

Bản án số: 142/2017/ DS-PT
Ngày: 31 - 8 - 2017
V/v : “ Tranh chấp quyền 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 KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Lâm Sơn

Các Thẩm phán: - Bà Nguyễn Thị Nhiên

- Ông Phạm Đình Thi

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Bà Mai Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 111/2017/TLPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2017 về Tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố G, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 178/2017/QĐ-PT ngày 14 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Kim T; sinh năm 1956

Người đại diện hợp pháp của bà Tuyền: Ông NLQ2, sinh năm 1951 theo văn bản ủy quyền ngày 25/8/2017.

Cùng trú tại địa chỉ: Khu phố A, Phường B, Tp. G, Kiên Giang.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc T; sinh năm 1954 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố C, phường H, Tp. G, Kiên Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà NLQ1, sinh năm 1948 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Phường V, Tp. G, tỉnh Kiên Giang.

2. Ông NLQ2. (Có mặt)

Địa chỉ: khu phố A, Phường B, Tp. G, Kiên Giang.

3. Bà NLQ3 (Vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố Q, Phường. V, Tp.G, Kiên Giang

4. Bà NLQ4 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố C, Phường H, Tp. G, Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Kim T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Kim T trình bày: Diện tích đất của bà tọa lạc liền kề phía sau số 858/7 đường N, Khu phố A, phường H, Tp. G, Kiên Giang có nguồn gốc do bà nhận chuyển nhượng của ông Thanh T và bà Xuân Đ vào năm 1999, hiện trạng chuyển nhượng gồm diện tích đất 169,48m² (ngang trước 8,7m; ngang sau 9m x dài 1: 18,6m; dài 2: 19,8m) và 01 căn nhà bằng cây lá có chiều ngang 4m x dài 5m; phía trước là con mương công cộng và phải bắc cầu qua mương đi vào nhà.

Năm 1999 khi làm thủ tục hợp thức hóa chủ quyền đất thì bà mới biết phần đất bà mua nằm trong số khu đất của Văn phòng Tỉnh ủy Kiên Giang quản lý.

Năm 2000, căn nhà lá hư mục nên bà tháo dỡ và hiện trạng đất trở thành đất trống.

Năm 2001 bà V ngụ ở phường L, Tp. G (không biết tên và địa chỉ cụ thể) lấp con mương công cộng và hợp thức hóa chủ quyền con mương này. Thời điểm này bà V có gặp bà ngỏ ý chuyển nhượng cho bà phần đất (là con mương đã lấp) nằm phía trước đất nhà bà, bà không có khả năng mua nên bà V nói nếu bà không mua thì sẽ bán cho người khác và chỉ chừa lại 1,5m cho 02 hộ liền kề làm lối đi (bà T và bà H hoặc bà T và ông Ba M, 02 hộ này liền kề đất của bà T), việc chừa đường ra vào khu đất Văn phòng Tỉnh ủy có ra công văn chừa lại 1,5m cho bà và ông Ba M sử dụng.

Năm 2005 phần đất này đã được UBND Tp. G cấp giấy chứng nhận QSD đất tên ông Thanh T và bà Xuân Đ; xác nhận biến động chuyển nhượng cho bà ngày 03/02/2005.

Ngày 04/10/2005, Văn phòng Tỉnh ủy có Công văn giải quyết 4,5m đất để làm lối đi vào nhà cho 04 hộ trong đó có 1,5m lối đi cho ba M và bà.

Phần đất do bà V làm chủ quyền từ năm 2003 đến nay đã qua 03 lần chuyển nhượng, trong đó người nhận chuyển nhượng phần đất nằm phía trước mặt phần đất của bà là ông Nguyễn Ngọc T.

Do phần đất của bà hiện nay không có lối đi nào để đi vào, phía sau hậu và hai bên hông đều là nhà có chủ, phía trước thì ông Ngọc T cất nhà bít lối đi.

Nay bà yêu cầu ông Ngọc T mở cho bà một lối đi ngang 1,5m x dài 5m (vị trí bất kỳ) tại địa chỉ 858/7 đường N, Khu phố A, phường H, Tp. G, Kiên Giang thuộc quyền sở hữu của ông Ngọc T. Bà đồng ý trả giá trị đất theo giá thị trường.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc T trình bày: Phần đất tại số 858/7 đường N, diện tích 173,20m² có nguồn gốc do bà NLQ1 đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất được UBND Tp. G cấp ngày 29/01/2003, nguồn gốc đất do bà NLQ1 nhận chuyển nhượng của bà V. Năm 2011 bà NLQ1 chuyển nhượng diện tích đất trên lại cho bà NLQ3; sau đó bà NLQ3 thỏa thuận chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất trên cho 05 hộ liên kề gồm:

- Bà NLQ4 nhận chuyển nhượng 50m² (10m x 5m), giá chuyển nhượng 120.000.000 đồng;
- Ông Ngô Văn C và bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng 22m (4,40m x 5m) sát vị trí đất của bà NLQ4, giá chuyển nhượng 52.800.000 đồng;
- Bà Đinh Châu Tố Q nhận chuyển nhượng 20m² (4m x 5m), giá chuyển nhượng 48.000.000 đồng;
- Ông Trần Văn T, bà Bùi Thị C nhận chuyển nhượng 26m² (5,20m x 5m), giá chuyển nhượng 62.400.000 đồng;
- Ông Nguyễn Ngọc T nhận chuyển nhượng phần đất 8,65m x 5 m; giá chuyển nhượng là 103.800.000 đồng.

