L3, có một cạnh tiếp giáp với đất ông Nguyễn Văn M1 (chồng bà Nguyễn Thị D) và đất ông Nguyễn Văn Đ2 (chồng bà Nguyễn Thị N). Trước kia, cả 03 gia đình đều đi chung 01 lối đi để ra đường chính của xóm. Lối đi chung là giữa 02 thửa đất của nhà ông Đ2 và ông M1, thửa đất 187 đi ra đường chính là đi vào giữa 02 thửa đất này.

Vào cuối năm 1995 (âm lịch), gia đình ông Đ2 – bà N và gia đình ông M1 – bà D có phân chia đất cho các con; để thuận tiện cho việc sử dụng đất thì ông Đ2, ông M1 đã chủ động làm đơn thỏa thuận chuyển ngõ đi từ giữa 02 thửa đất

của nhà ông Đ2 và ông M1 về gần cuối thửa đất nhà ông Đ2, đồng thời nhà ông Đ2 cắt chiều dài 12m, chiều rộng 02m đất nhà ông Đ2 (ở phần hậu hiên nhà ông T1 hiện nay) để thửa đất số 187 của nhà anh chuyển ngõ đi theo hình ngược chữ L đi ra được đường chính của xóm. Biên bản thỏa thuận này có sự chủ trì của Trưởng thôn ông Tào Đức Đ3.

Sau khi lập biên bản thì gia đình anh đã chuyển ngõ đi và sử dụng ngõ đi mới theo thỏa thuận đã ký và gia đình ông Đ2 – bà N cũng phân chia đất cho các con vào diện tích đất ngõ đi chung của 03 nhà trước đây.

Do thửa đất số 187 của gia đình anh nằm sát với Sông Đ4, mỗi lần lũ lụt đã gây sạt lở, nên từ năm 1996 thì gia đình anh không thường xuyên sinh sống ở thửa đất này nữa, mà làm nhà sang vị trí thửa đất khác. Đến năm 2001 khi được cấp giấy CNQSDĐ, do kém hiểu biết, gia đình anh cũng không tìm hiểu trên Bản đồ đã kẻ vẽ ngõ đi mới theo Biên bản thỏa thuận hay không và cũng không tìm hiểu đất nhà ông Đ2 – bà N, đất ông M1 - bà D có cấp giấy CNQSDĐ vào lối đi chung các gia đình đã đi từ nhiều đời nay hay không.

Đến nay, anh muốn sử dụng thửa đất số 187, làm nhà để ở thì không có lối đi vào đất do gia đình bà N và các con đã bịt lối đi (lối đi sau khi thỏa thuận chuyển), còn lối đi cũ xa xưa trước đây thì có các công trình xây dựng của nhà bà N, bà D. Anh đã yêu cầu gia đình bà N thực hiện theo Biên bản ngày 12/01/1996, mở lối đi và chính quyền địa phương đã hòa giải nhiều lần nhưng bà N không thực hiện với lý do ông Đ2, ông M1, ông Tào Đức Đ3 đều đã chết.

Do vậy, anh khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết về quyền mở ngõ đi qua bất động sản liền kề là thửa đất của nhà bà N và bà D.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:**

Chồng bà là ông Nguyễn Văn Đ2 (đã chết năm 2004). Bố chồng bà là cụ Nguyễn Văn V1 có 02 người con trai là ông Đ2 và ông M1 (chồng bà D). Cụ V1 và ông nội của anh H là anh em ruột.

Năm bà 19 tuổi, bà về làm dâu nhà cụ V1, khi đó đất của nhà bà và nhà bà D hiện nay là một thửa của cụ V1. Thửa đất của cụ V1 lúc đó có các cạnh tiếp giáp với đường xóm, đất ông T1, đất ông C, đất ông L3 (bố anh H). Đất của ông L3 ở phía bên trong giáp với bờ Sông Đ, nhà ông L3 đi ra đường chính của xóm thì đi vào lối đi vào vị trí nhà của bà D hiện nay (bà D xây năm nào thì bà không nhớ).

