TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 136/2018/DS-PT
Ngày: 10-9-2018
V/v tranh chấp lối đi và lối cấp thoát nước qua bất động sản liền kề.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Lộc

Bà Sơn Nữ Phà Ca

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Thành Đạt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà Lữ Thị Tuyết Lan– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 187/2017/TLPT – DS ngày 30 tháng 11 năm 2017 về: "Tranh chấp lối đi và lối cấp thoát nước qua bất động sản liền kề".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2017/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm: 203/2018/QĐ-PT ngày 30 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Lê Văn T
2. Bà Nguyễn Thị T1

Cùng cư trú tại: Ấp N, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Tô Vĩnh H, cư trú tại: Đường L, Phường A, thành phố Y, tỉnh Vĩnh Long (văn bản ủy quyền ngày 02/3/2015).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Duy V – Luật sư Văn phòng luật sư B thuộc Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn:* Bà Ngô Thị H1

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: NLQ2, cùng cư trú tại: Ấp N, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (văn bản ủy quyền ngày 06/8/2018).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. NLQ1
2. NLQ2
3. NLQ3
4. NLQ4
5. NLQ5

Người đại diện hợp pháp của NLQ1, NLQ3, NLQ4: NLQ2 (văn bản ủy quyền ngày 06/8/2018).

Người đại diện hợp pháp của NLQ5: Bà Ngô Thị H1 (văn bản ủy quyền ngày 04/3/2015).

Cùng cư trú tại: Ấp N, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

6. NLQ6, cư trú tại: Ấp D, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.
7. NLQ7, cư trú tại: Ấp X, xã A, huyện Q, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Văn T và Nguyễn Thị T1 – Là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 30/01/2015 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị T1 và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Vợ chồng ông T, bà T1 có phần đất thửa 192 và thửa 194, tọa lạc tại ấp N, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Để đi ra đường công cộng, gia đình ông bà phải đi nhờ trên phần đất thuộc thửa số 131 của bà Ngô Thị H1. Trên lối đi ông bà đổ bê tông kiên cố chiều ngang 1,5m, chiều dài khoảng 7m. Hiện nay gia đình bà H1 đã phá hủy đường bê tông, hệ thống dẫn nước của gia đình ông bà và rào lưới B40 không cho đi nhờ trên đất của bà Hoa. Gia đình ông bà không có lối đi nào khác để ra đường công cộng, không có lối cấp thoát nước. Vì vậy, ông bà khởi kiện yêu cầu bà Ngô Thị H1 mở lối đi và lối cấp thoát nước qua phần đất thửa 131 của bà H1, có chiều ngang: Giáp đê bao: 2,85m, giáp thửa 194: 2,87m; chiều dài: Hướng Đông Bắc giáp thửa 131 của bà Hoa dài 9,87m, hướng Tây Nam giáp thửa 131 của bà H1 dài 9,25m. Ông bà đồng ý bồi thường giá trị quyền sử dụng đất và cây trồng trên lối đi cho bà H1 số tiền 10.000.000 đồng.

Tại biên bản ghi ý kiến ngày 20/3/2015 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Ngô Thị H1 trình bày: Gia đình ông T và gia đình bà H1 phát sinh mâu thuẫn từ việc vợ chồng ông T thuê người gây sự và đánh vợ chồng bà H1. Do đó, bà không đồng ý mở lối đi và lối cấp thoát nước trên phần đất của bà theo yêu cầu của vợ chồng ông T. Hiện nay gia đình của ông T đã có lối đi và đường nước khác qua phần đất của NLQ7 và NLQ6.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 05/7/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ6 trình bày: NLQ6 là chủ sử dụng thửa đất 332, diện tích 3.553,1m^2, tọa lạc tại ấp N, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất của ông Lê Văn T phải đi qua phần đất của NLQ6 và phần đất của NLQ7 mới ra đường công cộng. NLQ6 và NLQ7 đã cho ông Lê Văn T và một số người dân phía bên trong đi nhờ lối đi có chiều ngang 3m. Ông T đã đặt ống bọng đường kính 30cm để phục vụ cho sinh

hoạt và sản xuất.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 29/5/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ7 trình bày: NLQ7 có cho gia đình ông T đi nhờ lối đi chiều ngang 3m, chiều dài 80m để ra đường công cộng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2017/DS-ST ngày 31/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định như sau:

