

Bản án số: 91/2022/DS-PT.

Ngày: 25/7/2022.

V/v: “*Tranh chấp quyền 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 HẬU GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Luông

Các Thẩm phán: Ông Võ Hoàng Khải

Bà Võ Thị Phụng

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Cao Kiều Trinh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Bà Dương Thanh Giêng - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2022 tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 74/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền mở lối đi qua bất động sản liền kề*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 99/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 87/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Võ Thị Mười H, sinh năm 1952

Địa chỉ: ấp K, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1973

Địa chỉ: ấp K, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Công ty Luật D1

Địa chỉ: 229 N, phường A, quận N1, thành phố Cần Thơ. (Theo Văn bản ủy quyền ngày 09/5/2022).

Những người đại diện tham gia tố tụng của bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1999 (có mặt)

2. Ông Thái Trung N2, sinh năm 1981 (vắng mặt)
3. Bà Phạm Thị Vỹ L, sinh năm 1979 (vắng mặt)
4. Bà Trần Thị Thùy D2, sinh năm 1991 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 229 N, phường A, quận N1, TP cần Thơ. (Theo Văn bản ủy quyền ngày 11/5/2022)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Kim H2, sinh năm 1969

Địa chỉ: ấp K, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Nguyễn Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn Võ Thị Mười H trình bày: Phần đất của nguyên đơn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 000362 cấp ngày 01/6/2001, nằm ở sau phần đất của bị đơn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 000292 cấp ngày 02/12/1994, bà Lê Thị T để thừa kế cho bị đơn ngày 20/10/2020. Trước kia phần đất của nguyên đơn có lối đi ra lộ công cộng, sau khi nhà nước làm lại và dời con lộ công cộng nông thôn ra sát mé sông nhà thờ thì phần đất của nguyên đơn không có lối đi ra lộ công cộng. Bà Lê Thị T là mẹ bị đơn cho nguyên đơn đi nhờ để ra lộ nông thôn công cộng hơn 25 năm nay, đến năm 2016 bà Lê Thị T chết, đến năm 2021 bị đơn (ông D) rào lối đi lại không cho nguyên đơn đi nữa. Hiện tại phần đất của nguyên đơn không có lối đi nào khác ra lộ nông thôn công cộng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn mở cho nguyên đơn lối đi có chiều ngang 2m chiều dài từ đất của nguyên đơn qua phần đất của bị đơn tới lộ nông thôn khoảng 8.5m. Nguyên đơn đồng ý trả giá trị đất cho bị đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày: Phần đất của bị đơn nằm trước phần đất của nguyên đơn, đất của bị đơn giáp lộ nông thôn, đất của nguyên đơn không giáp lộ nông thôn. Thời gian trước đây mẹ của bị đơn có cho nguyên đơn (bà Mười H) đi nhờ, bà Mười H có làm lộ bê tông có chiều ngang khoảng 1,2m. Nay bị đơn không đồng ý mở lối đi cho nguyên đơn ngang đất của bị đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim H2 đồng ý với ý kiến của ông Nguyễn Văn D.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1/ Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn Võ Thị Mười H, bị đơn ông Nguyễn Văn D, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Kim H2 mở cho nguyên đơn lối đi vị trí số IIa theo mảnh trích đo địa chính số 176-2022 ngày 21/4/2022 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát, có

chiều ngang trước giáp lộ giao thông nông thôn 2m, ngang sau 2m, chiều dài giáp ông Phạm Ngọc T1 11.20m, chiều dài giáp phần đất còn lại của bị đơn 10.85m, có tổng diện tích 21.2m² thuộc thửa đất 479 tờ bản đồ số 06 vị trí đất tại ấp K, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 000292 cấp ngày 02/12/1994, để thừa kế cho bị đơn ngày 20/10/2020, mở sát theo phần ranh đất giáp ông Phạm Ngọc T1. (có hồ sơ kỹ thuật kèm theo).

1.2/ Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn D, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Kim H2 tháo dỡ hàng rào trên vị trí số IIa theo mảnh trích đo địa chính số 176-2022 ngày 21/4/2022 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát.

1.3/ Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của bị đơn ông Nguyễn Văn D, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Kim H2 đối với phần đất lối đi mà nguyên đơn Võ Thị Mười H được quyền sử dụng tại vị trí số IIa theo mảnh trích đo địa chính số 176-2022 ngày 21/4/2022 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát.