Năm 1992 (khi đó cụ V1 đã mất) thì ông Đ2 và ông M1 đã phân chia đất, cụ thể: Ông Đ2 nhận phần đất giáp về phía nhà ông T1, còn ông M1 nhận phần đất giáp về phía nhà ông C. Sau khi ông Đ2, ông M1 phân chia đất thì nhà ông M1 xây nhà vào phần ngõ đi của nhà ông L3, nên lúc đó bà có cắt 24m² đất của nhà bà ở vị trí giáp với nhà ông T1 để cho ông L3 đi nhờ vào ngõ nhà ông T1, nhưng ông T1 không đồng ý, nên bà đã cho ông L3 đi nhờ vào phần đất của bà về phía giáp với đất của ông T1. Gia đình ông L3 đã đi nhờ vào đất của nhà bà

từ năm 1992 đến năm 2013 thì con trai bà là anh Nguyễn Văn Đ đã làm nhà nên không cho đi nhờ nữa. Bà đã bảo với ông L3 sẽ cho đi nhờ vào vị trí đất của bà giáp với đất nhà ông M1 – bà D, tức giáp với ngõ cũ nhà ông L3 đi trước đây với chiều ngang của ngõ là 01m, nhưng nhà ông L3 không đi mà đề nghị bà đổi đất thì bà không chấp nhận.

Trước yêu cầu khởi kiện của anh H đòi mở ngõ đi qua đất nhà bà thì bà không chấp nhận, đề nghị Tòa án giải quyết theo giấy CNQSDĐ của các gia đình.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thị D trình bày:**

Bà kết hôn với ông Nguyễn Văn M1 (đã chết năm 1996) vào năm 1975. Ông M1 và ông Đ2 (chồng bà N) là anh em ruột, con của cụ V1. Khi bà về làm dâu thì đã được cụ V1 cho vợ chồng bà ở riêng tại phần đất mà hiện nay bà đang ở, còn ông Đ2 thì ở phần đất mà hiện nay bà N và các con đang ở. Ranh giới giữa đất nhà bà và nhà ông Đ2 giáp nhau, không có ngõ đi nào, nhưng vì nhà ông L3 ở bên trong muốn đi ra đường xóm thì ông L3 tự đi vào phần đất giữa nhà bà và ông Đ2. Từ năm 1996 thì nhà ông L3 không còn sinh sống tại thửa đất phía trong này nữa mà chuyển ra thửa đất khác ở nên ông L3 cũng không đi nhờ nữa. Từ khi bà lấy ông M1 thì bà không thấy có việc đổi đất giữa ông Đ2, ông M1 với ông L3.

Trước yêu cầu khởi kiện của anh H đòi quyền về lối đi thì bà không chấp nhận vì từ trước tới nay đất nhà ông L3 đã không có ngõ đi, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn Đ (con trai bà N) trình bày:** Bố anh là ông Nguyễn Văn Đ2 và ông Nguyễn Văn M1 (chồng bà D, đã chết) là anh em ruột. Thửa đất của ông Đ2 và ông M1 trước kia là một mảnh do ông nội anh là cụ V1 để lại. Ông Đ2 và ông M1 đã tự phân chia đất của cụ V1 để lại. Khi anh lớn lên thì anh đã ở phần đất bố mẹ anh được chia. Lúc đó đất nhà ông L3 ở phía bên trong, muốn đi ra đường xóm thì phải đi nhờ vào đường giữa đất của bố anh và của ông M1. Khoảng năm 2010, nhà bà D dỡ bỏ nhà cũ đi thì khi đào móng xây nhà mới, anh thấy móng nhà dịch về phía đất nhà anh dẫn đến ngõ nhà ông L3 đi nhờ bị hẹp lại nên anh có bảo nhà ông L3 sang nói với nhà bà Dung d tường đầu hồi về phía đất nhà bà D cho ngõ rộng ra thì nhà ông L3 nói không cần nên nhà bà D vẫn cứ tiếp tục xây. Sau đó gia đình ông L3 đã đi nhờ vào đất nhà anh mà lúc đó nhà anh sử dụng để đi vào nhà, vì tường hậu nhà giáp với đường xóm nên đường đi vào nhà sẽ đi vòng. Việc cho gia đình ông L3 đi nhờ này khi đó bố anh vẫn còn sống, ông M1 đã chết. Năm 2013, anh xây nhà vào vị trí lối đi vào nhà cũ của bố anh, nên bố anh đã nhường 02m chiều ngang đất ở vị trí phía sau tường hậu nhà anh xây để cho nhà ông L3 mở lối đi vào đất nhà ông T1, tuy nhiên ông T1 không đồng ý. Việc bố anh nhường cho ông L3 02m đất chiều ngang để làm lối đi thì chỉ nói miệng, nhưng

