

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: **226/2023/DS-PT**

Ngày: 24/5/2023

V/v “*Tranh chấp quyền về
lối đi bất động sản liền kề*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Ông Võ Bảo Anh.

2/- Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

-Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Huỳnh Thái Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Ông Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 469/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về “*Tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2022/DSST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 219/2023/QĐ-PT ngày 28/3/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn S. sinh năm: 1959. Địa chỉ: Tổ G, ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

Ông Trần Hoàng T. sinh năm: 1972. Địa chỉ: B M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Vắng.

Ông Trần Chí T1. sinh năm: 1976. Vắng.

Ông Trần Chí T2. sinh năm: 1978. Vắng.

Địa chỉ: 1 H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Ú. sinh năm: 1978. Vắng.

Bà Phạm Thị N. sinh năm: 1979. Vắng.

Địa chỉ: Tổ G, ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: anh T3 Huỳnh Văn H. sinh năm: 1992 và chị Nguyễn Thị Diễm T4. sinh năm: 1988. Địa chỉ: I, đường số A, KDC T, phường A,

quận N; Địa chỉ liên hệ: G đường số C, KDC H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 28/9/2020*). Vắng mặt.

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và bị đơn ông Nguyễn Văn Ú.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S trình bày:*

Nguồn gốc đất của ông và ông Ú có được là do cha ruột là ông Nguyễn Văn L tặng cho, ngày 20/3/2009 ông được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H01923, thửa 688, diện tích 277m². Trước khi tặng cho các con, ông L có nói chừa đường đi chung 3m ra lộ Nguyễn Văn C. Đồng thời ngày 19/01/2009 ông L, ông và ông Ú có ký tờ thỏa thuận đường đi chung cho em là bà Nguyễn Phước H1, vì bà H1 đã bán lại phần đất của mình cho bà Trần Thị Kim H2. Hiện tại bà H2 đã bán lại cho ông T, ông T1 và ông T2.

Ông đã đi con đường này trên 20 năm không ai tranh chấp. Hiện bị đơn rào lại không cho ông đi nên ông yêu cầu mở lối đi 3m hướng ra lộ Nguyễn Văn C, lối đi nằm trên một phần thửa 556+152, theo giấy chứng nhận QSDĐ của ông Ú.

** Nguyên đơn ông Trần Hoàng T trình bày:*

Ông là chủ sử dụng thửa đất 684, diện tích 106m² theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH01091 ngày 12/9/2011. Nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Kim H2. Khi chuyển nhượng có thỏa thuận lối đi chung 3m hướng ra lộ Nguyễn Văn C, theo tờ thỏa thuận đường đi chung ngày 19/01/2009. Nay bị đơn rào lại không cho ông đi, nên ông khởi kiện yêu cầu mở lối đi 3m, dài khoảng 100m ra hướng lộ Nguyễn Văn C. Ngày 13/5/2021 ông T có đơn rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

** Nguyên đơn ông Trần Chí T2, Trần Chí T1 trình bày:*

Các ông là đồng sở hữu phần đất tại thửa 685, diện tích 106m² theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH01090 ngày 12/9/2011. Nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Kim H2. Khi chuyển nhượng có thỏa thuận lối đi chung 3m hướng ra lộ Nguyễn Văn C, theo tờ thỏa thuận đường đi chung ngày 19/01/2009. Nay bị đơn rào lại không cho các ông đi, nên các ông khởi kiện yêu cầu mở lối đi 3m, dài khoảng 100m ra hướng lộ Nguyễn Văn C. Ngày 13/5/2021 ông T2, ông T1 có đơn rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn Ú, bà Phạm Thị N thông qua người đại diện theo ủy quyền chị Nguyễn Thị Diễm T4 trình bày:*

Nguồn gốc đất của bị đơn có được là do cha mẹ tặng cho và ngày 04/10/2006 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H00218, thửa 556 và ngày 30/8/2010 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH00321 thửa 152, các giấy đất do ông Ú đứng tên. Trước đây nguyên đơn, bị đơn và các hộ dân xung quanh đi con đường hướng