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 5, khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 252, Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015, xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị T1: Về việc yêu cầu mở lối đi, mở lối cấp thoát nước có diện tích 27,2m^2 ngang qua thửa đất 131 (theo chương trình Vlap là thửa 59) của bà Ngô Thị H1. Thửa đất 131 (theo chương trình Vlap là thửa 59) do bà Ngô Thị H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại ấp N, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về chi phí khảo sát, đo đạc, án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11 tháng 9 năm 2017, nguyên đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị T1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà Ngô Thị H1, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5 mở cho ông bà một lối đi, đường cấp thoát nước và dẫn nước sạch sinh hoạt qua thửa đất số 131, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp N, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long do bà Ngô Thị H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chiều dài mỗi cạnh lần lượt là 9,25m và 9,87m, chiều rộng mỗi cạnh lần lượt là 2,85m và 2,87m. Ông bà đồng ý bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất, cây trồng trên đất 10.000.000 đồng cho bà H1.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu ý kiến: Bất động sản của ông T và bà T1 bị vây bọc bởi các bất động sản khác, không có lối đi ra đường công cộng. Trước đây ông T và bà T1 đi nhờ lối đi qua phần đất của bà H1, do mâu thuẫn giữa hai gia đình, bà H1 rào lại. Sau khi bà H1 không cho đi, ông T và bà T1 phải đi nhờ qua phần đất của NLQ7 và NLQ6 từ năm 2013, việc đi nhờ chỉ tạm thời khi có tranh chấp. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do lối đi này là thuận lợi, hợp lý, nguyên đơn đã từng sử dụng lối đi này.

Tại phiên tòa vị Kiểm sát viên phát biểu việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà T1 và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm đã xử. Vì ông T và bà T1 đã có lối đi khác, đi nhờ trên phần đất của NLQ6 và NLQ7, lối đi này tuy đi xa hơn nhưng do ông T, bà T1 và gia đình bà H1 mâu thuẫn trầm trọng. Hiện tại ông T, bà T1 đã sử dụng lối đi và đường tưới tiêu nước ổn định, bất động sản không còn bị vây bọc nữa, nên yêu cầu mở lối đi và lối thoát nước qua đất của bà H1 là không có cơ sở.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Gia đình ông Thiệp, bà Tố đang ở trên phần đất thửa 192, thửa 194 (chương trình đất là thửa 133, hiện nay là thửa 36), tọa lạc tại ấp N, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, từ trước đến nay để đi ra đường công cộng phải đi qua phần đất thửa 131 của bà Ngô Thị H1 và NLQ1. Do mâu thuẫn giữa gia đình ông T và gia đình bà Ngô Thị H1, năm 2013 bà Ngô Thị H1 đã rào lại lối đi, cắt đường ống dẫn nước nên phát sinh tranh chấp.

Theo Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: Quyền về lối đi qua thì chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối hợp lý trên phần đất của họ. Vì vậy, việc ông T, bà T1 yêu cầu được dành cho một lối đi là có căn cứ chấp nhận. Thực tế bà Ngô Thị H1 cũng thừa nhận trước đây bên gia đình ông T, bà T1 có sử dụng lối đi qua phần đất thửa 131 của bà để đi ra đường công cộng. Từ năm 2013 bà Ngô Thị H1 không cho gia đình ông T và bà T1 đi qua, do mâu thuẫn giữa hai gia đình và bên bà Ngô Thị H1 cho rằng gia đình ông T đã có lối đi khác. Nhận thấy sau khi bà Ngô Thị H rào lại không cho gia đình ông T và bà T1 đi qua, bà T1 và ông T phải đi nhờ lối đi qua phần đất của NLQ6 và NLQ7. Xét thấy lối đi mới này phải đi qua hai phần đất của NLQ6 và NLQ7, đi phía sau nhà của ông T, qua phần vườn, tính từ phần đất của ông T qua hai thửa đất trên khoảng 80m mới ra đến đường công cộng. Trong khi lối đi qua phần đất thửa 131 của bà Ngô Thị H1 và NLQ1, gia đình ông T đã sử dụng khoảng 20 năm, từ sân trước nhà ông T đi qua lối đi này ra đường công cộng chiều dài 9,87m. Căn cứ Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định lối đi được mở trên bất động sản nào 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 ít nhất cho bất động sản mở lối đi thì việc ông T và bà T1 yêu cầu dành lối đi qua thửa đất của bà Ngô Thị H1 và NLQ1 là thuận tiện và hợp lý. Trên đất mở lối đi bà Ngô Thị H1 chỉ trồng 17 cây tre và 01 cây dừa trị giá 420.000 đồng, việc mở lối đi trên phần đất này ít gây thiệt hại cho bất động sản có mở lối đi. Vì vậy yêu cầu khởi kiện mở lối đi của ông T và bà T1 đi qua thửa đất 131 của bà Ngô Thị H1 và NLQ1 là có căn cứ chấp nhận.