2/ Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Võ Thị Mười H hoàn trả cho bị đơn Nguyễn Văn D người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Kim H2 số tiền 20.700.000 đồng (hai mươi triệu bảy trăm ngàn đồng).

3/ 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4/ Án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), nguyên đơn tự nguyện chịu được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nguyên đơn đã nộp theo biên lai số 0010016 ngày 22/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang thành án phí, nguyên đơn không phải nộp thêm.

Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng) nguyên đơn đã nộp xong.

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

Ngày 05 tháng 5 năm 2022, bị đơn Nguyễn Văn D có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Cho rằng nguyên đơn còn lối đi khác; giá trị bồi thường đất 20.700.000 là không phù hợp với giá trị đất hiện tại. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện tham gia tố tụng của ông Nguyễn Văn D: anh Nguyễn Văn H1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để xem xét thẩm định lại phần đất tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn D về giá đất, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận trả giá trị đất tăng thêm của nguyên đơn đối với bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh luận, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật phải giải quyết là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" là chưa đúng. Bởi vì bị đơn rào chắn lối đi mà mẹ bị đơn cho nguyên đơn đi đã có từ nhiều năm trên phần đất mà bị đơn được cấp quyền sử dụng đất, không còn lối đi ra đường công cộng, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn mở lối đi nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định là tranh chấp quyền mở lối đi qua bất động sản liền kề.

[2] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn Nguyễn Văn D có đơn kháng cáo hợp lệ, còn trong thời hạn luật định và đúng theo quy định tại các Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn D:

[3.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu mở lối đi ngang qua thửa đất số 479 tờ bản đồ số 06 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 000292 cấp ngày 02/12/1994, do bà Lê Thị T để thừa kế cho bị đơn ngày 20/10/2020. Phần đất của nguyên đơn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 000362 cấp ngày 01/6/2001 bị bao bọc bởi đất của bị đơn, cụ thể là thửa đất số 479, tờ bản đồ số 06 của bị đơn. Qua xem xét thẩm định thực tế tại phần đất của bị đơn có hiện hữu lối đi, theo hiện trạng là đường đê bê tông mặt giáp lộ nông thôn công cộng 2m, ngang lối đi bên trong 1,2m do bà Lê Thị T (mẹ của bị đơn) cho nguyên đơn bà Võ Thị Mười H xây dựng nằm trên phần đất của bị đơn đứng chủ quyền, mới đi ra được đường lộ nông thôn công cộng. Phần lối đi tranh chấp thuộc một phần thửa 479, tờ bản đồ số 06, do bị đơn chủ quyền, tại vị trí số I mảnh trích đo địa chính số 353-2021 ngày 29/12/2021 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát. Bị đơn không đồng ý mở lối đi cho nguyên đơn. Nhưng ngoài lối đi đang tranh chấp thì nguyên đơn không còn lối đi nào khác, thuận tiện hơn, để đi ra đến đường công cộng. Đồng thời, việc nguyên đơn đã sử dụng lối đi như hiện trạng đã có hơn 25 năm lúc bà Lê Thị T mẹ của bị đơn còn sống tại vị trí số I. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn và người đại diện tham gia tố tụng của bị đơn khai thống nhất lối đi này đã tồn tại trên 25 năm. Hơn nữa nếu mở theo vị trí đường đê cũ của nguyên đơn tại vị trí số I thì phần đất của bị đơn sẽ chia làm 02 phần không đủ để sử dụng vào mục đích khác. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất mở lối đi cho

nguyên đơn có chiều ngang mặt trước giáp lộ giao thông nông thôn 2m, ngang mặt sau 2m, chiều dài giáp ông Phạm Ngọc T1 11.20m, chiều dài giáp phần đất còn lại của bị đơn 10.85m có tổng diện tích 21.2m² thuộc thửa đất 479 tờ bản đồ số 06 vị trí đất tại ấp K, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 000292 cấp ngày 02/12/1994, do bà Lê Thị T mẹ của bị đơn đề thừa kế cho bị đơn ngày 20/10/2020 tại vị trí số IIa theo mảnh trích đo địa chính số 176-2022 ngày 21/4/2022 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát, mở sát theo phần ranh đất giáp ông Phạm Ngọc T1 nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