Rach Ô (kinh thủy lợi) ra Lộ V. Sau đó KDC H mở, mới có đường ra lộ Nguyễn Văn C. Bị đơn tự mở lối đi riêng trên đất của mình để đi ra lộ cho thuận tiện, nguyên đơn và các hộ dân phía trong thấy đường đi này gần hơn nên cũng đi. Do phương tiện qua lại gây ảnh hưởng đến cuộc sống của gia đình nên bị đơn rào lại. Lối đi này là lối đi riêng trên đất bị đơn và đây không phải là lối đi duy nhất nên bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện Phong Điền đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 51/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 đã tuyên:

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hoàng T; ông Trần Chí T2 và ông Trần Chí T1.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S. Buộc ông Nguyễn Văn Ú, bà Phạm Thị N mở lối đi chung cho ông Nguyễn Văn S tổng diện tích là 208m² (vị trí A, diện tích 63,8m² (CLN) và vị trí B, diện tích 144,2m² (LUA)) thuộc một phần thửa 556, giấy chứng nhận QSDĐ số H00218 ngày 04/10/2006 và một phần thửa 152, theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH00321 ngày 30/8/2010 do ông Nguyễn Văn Ú đứng tên; đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ (kèm theo bản trích đo địa chính số 60/TTKTTNMT ngày 26/8/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

Ông Nguyễn Văn S có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn Ú số tiền 190.960.000đ khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 11/10/2022 nguyên đơn ông Nguyễn Văn S kháng cáo không đồng ý trả tiền mở lối đi vì đất này là phần thừa kế của cha mẹ để lại, trước đây cha ông có đồng ý chừa lối đi chung khi cho đất ông nằm ở phía sau.

Ngày 12/10/2022 bị đơn ông Nguyễn Văn Ú kháng cáo không đồng ý mở lối đi cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; bị đơn vắng mặt lần thứ hai không lý do.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: đương sự và Tòa án đã thực hiện đúng quy định về pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải mở lối đi là đúng, nhưng buộc trả giá trị là không phù hợp. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần án sơ thẩm theo hướng nguyên đơn không phải trả tiền lối đi và cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền ghi chú phần lối đi chung vào giấy tờ đất của các đương sự tránh về sau có tranh chấp; đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng cáo của bị đơn.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

* Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giữ nguyên lối đi ra lộ do cha ruột lúc còn sống khi cho đất các con đã thừa kế lối đi này. Cấp sơ thẩm xác định “*Tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liên kế*” theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

Bị đơn có kháng cáo, đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, coi như từ bỏ quyền kháng cáo. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng cáo của bị đơn.

* Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

[2] Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: đất của nguyên đơn bị vây bọc bởi đất của bị đơn và không có lối đi riêng ra đường công cộng. Tại biên bản xác minh ngày 09/9/2022 cho thấy nguyên đơn chỉ sử dụng lối đi này ra đường N, ngoài lối đi này thì không còn lối đi nào khác. Do đó, cấp sơ thẩm nhận định nguyên đơn có quyền yêu cầu bị đơn dành cho mình một lối đi hợp lý theo quy định tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 là phù hợp và đúng quy định pháp luật. Bị đơn không đồng ý mở lối đi cho phía nguyên đơn là không có căn cứ và cũng không phù hợp với pháp luật nên không được cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp và có căn cứ.

[3] Tuy nhiên, cấp sơ thẩm áp dụng đoạn 3 khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 “*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, nếu không có thỏa thuận khác*” để buộc nguyên đơn trả ½ giá trị đất cho bị đơn với số tiền 190.960.000đ là áp dụng pháp luật không đúng. Bởi lẽ, nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn L cho các con, theo đó bà Nguyễn Phước H1 được cho phần đất phía trong cùng, kế đến là ông S và người được cho ở phần đầu ngoài là ông U. Do đó, khi bà H1 chuyển nhượng đất cho bà Trần Thị Kim H2, Ngô Thanh L1 và Võ Thị H3 thì ông L đã lập “*Tờ thỏa thuận đường đi chung ngày 19/01/2009*” (BL 33) trực tiếp cùng ông S và ông U ký vào văn bản này với nội dung xác nhận ông và các con đồng ý thừa cho những người đã mua phần đất của bà H1 (phía trong cùng) một lối đi chung 03m từ đất của họ mua ra tới lộ Nguyễn Văn C nối dài (có xác nhận của UBND xã M), tức là những người ở cuối phần đất vẫn được quyền đi ngang qua đất của người ở giữa là ông S để đi ra đến đầu ngoài. Như vậy, mặc dù trong Tờ thỏa thuận này không ghi cụ thể là cho ông S cùng đi chung lối đi này, nhưng phải hiểu rằng vì đất của ông S được cho nằm ở giữa, nên thừa lối đi chung cho người ở trong cùng thì cũng đương nhiên là thừa lối đi chung cho người ở giữa. Cấp sơ thẩm cho rằng do Tờ thỏa thuận không có nội dung cho ông S cùng đi lối này nên buộc ông