ông L3 đã làm bìu đồ cả phần đất này. Thửa đất của bố anh để lại, hiện nay được sử dụng thành hai phần là phần đất có nhà của anh và phần đất có nhà cũ của bố để lại hiện vợ chồng anh H1 và mẹ anh (bà N) đang ở trên cơ sở bố anh phân chia miệng, còn GCNQSDĐ vẫn là một thửa số 185 mang tên bố anh – hộ ông Nguyễn Văn Đ2, theo GCNQSDĐ số U 459432, ngày 30/12/2001. Tại thời điểm được cấp GCNQSDĐ năm 2001 thì hộ gia đình anh có 05 nhân khẩu là: bố mẹ anh, anh - Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Văn H1, vợ anh - Nguyễn Thị L. Bố anh chết năm 2004, hàng thừa kế thứ nhất là mẹ anh, anh, anh H1, chị Nguyễn Thị B.

Trước yêu cầu khởi kiện của anh H thì anh không chấp nhận.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn H1 (con trai bà N) trình bày:** Xác nhận và đồng ý với lời trình bày của anh Đ.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị B (con gái bà N) trình bày:** Xác nhận chị là con của ông Đ2 – bà N. Chị đã đi lấy chồng không còn liên quan gì đến đất của bố mẹ, xin từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt chị.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn Đ1 (con trai bà D) trình bày:** Nhất trí với lời trình bày của bà D.

*** Người làm chứng là ông Nguyễn Văn L3 (bố anh H) trình bày:** về lịch sử quá trình sử dụng đất của nhà ông, ông Đ2, ông M1 như anh H trình bày.

*** Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/3/2023 đối với các thửa đất:**

- Thửa đất số 187, hiện đang đứng tên chủ sử dụng là anh Nguyễn Văn H (con ông L3): Diện tích 307m², có vị trí:

- + Bắc giáp đất bà N 13,32m; bà D 5,4m.
- + Nam giáp ven Sông Đáy 13,6m;
- + Đông giáp đất ông T1 dài 02m; 10,83; 11,1m; 10,2m;
- + Tây giáp đất giáp đất ông C 18,3m;

Hiện không có đường vào.

- Thửa đất số 185, hiện gia đình bà Nguyễn Thị N đang sử dụng: Diện tích 309,1m²; có vị trí:

- + Bắc giáp đất ông T1 15,5m;
- + Nam giáp đất bà D 14,85m;
- + Đông giáp đất Huỳnh 13,32m;
- + Tây giáp đường xóm 20,66m.

- Thửa đất số 185A, hiện gia đình bà Nguyễn Thị D đang sử dụng: Diện tích 202,1m² (trong đó có 40,8m² đã chuyển nhượng); có vị trí:

- + Bắc giáp đất bà N 14,85m;
- + Nam giáp đất ông C 11,57m;
- + Đông giáp đất ông T2 9,32m;

+ Tây giáp đường X.

- Ở Vị trí giáp ranh giữa đất nhà bà N và bà D: hiện trạng không còn lối đi nào, trên có một phần công trình nhà cấp bốn của anh Đ1 (con trai bà D) xây năm 2010 – 2011 và một phần nhà cấp 4 của nhà bà N xây năm 2000.

- Ở Vị trí cuối thửa đất của nhà bà N (về phía Bắc giáp đất ông T1): Gia đình bà N xác định là đường trước đây đi vào nhà bà N và đã cho gia đình anh H đi nhờ vào đất nhà anh H sau khi nhà anh H không đi ngõ cũ nữa; còn anh H cho rằng là đường đi vào đất nhà anh sau khi có Biên bản đổi đất ngày 12/01/1996: Hiện trạng không còn có lối đi nào, do có nhà 01 tầng của anh Nguyễn Văn Đ (con trai bà D) xây dựng năm 2013.

