

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 110/2018/DS-PT

Ngày: 05-3-2018

V/v tranh chấp “Mở lối đi”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Võ Thị Thu Thúy;**

Các Thẩm phán: Ông **Trần Văn Đạt;**

Bà **Trần Thị Kim Em.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Anh Thực** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà **Lê Thị Thắm** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 02 và ngày 05 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 365/2017/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2017, về việc tranh chấp “Mở lối đi”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 83/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 473/2017/QĐPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Lê Hoàng H**, sinh năm 1963;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Ngọc H**, sinh năm 1961; (Theo văn bản ủy quyền lập ngày 26-6-2017) (có mặt)

Cùng cư trú tại: Ấp P, xã M, huyện P, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Tấn P**, sinh năm 1962; cư trú tại: Ấp P, xã M, huyện P, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1965; (Theo văn bản ủy quyền lập ngày 18-10-2017) (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Thị Ngọc H**, sinh năm 1961; cư trú tại: Ấp P, xã M, huyện P, tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

2. Anh **Lê Minh H1**, sinh năm 1988; cư trú tại: Ấp P, xã M, huyện P, tỉnh Tiền Giang. (xin vắng mặt)

3. Chị **Lê Ngọc H2**, sinh năm 1991; cư trú tại: Ấp P, xã M, huyện P, tỉnh Tiền Giang. (xin vắng mặt)

4. Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1959; cư trú tại: Ấp P, xã M, huyện P, tỉnh Tiền Giang. (xin vắng mặt)

5. Anh **Nguyễn Hữu Tấn Đ**, sinh năm 1985; cư trú tại: Ấp P, xã M, huyện P, tỉnh Tiền Giang. (xin vắng mặt)

6. Chị **Nguyễn Thị Phương L**, sinh năm 1990; cư trú tại: Số 2B, ĐT, phường PL, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (xin vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn, ông **Nguyễn Tấn P**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn, ông Lê Hoàng H và người đại diện theo ủy quyền của ông H là bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày: Ông H đại diện hộ gia đình đứng tên phần đất có diện tích 1.480m², thửa số 692, tờ bản đồ C3, tọa lạc tại Ấp P, xã M, huyện P, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01188/QSDD/1719/QĐUB(H) ngày 29-9-2014 của Ủy ban nhân dân huyện P. Liên kề với phần đất của hộ ông H là thửa đất số 694, diện tích 1.805m² và thửa 690, diện tích 1.256m² cùng tờ bản đồ C3 của hộ ông Nguyễn Tấn P, ông P đại diện hộ đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00607.QSDD/500/QĐUB ngày 10-12-1997 của Ủy ban nhân dân huyện P. Trước đây, ông H có lối đi trên đất của hộ ông P để đi ra đường công cộng nhưng thời gian qua ông P đã rào lại lối đi này. Do đó, nay ông H yêu cầu ông P phải mở cho ông lối đi có chiều rộng 01m, chiều dài 45,8m, ông H đồng ý hoàn giá trị quyền sử dụng đất lối đi cho ông P 20.000.000 đồng và giá trị cây trồng do gia đình ông P trồng trên phần đất lối đi.

Bị đơn, ông Nguyễn Tấn P trình bày: Ông không đồng ý mở lối đi theo yêu cầu của nguyên đơn Lê Hoàng H vì đất của ông H nằm ở phía sau đất của ông H3 nên lối đi qua đất của ông để ra tỉnh lộ 866 không phải là lối đi thuận tiện nhất. Ngoài ra, còn có 02 lối đi khác là từ đường công cộng GN và đường thứ hai là từ đê 19/5 đi vào. Hai lối đi này phía ông H cho rằng đi xa nên yêu cầu ông mở lối đi là gây thiệt hại đến quyền lợi của ông. Hơn nữa, sau khi mở lối đi cho hộ ông H thì chiều ngang phần đất còn lại của ông không còn đủ để xây nhà. Khi mua đất ông H biết không có lối đi nhưng vẫn mua nên ông không đồng ý theo yêu cầu của ông H.

Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2017/DS-ST ngày 29-9-2017 của Tòa án nhân dân huyện P đã quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 275 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự, khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Căn cứ khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng H.