Sử phải trả giá trị đất cho ông Ú để được sử dụng lối đi này là hiểu không đúng bản chất sự việc. Vì vậy kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ được chấp nhận.

[4] Đồng thời xét thấy cấp sơ thẩm không ghi nhận việc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, ghi chú vào giấy chứng nhận QSDĐ của các đương sự phần lối đi chung này để tránh thời gian lâu ngày (đến đời con cháu của các đương sự hoặc chuyển quyền cho chủ sử dụng khác) sẽ phát sinh tranh chấp là có thiếu sót. Vì vậy cần điều chỉnh bổ sung thêm phần này để tranh chấp được dứt điểm.

Quan điểm của Kiểm sát viên phúc thẩm phù hợp, nên chấp nhận đề nghị đình chỉ xét xử kháng cáo của bị đơn; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn sửa một phần án sơ thẩm ông S không phải trả giá trị lối đi chung cho bị đơn và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền ghi chú phần lối đi chung này vào giấy chứng nhận QSDĐ của các đương sự.

[5] Về chi phí thẩm định, đo đạc: giữ nguyên phần ông T, T2, T1; chỉ sửa lại phần ông S không phải chịu mà bị đơn phải chịu toàn bộ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, 148, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 254 Bộ luật dân sự 2015; Điều 171, 203 Luật đất đai 2013; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng cáo của bị đơn; Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S. Buộc hộ ông Nguyễn Văn Ú, bà Phạm Thị N mở lối đi chung cho hộ ông Nguyễn Văn S có diện tích 208m² (tại vị trí A+B) thuộc một phần thửa 556, giấy chứng nhận QSDĐ số H00218 ngày 04/10/2006 và một phần thửa 152, giấy chứng nhận QSDĐ số CH00321 ngày 30/8/2010 do ông Nguyễn Văn Ú đứng tên; theo Bản trích đo địa chính số 60/TTKTTNMT ngày 26/8/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C (kèm bản trích đo).

2/- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, ghi chú vào giấy chứng nhận QSDĐ của các đương sự diện tích 208m² tại vị trí A+B theo Bản trích đo địa chính số 60/TTKTTNMT ngày 26/8/2022 là lối đi chung. Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan thẩm quyền để yêu cầu.

3/- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hoàng T; ông Trần Chí T2 và ông Trần Chí T1.

4/- Về án phí: Bị đơn phải chịu 300.000đ án phí sơ thẩm và 300.000đ án phí phúc thẩm; chuyển số tiền đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo Biên lai số 0007568 ngày 18/10/2022 thành án phí phúc thẩm, đã nộp xong.

Nguyên đơn được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 017639 ngày 02/10/2020; Ông Trần Hoàng T được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 017699 ngày 26/10/2020; Ông Trần Chí T2, Trần Chí T1 được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 017698 ngày 26/10/2020.

5/- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: ông T chịu 2.000.000đ; ông T2, ông T1 chịu 2.000.000đ; đã nộp và chi xong.

Bị đơn chịu 7.000.000đ, do ông S đã nộp tạm ứng và chi xong nên bị đơn phải nộp trả lại ông S số tiền này. .

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận :

- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND.H.Phong Điền.
- Chi cục THADS.Phong Điền.
- Lưu (HS - 2b).

(đã ký)
Trần Tuấn Quốc