

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 58/2019/DS-PT
Ngày: 05-4-2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất về lối đi qua bất động sản
liền kề.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 Trần Phước Hội

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tăng

Ông Đinh Chí Tâm

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lâm Hồng Diễm – 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 Bình Thành- Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 4 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 121/2019/TLPT- DS ngày 24 tháng 01 năm 2019 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất về lối đi qua bất động sản liền kề.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2018/DS-ST ngày 09/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 111/2019/QĐPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2019 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thúy N, sinh năm 1961.

Địa chỉ: khóm Hòa A, Phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Thanh H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: khóm Hòa A, Phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người đại diện theo ủy quyền* của bị đơn: Ông Tạ Như H, sinh năm 1968.

Địa chỉ: khóm Hòa A, Phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 30/7/2018).

(Các đương sự có mặt tại tòa).

Người kháng cáo: Ông Trần Thanh H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy N trình bày:

Phần đất thuộc thửa 100, tờ bản đồ 42 diện tích 1.589,3m² do bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc là của bà Võ Thị S (mẹ bà N) nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Kh vào năm 1986. Tiếp giáp thửa đất 100 của bà N là thửa đất số 34 của ông Trần Thanh H (nguồn gốc phần đất của ông H đang quản lý, sử dụng là của bà Kh để lại). Trước đây khi bà Kh chuyển nhượng đất cho bà S, các bên có thỏa thuận bà Kh chừa cho bà S đường đi qua đất bà Kh, nhưng không có thỏa thuận diện tích cụ thể bao nhiêu. Từ năm 1987 cho đến nay, để đi vào nhà của bà N, thì cha mẹ bà N phải đi qua thửa đất của ông H (phần lối đi nằm sát con mương ranh). Sau khi bà S chết, bà N quản lý phần đất này và vẫn tiếp tục sử dụng lối đi qua thửa đất của ông H. Năm 2017, ông H ngăn cản không cho gia đình bà N đi lối đi này nên phát sinh tranh chấp. Nguyên nhân do trước đây bà N có người cháu tên T ở phía sau nhà bà N, mỗi lần đi nhậu về thì không đóng cửa rào lại. Ngoài ra, một số người vô nhà bà N mua bạc hà, dừa, nha đam...nhiều khi họ vô ý không đóng cổng rào lại. Từ đó, ông H ngăn cản không cho đi và đề nghị gia đình bà N tìm lối đi khác. Hiện nay, ngoài lối đi qua thửa đất 34 của ông H thì gia đình bà N không có lối đi nào khác để đi ra đường Phạm Ngọc T.

Nay bà N yêu cầu được mở lối đi qua thửa đất số 34, tờ bản đồ 42, diện tích 114,4m² do ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí lối đi ngay con mương ranh giữa đất ông H và ông K, thể hiện bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 1 (theo sơ đồ đo đạc ngày 19/6/2018 và mảnh trích đo ngày 21/9/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S). Vì vị trí này thuận tiện cho bà N và ông H trong quá trình sử dụng đất sau này. Bà N đồng ý trả giá trị đất cho ông H theo giá mà Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành về giá đất là 240.000đ/m².

- Bị đơn ông Trần Thanh H ủy quyền cho ông Tạ Như H trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Trần Thị Kh (mẹ của ông H) chết để lại cho ông H vào năm 2001, đến năm 2011 ông H đăng ký và được Ủy ban thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H diện tích 1.627,4m² thuộc thửa 34, tờ bản đồ 42. Tiếp giáp phía sau thửa đất 34 của ông H là thửa đất 100 của bà

N. Trước đây, vào năm 1986 khi bà Kh chuyển nhượng đất cho bà Võ Thị S (mẹ bà N), thì có thỏa thuận chừa đường đi (vị trí sát con mương ranh giáp với đất ông Phan Thành K) cho bà N nhưng không có thỏa thuận diện tích cụ thể bao nhiêu. Gia đình bà N sử dụng lối đi này từ năm 1986 cho đến nay. Đến năm 2016, ông H có xây dựng hàng rào, làm cửa rào thì gia đình bà N vẫn tiếp tục sử dụng lối đi này. Tuy nhiên, trong quá trình đi lại gây mất trật tự, ra vào có khi không đóng cửa rào lại làm mất tài sản của ông H (chậu, cây kiểng). Ngoài ra, ông H sắp về hưu nên muốn lấy lại phần đất đang tranh chấp với bà N để xây dựng hàng rào chắn kiên cố, thuận tiện cho việc trồng trọt, chăn nuôi, sinh sống lúc tuổi già.