[3.2] Theo chứng thư thẩm định giá số 03/BDS ngày 13/01/2022 định giá phần đất tại vị trí số I, II mảnh trích đo địa chính số 353-2021 ngày 29/12/2021 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát có diện tích 46.3m², giá là 214.000 đồng/m², có giá là 9.908.000 đồng, 01 cây nhãn loại A giá 700.000 đồng. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả giá trị đất cho bị đơn tại vị trí số IIa(lối đi mới) 21.2m² là 200.000.000 đồng, nguyên đơn không đồng ý trả giá trị đất theo yêu cầu của bị đơn, nguyên đơn tự nguyện trả cho bị đơn giá trị đất 20.000.000 đồng và giá trị cây nhãn trên đất giá là 700.000 đồng. Theo thẩm định giá thực tế phần đất tại vị trí IIa mảnh trích đo địa chính số 176-2022 ngày 21/4/2022 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát có giá là 21.2m² x 214.000 đồng = 4.536.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn tự nguyện trả cho bị đơn giá trị đất là 20.000.000 đồng về giá trị đất là cao hơn so với định giá nên Hội đồng xét xử sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật và có lợi cho bị đơn. Tuy nhiên, bị đơn kháng cáo cho rằng trả giá trị 20.700.000đ thấp so với giá thực tế nên không đồng ý với mức giá nguyên đơn đưa ra, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện trả giá trị thêm cho bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là 10.000.000 đồng. Như vậy nguyên đơn đồng ý trả giá trị trên phần đất để mở lối đi là 30.700.000 đồng là hoàn toàn trên cơ sở tự nguyện không trái với pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

[3.3] Đối với yêu cầu xem xét thẩm định lại phần đất tranh chấp tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy, việc xem xét thẩm định tại chỗ ở cấp sơ thẩm các đương sự đã thống nhất và không có khiếu nại nên yêu cầu xem xét thẩm định lại phần đất tranh chấp của người đại diện tham gia tố tụng của bị đơn là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Từ những lập luận và phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D.

[4] Xét thấy đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm; dân sự phúc thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Các Điều 245, 254 Bộ luật dân sự năm 2015; **Các Điều 95, 100, 105, 106, 171 Luật Đất đai năm 2013**; Điều 87 Nghị định 87/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật Đất đai; 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn D.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2022/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1/ Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn D, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim H2 mở cho nguyên đơn lối đi vị trí số IIa theo mảnh trích đo địa chính số 176-2022 ngày 21/4/2022 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát, có chiều ngang trước giáp lộ giao thông nông thôn 2m, ngang sau 2m, chiều dài giáp ông Phạm Ngọc T1 11.20m, chiều dài giáp phần đất còn lại của bị đơn 10.85m, có tổng diện tích 21.2m² thuộc thửa đất 479 tờ bản đồ số 06 vị trí đất tại ấp K, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 000292 cấp ngày 02/12/1994, do bà Lê Thị T để thừa kế cho bị đơn ngày 20/10/2020, mở sạt theo phần ranh đất giáp ông Phạm Ngọc T1. (có hồ sơ kỹ thuật kèm theo).

1.2/ Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn D, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim H2 tháo dỡ hàng rào trên vị trí số IIa theo mảnh trích đo địa chính số 176-2022 ngày 21/4/2022 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát để giao lối đi cho nguyên đơn.

1.3/ Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của bị đơn ông Nguyễn Văn D, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim H2 đối với phần đất lối đi mà nguyên đơn Võ Thị Mười H được quyền sử dụng tại vị trí số IIa theo mảnh trích đo địa chính số 176-2022 ngày 21/4/2022 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh biến động phần đất theo quy định của Luật Đất đai.

2/ Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Bà Võ Thị Mười H, trả giá trị đất 21,2m² và giá trị 01 cây nhãn cho bị đơn Nguyễn Văn D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim H2 **số tiền 30.700.000 đồng (ba mươi triệu bảy trăm ngàn đồng).**

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

3. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) nguyên đơn tự nguyện chịu được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nguyên đơn đã nộp theo biên lai số 0010016 ngày 22 tháng 10 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang thành án phí, nguyên đơn không phải nộp thêm.

3.2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng) nguyên đơn đã nộp xong.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn D không phải chịu. Ông Nguyễn Văn D được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0010381 ngày 05 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang.

5. 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 25 tháng 7 năm 2022.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện C;
- CC THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Hồ Văn Luông