Tuy vậy ông T và bà T1 yêu cầu mở lối đi chiều ngang hẹp nhất là 2,85m là không hợp lý vì trước khi xảy ra tranh chấp, ông T và bà T1 đi nhờ lối đi trên phần đất của bà H1 chiều ngang 1,5m, thực tế chỉ có gia đình ông T sử dụng lối đi này, lối đi như vậy phù hợp với đường giao thông nông thôn. Vì vậy chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T và bà T1 về việc yêu cầu bà Ngô Thị H1 dành cho lối đi qua thửa đất 131, lối đi có chiều ngang 1,5m, chiều dài một cạnh 9,87m, cạnh bên kia 9,54m. Ông T, bà T1 được quyền sử dụng đối với phần đất có lối đi này và ông bà có quyền làm lối cấp, thoát nước trong phạm vi đường đi.

[2] Do việc mở lối đi diện tích 14,5m^2 trên thửa đất 131 (nay là thửa 59), ông T và bà T1 phải đền bù giá trị quyền sử dụng đất và cây lâu năm trồng trên đất cho bà Ngô Thị H1 và NLQ1. Theo biên bản của Hội đồng định giá tài sản

ngày 27/7/2018 thì trị giá đất trồng cây lâu năm 150.000 đồng/m^2, phần trị giá cây 420.000 đồng, tổng trị giá được tính như sau:

(14,5m^2 x 150.000 đồng/m^2) + 420.000 đồng = 2.595.000 đồng.

Tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý bồi thường trị giá đất và cây trồng trên đất cho bị đơn 10.000.000 đồng là bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn nên được chấp nhận.

[3] Chi phí khảo sát đo đạc tại cấp sơ thẩm 1.500.000 đồng và chi phí đo đạc, định giá cấp tại phúc thẩm 4.635.000 đồng bên nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần, phần không được chấp nhận nguyên đơn phải chịu án phí 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà H1 và NLQ1 phải chịu án phí 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Tuy nhiên ông T, bà T1, bà H1 và NLQ1 đều là người cao tuổi, có yêu cầu miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016 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. Do sửa án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông T, bà T1 và sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2017/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng khoản 1 Điều 166 và khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 27, 30 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, Điều 12, Điều 14 và Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị T1;

1. Buộc buộc bà Ngô Thị H1, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5 dành cho ông T và bà Nguyễn Thị T1 một lối đi trên phần đất thuộc tách thửa 131, tờ bản đồ số 7, hiện nay là thửa 59, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp N, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long do bà Ngô Thị H1 và NLQ1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lối đi có chiều ngang 1,5m, chiều dài một cạnh 9,87m, cạnh đối diện 9,54m, diện tích 14,5m^2, chu vi lối đi gồm các mốc giới: 1, 2, 3, 4 theo sơ đồ vị trí đường đi đính kèm bản án này. Kèm theo Trích đo bản đồ hiện trạng

khu đất ngày 08/2/2017 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M.

2. Buộc bà Ngô Thị H1, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5 phải tháo dỡ hàng rào trên lối đi và giao phần đất diện tích 14,5m^2, loại đất trồng cây lâu năm, thuộc tách thửa 131, tờ bản đồ số 7, hiện nay là thửa 59, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp N, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long nói trên, cùng các cây lâu năm trồng trên phần đất này cho bà Nguyễn Thị T1 và ông Lê Văn T được quyền sử dụng đất, sở hữu các cây lâu năm gắn liền với phần đất này.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc ông T và bà T1 có trách nhiệm đền bù trị giá quyền sử dụng đất diện tích 14,5m^2 nói trên và các cây lâu năm trồng trên đất cho bà Ngô Thị H1 và NLQ1 10.000.000 đồng.

4. Chi phí khảo sát đo đạc tại cấp sơ thẩm 1.500.000 đồng, chi phí đo đạc, định giá tại cấp phúc thẩm 4.635.000 đồng, nguyên đơn phải chịu và đã nộp xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông T, bà T1, NLQ1 và bà H1. Ông T và bà T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông T và bà T1 1.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo biên lai thu số 22276 ngày 09/02/2015, biên lai thu số 5547 ngày 10/4/2017, biên lai thu số 6041 và biên lai thu số 6043 ngày 11/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Kể từ ngày bà H và NLQ1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa hoàn trả đủ số tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

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

Nơi nhận:
- TANDCC: 01b;
- VKSNDTVL: 02b
- CATANDTVL: 01b;
- TANDHM: 01b;
- THADSHM: 02b;
- Đ/sự: 11b;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Hữu Tuấn