1. Buộc hộ ông Nguyễn Tấn P gồm: Ông Nguyễn Tấn P, bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Hữu Tấn Đ, chị Nguyễn Thị Phương L mở lối đi cho ông Lê Hoàng H, lối đi có chiều rộng 01m, chiều dài 45,8m, diện tích 45,8m² thuộc thửa đất số 694, tờ bản đồ C3, diện tích 1.805m² và thửa đất số 690, tờ bản đồ C3, diện tích 1.256m² do ông P đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00607.QSDĐ/500/QĐUB ngày 10-12-1997, có tứ cận:

- Đông giáp thửa đất số 694 của hộ ông P, dài 01m;
- Tây giáp đường tỉnh 866, dài 01m;
- Nam giáp thửa đất số 694 và thửa đất số 690 của hộ ông P, dài 45,8m²;
- Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn H3 và đất ông Lê Hoàng H, dài 45,8m.

(Có sơ đồ kèm theo)

Ông H liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký kê khai diện tích đất lối đi 45,8m² nêu trên.

2. Ghi nhận ông H hoàn giá trị quyền sử dụng đất lối đi và cây trồng trên đất cho hộ ông P là 20.800.000 đồng. Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Ông H được sở hữu cây trồng trên đất lối đi gồm: 04 bụi chuối loại A và 02 bụi chuối loại B.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định phần án phí, nghĩa vụ chịu lãi chậm thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 03-10-2017, bị đơn Nguyễn Tấn P kháng cáo bản án sơ thẩm, không đồng ý mở lối đi cho hộ ông Lê Hoàng H vì phần đất của hộ ông H còn có hai lối đi khác để ra đường công cộng và phần đất của ông tiếp giáp với đất của hộ ông Nguyễn Văn H3 từ trước đến nay không có lối đi công cộng.

Ngày 18-12-2017, bị đơn Nguyễn Tấn P kháng cáo bổ sung, đồng ý mở cho hộ ông Lê Hoàng H một lối đi có chiều ngang 01 mét nằm ở phía sau đất của ông H chạy dài hết phần đất của ông để ra đường công cộng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Tấn P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý mở lối đi cho hộ ông Lê Hoàng H như bản án sơ thẩm đã tuyên mà đồng ý mở một lối đi có chiều ngang 01 mét từ phía sau thửa đất của ông H ra đường bờ kinh rồi chạy dọc theo đất của ông tiếp giáp với đất của Nguyễn Hữu Duy để đi ra đường công cộng. Phía hộ gia đình ông H có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông. Bà H đại diện do ông H ủy quyền không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông P, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân thủ đúng qui định pháp luật, Kiểm sát viên không kiến nghị gì. Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Tấn P là có căn cứ vì qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23-01-2018 thì phần đất của ông Lê Hoàng H còn có lối đi khác để ra đường công cộng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Tấn P, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu toàn bộ tài liệu có trong hồ sơ vụ kiện, yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Tấn P, nghe đương sự trình bày thêm tại phiên tòa phúc thẩm, qua tranh luận và ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn Tấn P yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử lại bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Ông P đồng ý để cho nguyên đơn sử dụng lối đi có chiều ngang 01 mét từ phía sau thửa đất của ông H ra đường bờ kinh rồi chạy dọc theo phần đất của ông để đi ra đường công cộng, phía ông H có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông.

Hội đồng xét xử nhận định:

Hộ ông Lê Hoàng H hiện tại đang sử dụng phần đất có diện tích 1.480m² thửa số 692, tờ bản đồ C3, tọa lạc tại Ấp P, xã M, huyện P, tỉnh Tiền Giang. Liên kề ở phía Nam với thửa đất trên của ông H là thửa đất số 694, diện tích 1.805m² và thửa 690, diện tích 1.256m² cùng tờ bản đồ C3 của hộ ông Nguyễn Tấn P, ở phía Tây giáp với đường tỉnh 866 là đất của ông Nguyễn Văn H3. Bà

Nguyễn Thị Ngọc H là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng để đi ra đường công cộng thì lối đi qua đất của ông P như bản án sơ thẩm đã mở là thuận tiện nhất. Phía ông P thì cho rằng hộ ông H còn có hai lối đi khác để đi từ thửa đất 692 ra đường công cộng, thực tế không có đường công cộng nào giữa đất của ông và ông H3, việc mở cho hộ ông H một lối đi như Tòa sơ thẩm đã tuyên gây ảnh hưởng đến quyền lợi cho gia đình ông.

Tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “1. Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ.

Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi.”