Nay ông H không đồng ý cho bà N được sử dụng lối đi qua thửa đất 34, tờ bản đồ 42, diện tích 114,4m², thể hiện từ mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 1 (theo sơ đồ đo đạc ngày 19/6/2018 và mảnh trích đo ngày 21/9/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S). Vì ngoài lối đi qua thửa đất của ông H; thì hiện nay phía bà N có thể yêu cầu mở lối đi qua các thửa đất của những người khác.

Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà N thì ông H chỉ đồng ý mở lối đi cho bà N tính từ ranh đất theo hiện trạng đã xác định với ông Phan Thành K đo đều về hướng đất ông H là 1,2m. Đồng thời ông H yêu cầu bà N trả giá trị đất cho ông H là 3.000.000đ/m². Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông H thay đổi ý kiến, không đồng ý mở lối đi cho bà N, không đồng ý nhận giá trị quyền sử dụng đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 56/2018/DSST ngày 09/10/2018 của Tòa án thành phố S tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thúy N về việc yêu cầu ông Trần Thanh H mở lối đi.

- Buộc ông Trần Thanh H mở lối đi cho bà Nguyễn Thị Thúy N trên phần đất thuộc một phần thửa đất 34, tờ bản đồ số 42, có diện tích 114,4m² do ông Trần Thanh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được xác định vị trí bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 1 (theo sơ đồ đo đạc ngày 19/6/2018 và mảnh trích đo ngày 21/9/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S kèm theo).

- Bà Nguyễn Thị Thúy N có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất mở lối đi có diện tích 114,4m² cho ông Trần Thanh H là 68.640.000đ (Sáu mươi tám triệu, sáu trăm bốn mươi ngàn đồng).

- Ông Trần Thanh H có trách nhiệm di dời tài sản hàng rào lưới B40 có chiều ngang 1,5m, chiều cao 1,6m trên phần đất mở lối đi (theo biên bản xem xét thẩm định ngày 19/6/2018), để giao đất cho bà N sử dụng theo quy định pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu 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.

Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố S điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Thanh H ngày 18/01/2012 đối với thửa đất 34, tờ bản đồ 42 để cấp lại cho bà Nguyễn Thị Thúy N diện tích đất như bản án đã tuyên trên.

- Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký điều chỉnh và kê khai để được cấp quyền sử dụng đất (tương ứng phần diện tích lỗi đi) theo quy định của pháp luật.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thúy N nộp 3.432.000đ án phí dân sự sơ thẩm, số tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp theo biên lai số 0001018 ngày 22/3/2018 được khấu trừ vào án phí phải nộp. Sau khi khấu trừ, bà N được nhận lại 1.068.000đ (Một triệu, không trăm sáu mươi tám ngàn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Bà Nguyễn Thị Thúy N chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá số tiền 4.923.000đ (bà N đã nộp đủ và chi xong).

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/10/2018 ông Trần Thanh H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm xử, ông không đồng ý mở lối đi cho bà N.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông H vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

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

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi án sơ thẩm xử ông H có đơn kháng cáo không đồng ý mở lối đi cho bà N. Xét yêu cầu kháng cáo của ông H, Hội đồng xét xử xét thấy: Nhà và đất hiện bà N đang sử dụng và đứng tên thuộc thửa 100, tờ bản đồ 42 có nguồn gốc do bà S là mẹ bà N nhận chuyển nhượng của bà Kh là mẹ ông H. Tiếp giáp thửa đất 100 của bà N là thửa đất 34, tờ bản đồ 42 do ông H đứng tên. Từ năm 1986 cho đến nay, cha mẹ bà N và bà phải đi qua thửa đất trên của ông H (phần lối đi tiếp giáp con

mương ranh giáp đất ông Phan Thành K). Sau khi bà S chết, bà N vẫn tiếp tục sử dụng lối đi qua thửa đất của ông H để ra đường công cộng Phạm Ngọc T. Hiện nay nhà và đất của bà N bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề của các chủ sở hữu khác mà bà không có lối đi nào khác để đi ra đường. Phía ông H cũng xác định từ năm 1986, khi bà Kh chuyển nhượng đất cho bà S (mẹ bà N), thì có thỏa thuận chừa đường đi ra đường công cộng Phạm Ngọc T (vị trí tiếp giáp con mương ranh giáp với đất ông K) cho bà S, bà N sử dụng nhưng mẹ ông không có thỏa thuận diện tích cụ thể bao nhiêu và gia đình bà N đã sử dụng lối đi này để ra đường công cộng cho đến nay.