*** Tại biên bản định giá tài sản ngày 01/3/2023, Hội đồng định giá đã kết luận:** Trị giá 01m² đất đối với khu vực đất đang tranh chấp là: Đất ở 5.500.000 đồng/m²; Đất vườn là 948.000 đồng/m²

*** Xác minh thu thập chứng cứ tại UBND xã T như sau:**

- Theo sơ đồ giải thửa 299 được lập năm 1989 tại tờ số F, thôn P, xã T, C, Hà Nội (chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt) thể hiện:

+ Thửa số 187 đứng tên “Na”, diện tích 264m², có vị trí: Bắc giáp đất ông V1 (là bố của ông Đ2 – chồng bà N và ông M1 – chồng bà D); Nam giáp Sông Đ; Đông giáp đất ông T1; Tây giáp đất ông C.

+ Thửa số 185, đứng tên “Văn”, diện tích 572m², có vị trí: Bắc giáp đường xóm; Nam giáp đất ông N2; **Đông giáp ngõ đi**; Tây giáp đất ông C;

+ Thửa số 188, đứng tên “Thanh”, diện tích 264m², có vị trí: Bắc giáp ngõ đi và đất ông N2; Nam giáp Sông Đ; Đông giáp đất ông D1; Tây giáp đất ông N2.

+ Thửa số 187 đứng tên “Na” và thửa số 188 đứng tên “T1” có ngõ đi chung có chiều dài 18m, chiều rộng 03m, có vị trí: Đông giáp đất ông D1 dài 18m; Bắc giáp đường Xm; Tây giáp đất ông V1 15m và giáp ông N2 02m; Nam giáp đất ông T1 03m.

- Đến thời điểm cấp GCNQSDĐ năm 2001 cho 03 hộ trên cũng như các hộ khác thì không có Bản đồ địa chính, việc cấp GCNQSDĐ được đo vẽ bằng phương pháp thủ công. Đến nay UBND xã T cũng không có Bản đồ địa chính, chỉ có Bản đồ đo đạc tổng thể năm 2017 đối với đất ở trên cơ sở hiện trạng các hộ đang sử dụng (Bản đồ chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

*** Xác minh tại Công an xã T về nhân khẩu trong hộ như sau:** Tính đến thời điểm ngày 30/12/2001, Hộ ông Nguyễn Văn Đ2 (có vợ là bà Nguyễn Thị N) có 05 nhân khẩu gồm: Nguyễn Văn Đ2, sinh năm 1948; Nguyễn Thị N, sinh năm 1949; Nguyễn Thị L, sinh năm 1971; Nguyễn Văn H1, sinh năm 1976; Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1972.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn anh H: Hiện nay thửa đất số 187 của anh không có lối đi vào, nên vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bà N, bà D.

- Bà N trình bày: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H.

- Bà D trình bày: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H vì trước đây giữa thửa đất của ông M1 và ông Đ2 không có lối đi nào vào đất của ông L3. Đề nghị Tòa án giải quyết theo bìa đồ của các gia đình.

- Anh Đ, anh H1 đều trình bày: Khi các anh lớn lên thì nhà ông L3 có đi nhờ vào lối đi giữa thửa đất của nhà anh và nhà ông M1 vì lúc đó lúc đó hướng nhà cũ của bố anh là hướng ra lối đi, đi vào nhà anh thì cùng đi vào lối mòn này. Năm 2000 thì gia đình anh xây lại nhà đã đổi lại hướng nhà nhìn ra sông Đ, tường hậu nhà giáp với đường xóm (là nhà mà hiện nay bà N và vợ chồng anh H1 đang sử dụng), nên cũng sử dụng lối đi này nữa. Năm 2010, khi gia đình bà D làm nhà thì đã làm vào lối đi trước đây của 03 gia đình. Xác nhận chị B (em gái) đi lấy chồng từ năm 1998. Các anh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H, đề nghị Tòa án giải quyết theo bìa đồ của các gia đình.

- Anh Đ1: Xác nhận là khi anh lớn lên thì nhà ông L3 đi nhờ vào lối đi giữa thửa đất của bố anh – ông M1 và của ông Đ2 để đi ra đường xóm.

- Chị L, chị N1, chị T, anh K: Không trình bày gì và nhất trí lời trình bày của bà N, bà D, anh Đ, anh H1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 127/2023/DS-ST ngày 09/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ đã quyết định:

Căn cứ Khoản 2 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 245, 246, 247, 248, 254 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu về quyền được mở ngõ đi qua thửa đất liền kề của anh Nguyễn Văn H.

