

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 309/2017/DS-PT

Ngày: 07/12/2017

V/v “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 BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Thế Xương

Ông Phạm Kim Cua

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 12 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 212/2017/TLPT - DS ngày 03 tháng 10 năm 2017 về việc “Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 39/2017/DS – ST ngày 18 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện M bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 241/2017/QĐXX – PT ngày 12 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1936;

2. Nguyễn Thị Cẩm V, sinh năm 1946;

Cùng địa chỉ cư trú: ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre;

Người đại diện hợp pháp của ông Đ, bà V: chị Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (Văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 11 năm 2016).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn: Luật sư Lê Văn L – Văn phòng Luật sư Chiến Ly thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn:

1. Huỳnh Văn B, sinh năm 1958;

Người đại diện hợp pháp của ông B: Bà Võ Thị L (Văn bản ủy quyền ngày 04 tháng 5 năm 2017).

2. Võ Thị L, sinh năm 1961;

3. Huỳnh Văn P, sinh năm 1981; xin giải quyết vắng mặt;

4. Huỳnh Thị T, sinh năm 1985; xin giải quyết vắng mặt;

5. Huỳnh Thị T1, sinh năm 1987; xin giải quyết vắng mặt;

6. Huỳnh Văn T, sinh năm 1991;

7. Huỳnh Văn T1, sinh năm 1989; xin giải quyết vắng mặt;

8. Huỳnh Thị Trúc H, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ cư trú: ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1969;

Địa chỉ cư trú: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Nguyễn Thị P, sinh năm 1977;

Địa chỉ cư trú: ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3. Nguyễn Văn H, sinh năm 1975;

4. Nguyễn Văn T, sinh năm 1981;

5. Lữ Thị T, sinh năm 1980;

6. Nguyễn Văn O, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ cư trú: ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre,

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị P, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn T, chị Lưu Thị T, anh Nguyễn Văn O: Chị Nguyễn Thị Đ (Văn bản ủy quyền ngày 07 tháng 4 năm 2017 và ngày 05 tháng 5 năm 2017).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị Cẩm V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, các nguyên đơn cùng trình bày:

Hộ gia đình ông Nguyễn Văn Đ có nhà ở trên thửa đất số 278, tờ bản đồ số 17, giáp với thửa đất số 304, tờ bản đồ số 17 của hộ ông Huỳnh Văn B ở ấp G, xã N. Từ trước đến nay, các thành viên trong gia đình ông Đ đi ra lộ công cộng qua thửa đất của ông B rộng khoảng 1,5 m, dài hơn 27 m. Đến khoảng tháng 10 năm 2016, gia đình ông B rào lại không cho ông Đ đi trên lối đi này nữa mặc dù giữa hai gia đình không có mâu thuẫn gì. Trước khi rào đường, phía ông B có kêu ông Đ, thông qua anh O là con ruột của ông Đ đòi đất nhưng ông Đ không đồng ý vì ông B yêu cầu đòi lấy diện tích nhiều hơn diện tích lối đi.

Ngoài lối đi qua đất của ông B thì gia đình ông Đ có đi qua đất của bà Lê Thị C và ông Nguyễn Văn Đ1 để đi ra lộ công cộng nhưng ông Đ1 nói là chỉ cho đi tạm.

Nay các nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các bị đơn mở một lối đi chiều rộng 1,5 m, chiều dài một bên là 27,63 m, một bên là 27,43m thuộc một phần của thửa đất số 304, tờ bản đồ số 17, ấp G, xã N để các nguyên đơn đi ra lộ công cộng. Phía nguyên đơn đồng ý trả giá trị đất cho bị đơn 1.500.000 đồng một mét vuông theo kết quả định giá mà Hội đồng định giá đã xác định.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn Võ Thị L trình bày:

Gia đình bà L có sử dụng thửa đất số 304, tờ bản đồ số 17 ở ấp G, xã N giáp ranh với đất của ông Đ ở phía bên trong. Từ trước đến khoảng tháng 7 năm 2016 thì gia đình ông Đ đi nhờ qua đất bà L để đi ra lộ công cộng và cũng đồng thời đi nhờ qua đất bà Lê Thị C để ra lộ công cộng. Tuy nhiên, năm 1998 thì ông Đ rào giữa đất ông và bà L lại, không đi nữa mà đi qua đất bà C để ra lộ. Khoảng năm 2003 thì ông Đ mở hàng rào và hỏi xin đi nhờ lại thì gia đình bà L cũng đồng ý nhưng gia đình ông Đ cũng vẫn còn đi đồng thời qua đất bà C và đất của bà để đi ra lộ.

Trước khi sửa chữa nhà và làm hàng rào thì gia đình bà L có đề nghị với gia đình ông Đ đòi đất 02 lần (thông qua anh O là con ruột của ông Đ) để chừa đất cho ông Đ làm lối đi nhưng phía ông Đ không đồng ý đòi đất.

Nay phía nguyên đơn yêu cầu mở lối đi, bà L không đồng ý vì ngoài lối đi qua đất bà thì ông Đ còn có lối đi khác qua đất bà C để đi ra lộ thuận lợi.

Bị đơn Huỳnh Văn T trình bày: Anh thống nhất với lời trình bày của bà L (mẹ anh) anh không có bổ sung gì thêm.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện M đưa vụ án ra xét xử, tại Bản án số 39/2017/DS – ST ngày 18 tháng 8 năm 2017 có quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Nguyễn Văn Đ và Nguyễn Thị Cẩm V về việc yêu cầu các bị đơn Huỳnh Văn B, Võ Thị L, Huỳnh Văn P, Huỳnh

Thị T, Huỳnh Thị T1, Huỳnh Văn T, Huỳnh Văn T1 và Huỳnh Thị Trúc H mở lối đi có chiều rộng 1,5 m, chiều dài 27,63 m và 27,43 m trên phần đất thuộc thửa đất số 304, tờ bản đồ số 17, ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Huỳnh Văn B.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/8/2017 nguyên đơn Nguyễn Văn Đ và Nguyễn Thị Cẩm V kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung yêu cầu chấp nhận yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn, buộc bị đơn Huỳnh Văn B, Võ Thị L, Huỳnh Văn P, Huỳnh Thị T, Huỳnh Thị T1, Huỳnh Văn T, Huỳnh Văn T1 và Huỳnh Thị Trúc H mở lối đi có chiều rộng 1,5 m, chiều dài 27,63 m và 27,43 m trên phần đất thuộc thửa đất số 304, tờ bản đồ số 17, ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa thỏa đáng. Ông Đ, bà V kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn sẽ bồi thường cho bị đơn số tiền 62.167.500 đồng. Yêu cầu này là hợp lý vì ông Đ đã đi lối đi này trên 50 năm, phía bị đơn cũng thừa nhận, lối đi này là lối đi thuận tiện nhất để cho gia đình ông Đ ra lộ công cộng đúng theo quy định của pháp luật dân sự. Theo tòa sơ thẩm tại biên bản xác minh đối với bà C, bà C cho rằng ông Đ vẫn đi qua lối đi của bà để ra lộ công cộng, gia đình ông Đ có 2 lối đi là đi qua đất bà C và đất ông B. Nhưng không thể căn cứ vào tờ xác nhận này để bác đơn của ông Đ là sai. Vì lối đi này qua sân nhà của bà C, rồi qua đất ông Nguyễn Văn Đ2, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn Đ1 mà tòa sơ thẩm không tiến hành xác minh các hộ này. Tòa sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa hoàn chỉnh. Lối đi qua đất bà C thì hộ ông Đ chỉ xin đi tạm từ lúc gia đình ông B rào lối đi. Lối đi qua nhà bà C không phải là lối đi thuận tiện nhất. Nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận đơn khởi kiện của ông Đ và bà V.