[2] Qua xem xét thẩm định và xác minh các chủ đất liền kề cho thấy ngoài lối đi có từ trước đến nay, thì bà N không còn lối đi nào khác thuận tiện ra đường công cộng Phạm Ngọc T để đảm bảo điều kiện sinh hoạt. Hơn nữa vị trí phần đất bà N yêu cầu mở lối đi là tiếp giáp với con mương ranh của ông K. Hiện trạng lối đi bà N yêu cầu cũng thuận tiện cho việc sử dụng đất còn lại của ông H.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho ông H yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét, ngoài lối đi này ra, bà N còn có thể đi lối đi khác qua đất của bà P thuận tiện hơn, nhưng việc yêu cầu của ông H không được bà N chấp nhận, bởi vì phần tiếp giáp đất của bà N với bà P là phần tiếp giáp phía sau hậu đất của bà N hiện nay hai phần đất trên đã trồng cây ăn trái không thể nào đi ra đường được, giữa bà N và bà P cũng không thỏa thuận được. Do đó, án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của bà N, buộc ông H phải mở lối đi là phù hợp với quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự 2015, bà N phải có nghĩa vụ trả giá trị đất lại cho ông H là hoàn toàn có căn cứ. Vì vậy, xét yêu cầu kháng cáo của ông H là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên ông H phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, trong quyết định của bản án sơ thẩm tuyên chưa cụ thể rõ ràng, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh cách tuyên cho phù hợp.

[3] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 254 Bộ luật dân sự 2015; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần Thanh H.
2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 56/2018/DSST ngày 09/10/2018 của Tòa án thành phố S.
3. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thúy N về việc yêu cầu ông Trần Thanh H mở lối đi qua bất động sản liền kề.

- Buộc ông Trần Thanh H phải giao diện tích 114,4m² trên phần đất thuộc một phần thửa số 34, tờ bản đồ số 42, do ông đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thúy N được quyền sử dụng để làm lối đi ra đường công cộng Phạm Ngọc T theo vị trí các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, trở về mốc 1. Bà N được quyền sử dụng diện tích lối đi trên diện tích được giao không được trồng cây hoặc làm ảnh hưởng đến phần đất liền kề của ông H (kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 19/6/2018 và mảnh trích đo ngày 21/9/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

- Bà Nguyễn Thị Thúy N có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất mở lối đi có diện tích 114,4m² cho ông Trần Thanh H là 68.640.000đ.

- Ông Trần Thanh H có trách nhiệm di dời tài sản hàng rào lưới B40 có chiều ngang 1,5m, chiều cao 1,6m trên phần đất mở lối đi (theo biên bản xem xét thẩm định ngày 19/6/2018), để giao đất cho bà N sử dụng theo quy định pháp luật.

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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố S điều chỉnh một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Thanh H ngày 18/01/2012 đối với thửa đất 34, tờ bản đồ 42 để cấp lại cho bà Nguyễn Thị Thúy N diện tích đất như bản án đã tuyên.

- Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký điều chỉnh và kê khai để được cấp quyền sử dụng đất (tương ứng phần diện tích lối đi) theo quy định của pháp luật.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thúy N nộp 3.432.000đ án phí dân sự sơ thẩm, số tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp theo biên lai số 0001018 ngày 22/3/2018 được khấu trừ vào án phí phải nộp. Sau khi khấu trừ, bà N được nhận lại 1.068.000đ tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Bà Nguyễn Thị Thúy N chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá số tiền 4.923.000đ (bà N đã nộp đủ và chi xong).

5. Án phí phúc thẩm:

Ông Trần Thanh H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0004968 ngày 23/10/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S (ông H đã nộp xong phần án phí phúc thẩm).

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 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 Đồng Tháp;
- Chi cục Thi hành án dân sự TP. S;
- TAND TP. S;
- Phòng KTNV- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Trần Phước Hội