2. Xác định ngõ đi được mở trên thửa đất số 185, tờ bản đồ số 6, tại thôn P, xã T, huyện C, Thành phố Hà Nội, có mặt cắt ngang là 2,5m, diện tích 38,6m² là ngõ đi chung của thửa đất số 187, tờ bản đồ số 6 (theo GCNQSDĐ số U 459434, do UBND huyện C cấp ngày 30/12/2001 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn L3 và đã được Văn phòng Đ5 chi nhánh huyện C điều chỉnh biến động tại trang 4, sang tên cho anh Nguyễn Văn H vào ngày 28/4/2021) và thửa đất số 185, tờ bản đồ số 6, đều tại thôn P, xã T, huyện C, Thành phố Hà Nội đứng tên hộ ông Nguyễn Văn Đ2 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 459432, cấp ngày 30/12/2001).

(Có sơ đồ kèm theo bản án xác định ngõ đi chung của 02 thửa đất số 187 và số 185 được giới hạn bởi các mốc (2', 3,18, 17')).

3. Anh Nguyễn Văn H phải đền bù $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất được mở làm ngõ đi chung tương ứng với số tiền là 106.150.000 đồng cho các đồng chủ sử dụng thửa đất số 185 là bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Văn H1, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị B.

Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí: Anh Nguyễn Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 5.308.000 đồng, trừ với số tiền 300.000 đồng anh H đã nộp theo Biên lai số AA/2020/0076486 ngày 03/01/2023, anh H còn phải nộp án phí là 5.008.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, anh Nguyễn Văn H1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp phúc thẩm:

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, duy nhất có người kháng cáo đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H1 có mặt và trình bày: giữ nguyên kháng cáo, không đồng ý lấy đất nhà anh để làm lối đi chung cho nhà anh H.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Về giải quyết nội dung vụ án: Sau khi phân tích đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn H1, nhưng căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2023/DS-ST ngày 09/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội về cách tuyên án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

*Về thủ tục: Anh Nguyễn Văn H1 kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận về hình thức.

*Xét kháng cáo người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn H1 là kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về tố tụng

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền xét xử: Quan hệ pháp luật xác định trong vụ án là tranh chấp về quyền mở lối đi qua bất động sản liền kề. Về điều kiện khởi kiện thì tranh chấp giữa các bên đã được UBND xã T hòa giải theo quy định tại Điều 202 Luật đất đai năm 2013 nhưng không thành. Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ thụ lý, giải quyết vụ án sơ thẩm theo đơn khởi kiện của anh Nguyễn Văn H là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 2, khoản 9 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc xét xử vắng mặt các đương sự: Đây là phiên tòa được triệu tập lần thứ hai. Có mặt nguyên đơn là anh Nguyễn Văn H, có mặt người kháng cáo là anh Nguyễn Văn H1. Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan còn lại vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn

2.1. Xét yêu cầu được mở ngõ đi qua thửa đất liền kề của Nguyên đơn – anh Nguyễn Văn H thì thấy:

- Theo GCNQSDĐ số U 459434, do UBND huyện C cấp ngày 30/12/2001 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn L3 và đã được Văn phòng Đ5 chi nhánh huyện C điều chỉnh biến động tại trang 4, sang tên cho anh Nguyễn Văn H vào ngày 28/4/2021 đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 6, diện tích 307m² tại thôn P, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội (*sau đây gọi là thửa đất số 187*) có Sơ đồ thửa đất thể hiện như sau:

+ Bắc giáp đất ông Đ2 (chồng bà N) 19m và giáp bà D 5,4m;

+ Nam giáp Sông Đ;

+ Đông giáp đất ông T1: 02m, 10,5m, 11,1m;

+ Tây giáp đất ông C 18,3m.

+ *Không thể hiện có ngõ đi chung với các thửa đất khác để đi ra đường công cộng.*

- Xem xét hiện trạng thửa đất số 187 thể hiện như sau: Diện tích thực tế 307m²

+ Bắc giáp đất bà N 13,32m; bà D 5,4m.