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 23-01-2018 thể hiện, ngoài lối đi mà Tòa án cấp sơ thẩm đã mở thì từ thửa đất số 692 của hộ ông H còn có lối đi khác để ra đường công cộng, cụ thể: Từ phía Đông thửa 692 đi ra đường bờ kinh rồi đi theo bờ tách thửa giữa đất của ông Nguyễn Tấn P và ông Nguyễn Hữu D để đi ra đường dân công cộng. Hội đồng xét xử xét thấy, lối đi này là hợp lý, gây thiệt hại ít nhất cho hộ ông P vì lối đi này được mở trên đất lúa, giá trị kinh tế thấp, trong khi lối đi mà Tòa án cấp sơ thẩm mở cho hộ ông H ra đường tỉnh 866 là phần đất mặt tiền đường của hộ ông P, có giá trị cao. Hơn nữa, nếu mở cho hộ ông H lối đi này thì phần đất còn lại của hộ ông P tính từ lối đi được mở đến nhà ông P nhỏ (khoảng hơn 03 mét) không thể sử dụng để xây dựng nhà ở hoặc công trình khác được, phần đất này hộ gia đình ông P đang dự kiến xây dựng căn nhà cho con trai ông P; Ngoài ra, các bên đều thống nhất giá trị lối đi xin mở theo giá thị trường chuyển nhượng đất tại địa phương từ 120.000.000 đồng đến 160.000.000 đồng trên một mét đất chiều ngang – chiều dài khoảng 40 mét (biên bản định giá ngày 09-10-2015 (BL 73) thì giá trị phần đất xin mở lối đi là 120.000.000 đồng là phù hợp lời khai của các đương sự; Biên bản định giá ngày 07-4-2017 thì giá trị phần đất xin mở lối đi là 5.038.000 đồng (BL 118) là chưa đúng với giá trị thực tế chuyển nhượng đất); bà H cho rằng giá trị đất đó là phù hợp nhưng với điều kiện mua đất xây dựng nhà để ở, chứ xin mở lối đi thì không đồng ý bồi thường đất theo giá trị trên, điều này làm thiệt hại rất lớn cho gia đình ông P, bởi hiện tại phần đất án sơ thẩm cho hộ bà H mở lối đi thì hộ ông P đang cần nhu cầu xây dựng nhà để cho con trai ở. Ông P cũng đồng ý tôn tạo và mở cho hộ ông H một lối đi có chiều ngang 01 mét nằm ở phía sau để đi lại. Như vậy, đây không phải là lối đi duy nhất vào đất để canh tác của hộ ông H. Mặt khác, phần đất mà nguyên đơn xin mở lối đi vào không có nhà ở, nguyên đơn cũng không có nhu cầu xây dựng nhà ở vì đã có

nhà ở trên Tỉnh lộ 8A, mà đất này chỉ là đất lúa, hiện tại nguyên đơn đã lên đất vườn và trồng một số cây tạp. Do đó, nhu cầu đi vào phần đất này không phải là thường xuyên, không phải đi hàng ngày, chủ yếu có lối đi vào thửa đất để canh tác cây trái. Như đã nhận định ở phần trên thì rõ ràng có nhiều lối đi khác đi vào phần đất thửa 692 để canh tác nên không cần thiết phải mở lối đi từ Tỉnh lộ 8A vào, vì nếu mở lối đi này sẽ làm thiệt hại rất lớn cho phía hộ gia đình ông P. Từ các cơ sở phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng H là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ các cơ sở nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Tấn P, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện P.

Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 245, 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; khoản 1 Điều 27, khoản 2 Điều 30 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Tấn P, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 83/2017/DS-ST ngày 29-9-2017 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Tiền Giang.

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Lê Hoàng H về việc yêu cầu hộ ông Nguyễn Tấn P phải mở lối đi có chiều ngang 01 mét, dài 45,8m, diện tích 45,8m² thuộc thửa đất số 694, tờ bản đồ C3, diện tích 1.805m² và thửa đất số 690, tờ bản đồ C3, diện tích 1.256m² do ông P đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ 00607.QSĐĐ/500/QĐUB ngày 10-12-1997, lối đi từ thửa đất số 692 của hộ ông H ra đường tỉnh 8A.

2. Về án phí:

Ông Lê Hoàng H phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông H đã nộp 200.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 00068 ngày 30-10-2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P nên ông H đã thi hành xong án phí.

Ông Nguyễn Tấn P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông P đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 18820 ngày 03-10-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P nên được hoàn lại.

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

Án tuyên vào lúc 09 giờ ngày 05 tháng 3 năm 2018, có mặt bà H, ông T.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
 - VKSND tỉnh Tiền Giang;
 - TAND huyện P;
 - CCTHADS huyện P;
 - Các đương sự;
 - Phòng KTNV & THA (TAT);
- Lưu hồ sơ, án văn.

Võ Thị Thu Thúy