Bị đơn Võ Thị L trình bày: không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bị đơn đã thỏa thuận đổi đất với nguyên đơn mà nguyên đơn không đồng ý. Nguyên đơn đi song song hai lối đi, lối đi qua đất của bị đơn và lối đi qua đất của bà C, nên yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng trong quá trình tố tụng, Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: Gia đình ông Đ đã sử dụng lối đi trên đất của gia đình ông B từ trước đến nay, là lối đi thuận tiện nhất, gia đình bà C cho đi

tạm thời trong lúc tòa án giải quyết chứ không có trình bày mở lối đi cho gia đình ông Đ, nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông Đ và bà V, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, mở lối đi trên đất ông B chiều ngang 1,5m như yêu cầu của nguyên đơn. Nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại cho bị đơn số tiền theo hội đồng định giá đã định.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hộ gia đình của ông Nguyễn Văn Đ là chủ sử dụng phần đất số 278 tờ bản đồ số 17, giáp với thửa đất của hộ ông Đ là phần đất của hộ gia đình ông Huỳnh Văn B để ra lộ công cộng. Theo trình bày của ông Đ thì ông sử dụng bất động sản của hộ gia đình ông B để đi ra lộ công cộng từ trước năm 1975 đến ngày 22/8/2016 thì ông B rào chắn lại không cho đi nữa. Sự việc này gia đình ông B cũng thừa nhận và cho rằng nguyên nhân rào chắn là do gia đình ông Đ không đồng ý đổi đất và hiện tại gia đình ông Đ cũng có lối đi khác.

[2] Theo biên bản xem xét và thẩm định tại chỗ ngày 20/12/2016 thì trên phần lối đi mà ông Đ yêu cầu có khung thép hình diện tích 1,56 m², tường rào trụ đà bê tông cốt thép tường xây gạch dày 100 mm, diện tích 38,01 m², 01 cây dừa 03 năm tuổi. Ngoài lối đi đang tranh chấp hộ ông Đ còn một lối đi khác giáp ranh với đất của ông Nguyễn Văn Đ để ra đường huyện Mỏ Cày (đi qua đất của bà Lê Thị C).

[3] Tại biên bản xác minh ngày 17/11/2016 bà Lê Thị C có xác nhận: bà là người đứng tên quyền sử dụng đất, từ trước đến giờ ông Đ đi trên đường đi của bà để ra lộ công cộng, gia đình ông Đ có 02 lối đi để ra lộ công cộng, một đường đi ngang qua đất của ông B và một đường đi ngang qua đất của bà, nếu hộ ông Đ muốn đi trên đất của bà thì bà vẫn cho đi không ngăn cản. Tại biên bản xác minh ngày 17/11/2016 ông Nguyễn Văn Đ có trình bày: phần đất của ông giáp ranh với phần đất của ông Đức, cách nay khoảng 10 ngày, gia đình ông có tổ chức lễ cưới nên ông có hỏi ông Đức để đi tạm trên phần đất của ông Đ1 ra lộ công cộng; hiện tại gia đình ông vẫn đi tạm trên lối đi này, tuy nhiên nếu muốn được đi trên lối đi này thì phải đi trên phần sân nhà ông Đ1. Tại văn bản là Giấy cam kết ngày 09/11/2016 ông Đ cam kết đi nhờ trên đất của ông Đ1 và hứa sau khi Tòa xét xử có lối đi thì ông Đ trả lại, văn bản này có ông Đ1 ký xác nhận.