+ Nam giáp ven Sông Đáy 13,6m;

+ Đông giáp đất ông T1 dài 02m; 10,83m; 11,1m; 10,2m;

+ Tây giáp đất giáp đất ông C 18,3m;

+ Thửa đất số 187 hiện không có ngõ đi ra đường công cộng và bị bao bọc bởi các thửa đất liền kề là: Thửa 185 đứng tên Hộ ông Nguyễn Văn Đ2 (hiện bà N và các con đang sử dụng); Thửa 185A hiện bà Nguyễn Thị D đang sử dụng; thửa số 188 của hộ ông Nguyễn Văn T3 đang sử dụng và thửa đất của ông C.

- Kết quả thu thập chứng cứ tại UBND xã T: Theo sơ đồ giải thửa 299 được lập năm 1989 tại tờ số F, thôn P, xã T, C, Hà Nội (chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt) thể hiện:

+ Thửa số 187 đứng tên “Na”, diện tích 264m², có vị trí: Bắc giáp đất ông V1 (là bố của ông Đ2 – chồng bà N và ông M1 – chồng bà D); Nam giáp Sông Đ; Đông giáp đất ông T3; Tây giáp đất ông C.

+ Thửa số 185, đứng tên “Văn”, diện tích 572m², có vị trí: Bắc giáp đường xóm; Nam giáp đất ông N2; Đông giáp ngõ đi; Tây giáp đất ông C;

+ Thửa đất số 188, đứng tên “Thanh”, diện tích 264m², có vị trí: Bắc giáp ngõ đi và đất ông N2; Nam giáp Sông Đ; Đông giáp đất ông D1; Tây giáp đất ông N2.

+ Thửa đất số 187 đứng tên N2 và thửa đất số 188 đứng tên T3 có ngõ đi chung có chiều dài 18m, chiều rộng 03m, có vị trí: Đông giáp đất ông D1 dài 18m; Bắc giáp đường Xm; Tây giáp đất ông V1 15m và giáp ông N2 02m; Nam giáp đất ông T3 03m.

Theo anh H, ông L3 (bố anh H) và phía gia đình bà N, bà D đều xác nhận: Trước năm 1996 thì Thửa đất số 187 có lối đi ra đường công cộng là giữa hai thửa đất của nhà bà N và bà D, tức là đi qua thửa đất 185 của cụ V1 (là bố chồng bà N, bà D). Từ năm 1996 thì nhà anh H chuyển sang đi cùng vào lối đi vào nhà bà N ở vị trí gần cuối thửa đất nhà bà N để ra đường công cộng. Lý do của việc chuyển lối đi ra đường công cộng như trên của thửa đất số 187 thì theo anh H và ông L3 cho rằng là do gia đình ông Đ2 (chồng bà N) và ông M1 (chồng bà D) đã đề nghị gia đình chuyển ngõ đi như vậy; còn theo gia đình bà N thì giữa các gia đình không việc đổi đất cho nhau mà do gia đình bà N tự nguyện cho nhà ông L3 đi nhờ. Đến năm 2013, anh Đ (con bà N) đã xây nhà vào vị trí lối đi vào nhà cũ của gia đình, tức là lối đi mà nhà ông L3 bắt đầu sử dụng chung với nhà bà N từ năm 1996. Do vậy, trên thực tế hiện nay không có lối đi nào từ đường công cộng để vào thửa đất số 187. Hiện trạng sử dụng đất của thửa đất số 185 (đứng tên Hộ ông Nguyễn Văn Đ2 được chia thành 02 phần: Một phần có nhà đất do anh Đ xây dựng năm 2013 được trở cửa thẳng hướng ra đường công cộng do vợ chồng anh Đ sử dụng; một phần có nhà cấp 4 cũ của ông Đ2 – bà N (hiện vợ chồng anh H1, bà N sử dụng) có tường hậu giáp đường công cộng nên có lối đi vào nhà là khoảng giữa nhà anh Đ và nhà anh H1. Cuối lối đi này giáp với thửa đất số 187 đã được gia đình bà N rào lại không cho anh H đi vào thửa đất số 187.

Trên cơ sở đó, việc anh H khởi kiện yêu cầu về quyền lối đi cho thửa đất số 187 là phù hợp với quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 như sau:

“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.

Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác xác định...”.

Hiện trạng thì thửa đất số 187 bị bao bọc bởi Sông Đáy và 03 thửa đất liền kề là: Thửa 185 đứng tên Hộ ông Nguyễn Văn Đ2 hiện do vợ và con ông Đ2 (bà N, anh Đ, anh H1) sử dụng; thửa 185A của hộ bà Nguyễn Thị D và thửa 188 của hộ ông Nguyễn Văn T3.