Do diện tích nhận chuyển nhượng của từng hộ quá nhỏ không đủ điều kiện để tách thửa riêng cho từng hộ nên giữa bà NLQ3 và 05 hộ nêu trên có lập giấy thỏa thuận về việc chuyển nhượng QSD đất ngày 17/9/2011 (có xác nhận của đại diện Khu phố A, phường H), các bên thống nhất giao giấy chứng nhận QSD đất bản chính cho bà NLQ4 giữ, các hộ còn lại giữ bản photo giấy chứng nhận QSD đất và tờ thỏa thuận ngày 17/9/2011.

Đối với yêu cầu của bà T thì ông không đồng ý. Hiện nay ông đã cất nhà hết diện tích đất đã mua, không còn đất trống. Nếu bà T có nhu cầu về lối đi thì ông đồng ý chuyển nhượng lại toàn bộ căn nhà cho bà T chứ không thể đập nhà để tạo lối đi ngang 1,5m như yêu cầu khởi kiện của bà T.

Bà NLQ3 trình bày: Bà thống nhất lời trình bày của ông Ngọc T. Theo yêu cầu của nguyên đơn thì ông Ngọc T toàn quyền quyết định.

Bà NLQ1 trình bày: Bà thống nhất lời trình bày của ông Ngọc T, bà đã chuyển nhượng toàn bộ đất cho bà NLQ3 nên bà không có ý kiến gì về việc giải quyết vụ án, bà yêu cầu Tòa án xác định bà là không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án này.

Bà NLQ4 trình bày: Thống nhất lời trình bày của ông Ngọc T. Bà xác định bà không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án này.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2017/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố G, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim T về việc yêu cầu: “Quyền về lối đi qua bất động sản liền kề” đối với bị đơn ông Nguyễn Ngọc T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá và bảo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Ngày 6/6/2017 bà Trần Kim T có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết cho bà có được lối đi và tiện dụng cất nhà ở sau này.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay phía người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu ý kiến kết luận: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do phát sinh tình tiết mới.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của nguyên đơn, đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng, phía bị đơn không có đơn kháng cáo nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có liên quan đến việc kháng cáo. Căn cứ khoản 2, Điều 296 và khoản 1 Điều 294 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét về quan hệ pháp luật tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà yêu cầu được mở lối đi qua bất động sản liền kề có chiều ngang 1,5m x chiều dài 5m (vị trí bất kỳ) tại địa chỉ 858/7 đường N, Khu phố A, phường H, Tp. G, Kiên Giang thuộc quyền sở hữu nhà gắn liền quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc T, phía bà T đồng ý trả tiền đất cho ông Ngọc T theo giá thị trường, Tòa án cấp sơ thẩm trong phần quyết định của bản án vẫn nêu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim T về việc yêu cầu: “Quyền về lối đi qua bất động sản liền kề”, nhưng phần thụ lý vụ kiện ghi quan hệ tranh chấp về quyền sở hữu và các quyền khác về tài sản là chưa đúng, cần rút kinh nghiệm với Tòa án cấp sơ thẩm.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bà T, tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, phía ông Nguyễn Ngọc T có lời khai ngày 21/8/2017 về phần đất ông đang sử dụng tọa lạc tại số 858/7 đường N, Khu phố A, phường H, Tp. G, Kiên Giang ông đã làm thủ tục chuyển nhượng và giao toàn bộ hồ sơ xong cho bà Bé T làm ở Văn phòng Tỉnh uỷ và đã nhận tiền đủ, do đất có diện tích nhỏ không đủ điều kiện tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên vẫn còn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà NLQ4, hiện nay ông không còn chủ sở hữu nhà gắn liền quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 858/7 đường N, Khu phố A, phường H, Tp. G, Kiên Giang . Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay phía người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận phía ông Ngọc T đã chuyển nhượng nhà và đất cho người khác và người đó có đến gặp gia đình ông ngỏ lời chuyển nhượng phần đất của vợ chồng ông nhưng không thành. Xét đây là tình tiết mới phát sinh tại giai đoạn phúc thẩm, nếu giải quyết chấp nhận yêu cầu của bà T thì sẽ không thi hành án được, mặc khác trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/11/2015 do Tòa án cấp sơ thẩm lập không thể hiện rõ hiện trạng các phần đất phía trước giáp ranh nhà của ông Ngọc T có cất nhà ở hay đất trống không nên cần làm rõ thêm ngoài quyền sử dụng đất của ông Ngọc T gắn liền căn nhà ở nay đã chuyển nhượng cho bà Bé T thì còn phần đất nào khác nào còn trống thuận lợi để mở lối đi khác theo yêu cầu của bà T hay không vì yêu cầu hiện nay của bà T xin mở lối đi qua bất động sản liền kề đã có căn nhà của ông Ngọc T.

Trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện Kiểm sát về việc hủy bản án sơ thẩm do phát sinh tình tiết mới tại giai đoạn phúc thẩm, không phải do lỗi của Thẩm phán, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Án phí dân sự phúc thẩm, bà Trần Kim T không phải chịu do Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố G, tỉnh Kiên Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố G, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm lại vụ án theo thủ tục chung.

Phía bà Trần Kim T không phải nộp án phí phúc thẩm, hoàn trả lại cho bà Trần Kim T 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do bà Tuyền nộp theo biên lai thu tiền số 0007389 ngày 12/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Kiên Giang.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 31/8/2017./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND Tp. G;
- THA p. G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký đã đóng dấu)

Lê Lâm Sơn