[4] Tại phiên tòa hôm nay, đại diện nguyên đơn và luật sư của nguyên đơn cho rằng lối đi trên phần đất của ông Đ1 chỉ đi tạm và đất là của ông Đ1. Bà L cũng thừa nhận hộ ông Đ có đi trên đất của bà C và ông Đ1. Như vậy, có căn cứ xác định gia đình ông Đ chỉ sử dụng lối đi trên đất của bà C và ông Đ1 là đi tạm và

hiện trạng phải đi ngang qua sân nhà của bà C. Do đó việc sử dụng lối đi trên đất của bà C và ông Đ1 chỉ hình thành từ sau khi ông B rào chắn nên đây không phải là lối đi thực thụ, sẽ ảnh hưởng về sau này. Do gia đình của ông Đ sử dụng bất động sản của ông B để đi ra lộ công cộng từ rất lâu và sự việc sử dụng lối đi này ít gây thiệt hại và thuận tiện cho việc sử dụng. Do đó, đáng lẽ ra yêu cầu khởi kiện của ông Đ được chấp nhận nhưng lại bác khởi kiện là ảnh hưởng đến quyền được đi lại cho hộ ông Đ nên kháng cáo của ông Đ và bà V được chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm.

[5] Theo biên bản định giá ngày 20/12/2016 thì trên lối đi có khung thép hình, tường rào trụ đà bê tông cốt thép trên lối đi và được định giá tổng giá trị là 14.765.700 đồng, hộ gia đình ông B tự ý xây dựng rào chắn trong thời gian đang tranh chấp nên gia đình ông B cũng có một phần lỗi, do vậy ông Đ chỉ bồi thường $\frac{1}{2}$ giá trị, được tính là 7.382.850 đồng.

[6] Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Cẩm V không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Cẩm V

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 39/2017/DS – ST ngày 18 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện M.

Cụ thể tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Nguyễn Văn Đ và Nguyễn Thị Cẩm V về việc yêu cầu các bị đơn Huỳnh Văn B, Võ Thị L, Huỳnh Văn P, Huỳnh Thị T, Huỳnh Thị T1, Huỳnh Văn T, Huỳnh Văn T1 và Huỳnh Thị Trúc H mở lối đi.

Buộc hộ ông Huỳnh Văn B tháo dỡ khung thép hình diện tích 1,56 m, tường rào trụ đà bê tông cốt thép dày 100 mm diện tích 38,01 m² và 01 cây dừa 03 năm tuổi để mở lối đi có chiều rộng 1,5 m, chiều dài 27,63 m và 27,43 m, diện tích 41,2 m² (ký hiệu thửa 304A) trên phần đất thuộc thửa đất số 304, tờ bản đồ số 17, ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Huỳnh Văn B.

Hộ ông Nguyễn Văn Đ được quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất của hộ ông Huỳnh Văn B đối với lối đi mà hộ ông Nguyễn Văn Đ được sử dụng và phải tuân thủ các điều kiện đảm bảo trong quá trình sử dụng đất của các bên mà pháp luật quy định.

Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất đối với hộ ông Huỳnh Văn B đối với lối đi mà hộ ông Nguyễn Văn Đ được sử dụng.

Việc xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự và phải thực hiện đăng ký theo quy định tại Điều 95 của Luật đất đai 2013.

2. Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Cẩm V phải liên đới bồi thường cho hộ ông Huỳnh Văn B giá trị phần đất mở lối đi với số tiền 62.167.500 đồng và bồi thường vật kiến trúc là 7.382.850 đồng. Tổng giá trị bồi thường là 69.550.000 đồng (sáu mươi chín triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Cẩm V phải chịu chi phí về việc xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 2.067.000 đồng. Ghi nhận ông Đ và bà V đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Các bị đơn Huỳnh Văn B, Võ Thị L, Huỳnh Văn P, Huỳnh Thị T, Huỳnh Thị T1, Huỳnh Văn T, Huỳnh Văn T1 và Huỳnh Thị Trúc H phải liên đới chịu án phí 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Cẩm V không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn tạm án án phí đã nộp cho ông Đ và bà V theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003857 và 0003858 ngày 03/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Bến Tre. Ông Đ, bà V mỗi người được nhận lại 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Cẩm V không phải chịu. Hoàn tạm ứng án phí đã nộp cho ông Đ và bà V theo các biên lai thu số 0008702 và 0008701 ngày 01/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Bến Tre. Ông Đ, bà V mỗi người được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Ngọc Dũng