Căn cứ vào quy định pháp luật trên thì lối đi cho thửa đất số 187 được mở trên thửa đất liền kề được coi là thuận tiện, hợp lý nhất cùng với việc phải đền bù về giá trị tương ứng với ngõ đi được mở.

Xét yêu cầu của anh Nguyễn Văn H về việc được mở lối đi qua thửa đất liền kề số 185 thì thấy: Thực tế thì thửa đất 187 hiện đứng tên anh H, trước đây đứng tên chủ sử dụng là ông L3 (bố anh H) đã có thời gian đi qua thửa đất số 185 của Hộ ông Đ2 (chồng bà N). Theo sơ đồ giải thửa 299 được lập năm 1989 tại tờ số F, thôn P, xã T, C, Hà Nội thể hiện: *“Thửa đất số 187 đứng tên Na và thửa đất số 188 đứng tên T3 có ngõ đi chung có chiều dài 18m, chiều rộng 03m, có vị trí: Đông giáp đất ông D1 dài 18m; Bắc giáp đường Xm; Tây giáp đất ông V1 15m và giáp ông N2 02m; Nam giáp đất ông T3 03m”.*

Tuy nhiên, theo sơ đồ hiện trạng nếu mở ngõ đi riêng cho thửa đất 187 (mặt cắt ngõ đi tối thiểu khi tách thửa ở nông thôn do UBND Thành phố H quy định là 02m) qua thửa đất số 185 ở các vị trí có công trình xây dựng sẽ ảnh hưởng đến đường đi vào phần đất có nhà cũ của các con ông Đ2 – bà N đang sử dụng.

Căn cứ hiện trạng sử dụng đất của thửa đất số 185 hiện được chia thành 02 phần: Một phần có nhà đất do anh Đ xây dựng năm 2013 được mở cửa thẳng ra đường công cộng do vợ chồng anh Đ – chị L sử dụng; một phần có nhà cấp 4 cũ của bà N và vợ chồng anh H1 sử dụng có tường hậu giáp đường công cộng nên có lối đi vào nhà là khoảng giữa hai phần đất. Cuối lối đi này giáp với thửa đất số 187 - lối đi này được coi là thuận tiện, hợp lý nhất từ thửa đất số 187 ra ngõ đi công cộng của xóm.

Như vậy, cùng với việc chấp nhận yêu cầu được mở ngõ đi qua thửa đất số 185 của anh H, đồng thời xác định ngõ đi mới được mở là ngõ đi chung của cả thửa đất số 187 và thửa đất số 185 thì mới bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại cho chủ sử dụng 02 thửa đất, thuận tiện cho việc mở ngõ đi khi tách thửa của thửa đất số 185 sau này (nếu có) và giảm thiểu thiệt hại cho các bên. Bởi vậy, anh H phải thanh toán $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất được mở ngõ đi chung.

2.2. Xác định ngõ đi theo quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự.

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 254 Bộ luật dân sự và hiện trạng sử dụng đất của thửa đất số 185 và thửa số 187. Xác định ngõ đi qua thửa đất số 185 có mặt cắt ngang là 2,5m, diện tích là 38,6m² được giới hạn bởi các mốc (2',3,18,17',2') là ngõ đi chung của thửa đất số 187 thuộc quyền sử dụng anh Nguyễn Văn H và thửa đất số 185 đứng tên Hộ ông Nguyễn Văn Đ2.

2.3. Về nghĩa vụ đền bù theo quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự:

Theo Công an xã T cung cấp và phía gia đình bà N xác nhận thì tại thời điểm được cấp GCNQSDĐ cho Hộ ông Nguyễn Văn Đ2 ngày 30/12/2001 thì hộ ông Đ2 có 05 nhân khẩu là: Ông Nguyễn Văn Đ2, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Văn H1, chị Nguyễn Thị L.

Do ông Đ2 chết năm 2004 và bố mẹ ông Đ2 đều đã chết trước ông Đ2, nên hàng thừa kế thứ nhất của ông Đ2 là bà N, anh Đ, anh H1, chị Nguyễn Thị B.

Như vậy, đồng sử dụng thửa đất số 185, tờ bản đồ số 6, vị trí tại thôn P, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội đến nay được xác định là bà N, anh Đ, anh H1, chị L, chị B.

Theo Kết luận định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản, trị quyền sử dụng đất là: Đất ở 5.500.000 đồng/m²; Đất vườn 948.000 đồng/m²

Theo GCNQSDĐ số U 459432, cấp ngày 30/12/2001 đối với Thửa đất số 185 có diện tích là 299m² là đất ở.

Diện tích đất được mở làm ngõ đi trên thửa đất số 185 là 38,6m² đất ở có giá trị là 212.300.000 đồng.

Do xác định là ngõ đi chung nên anh Nguyễn Văn H chỉ phải đền bù $\frac{1}{2}$ giá trị đất được mở làm ngõ đi tại thửa đất số 185 với số tiền là 106.150.000 đồng cho các đồng chủ sử dụng thửa đất 185 là bà N, anh Đ, anh H1, chị L, chị B.

Về án phí: Bản án sơ thẩm xác định án phí dân sự sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, hội đồng xét xử phúc thẩm xác định bản án dân sự sơ thẩm xét xử đúng quy định của pháp luật tuy nhiên cần sửa bản án dân sự sơ thẩm, bổ sung nội dung: Do xác định ngõ đi qua thửa đất số 185 có mặt cắt ngang là 2,5m, diện tích là 38,6m² được giới hạn bởi các mốc (2',3,18,17',2') là ngõ đi chung của thửa đất số 187 thuộc quyền sử dụng anh Nguyễn Văn H và thửa đất số 185 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn Đ2 nên các đương sự: anh Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Văn H1, chị Nguyễn

Thị L, chị Nguyễn Thị B có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động hoặc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo quyết định của bản án.

Do vậy hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, nhưng cần sửa một phần bản án sơ thẩm như đã phân tích trên.

Nhận định của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3]. Về án phí: Anh Nguyễn Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 5.308.000 đồng, đối trừ với số tiền 300.000 đồng anh H đã nộp theo Biên lai số AA/2020/0076486 ngày 03/01/2023, anh H còn phải nộp án phí là 5.008.000 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là anh Nguyễn Văn H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại anh Nguyễn Văn H1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Căn cứ Khoản 2, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 245, 246, 247, 248, 254, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử: Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 127/2023/DS-ST ngày 09/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn H đối với bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị D về quyền được mở ngõ đi qua thửa đất liền kề.

2. Xác định ngõ đi được mở trên thửa đất số 185, tờ bản đồ số 6, tại thôn P, xã T, huyện C, Thành phố Hà Nội, có mặt cắt ngang là 2,5m, diện tích 38,6m² là ngõ đi chung của thửa đất số 187, tờ bản đồ số 6, thôn P, xã T, huyện C, Thành phố Hà Nội (theo GCNQSDĐ số U 459434, do UBND huyện C cấp ngày 30/12/2001 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn L3 và đã được Văn phòng Đ5 chi nhánh huyện C điều chỉnh biến động tại trang 4, sang tên cho anh Nguyễn Văn H vào ngày 28/4/2021) và thửa đất số 185, tờ bản đồ số 6, thôn P, xã T, huyện C, Thành phố Hà Nội đứng tên hộ ông Nguyễn Văn Đ2 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 459432, cấp ngày 30/12/2001).

(Có sơ đồ kèm theo bản án xác định ngõ đi chung của 02 thửa đất số 187 và số 185 được giới hạn bởi các mốc (2', 3, 18, 17', 2').

Anh Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Văn H1, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị B có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất hoặc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo quyết định của bản án.

3. Anh Nguyễn Văn H phải đền bù $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất được mở làm ngô đi chung tương ứng với số tiền là 106.150.000 đồng cho bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Văn H1, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị B.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí: Anh Nguyễn Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 5.308.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm anh H đã nộp theo Biên lai số AA/2020/0076486 ngày 03/01/2023. Anh Nguyễn Văn H còn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là: 5.008.000 đồng.

Người kháng cáo anh Nguyễn Văn H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả anh Nguyễn Văn H1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2020/0076976 ngày 25/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

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, 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Chương Mỹ;
- Chi cục THADS huyện Chương Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Chu Tuấn Anh