

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 225/2020/DS-PT
Ngày 30-6-2020
V/v tranh chấp về lỗi đi qua bất động
sản liền kề

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Kim Nga

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 386/2019/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2019 về việc “tranh chấp về lỗi đi qua bất động sản liền kề”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 180/2019/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 64/2020/QĐ-PT ngày 30 tháng 01 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1958; Địa chỉ: Ấp B1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại Hợp đồng ủy quyền ngày 24/9/2018: Ông Huỳnh Tấn K, sinh năm 1981; Địa chỉ: Ấp 3, xã L, huyện C, tỉnh Long An, theo văn bản ủy quyền ngày 24 tháng 9 năm 2018. (Có Đơn xin xét xử vắng mặt ngày 29/6/2020).

- *Bị đơn:* Ông Dương Văn T, sinh năm 1997; Địa chỉ: Ấp B1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. (Có mặt).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Thị Mộng T, sinh năm 1980; Địa chỉ: Ấp B1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Dương Văn T, bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai của Huỳnh Tuấn K là người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn quá trình giải quyết vụ án trình bày như sau:

Bà D sinh sống tại thửa đất số 57, tờ bản đồ số 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An từ năm 1962 cho đến nay, trước đây thửa đất của bà D có lối đi ra đường công cộng, nhưng do Công ty T xây dựng làm hàng rào nên lối đi này không còn đi được nữa. Hiện nay thửa đất của bà D đã bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác, không có lối đi ra đường công cộng. Hiện tại, bà D đang đi nhờ đường bờ ruộng thuộc một phần thửa đất số 54 và một phần thửa đất số 55 tờ bản đồ số 01, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Dương Văn T là chủ sở hữu hợp pháp. Nay bà D yêu cầu Tòa án buộc ông Dương Văn T mở cho bà một lối đi ra đường công cộng có diện tích ngang là 02m dài khoảng 80m, thuộc một phần các thửa đất số 54 và số 55, tờ bản đồ số 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Bà D đồng ý đền bù thiệt hại gây ra cho phần bất động sản mở lối đi cho ông T tương đương với giá trị thành tiền là 446.000.000đ (Theo chứng thư thẩm định giá số 51/17/05/2019/TĐG LA-BDSS ngày 17/5/2019 của Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn H).

Bị đơn ông Dương Văn T trình bày: Ông xác định về nguồn gốc các thửa đất số 54 và 55 tờ bản đồ số 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An hiện nay ông đang quản lý và sử dụng là do ông được nhận thừa kế từ cha ruột của ông là ông Dương Văn S (chết) để lại. Hiện trạng thửa đất này trước đây không có lối đi cho bà D đi ra đường công cộng, quá trình sử dụng đất thì ông chỉ đắp bờ tạm và có cho bà D đi nhờ ra đường công cộng khoảng một năm nay, đây là đường bờ ruộng không phải là đường lệ. Nay bà D yêu cầu mở lối đi cho bà đi ra đường công cộng thì ông không đồng ý, bởi lẽ đây là đất của ông bà để lại nên ông không thể mở lối đi và cũng không đồng ý mua bán hay trao đổi gì đối với bà D. Ông vẫn để cho bà D sử dụng bờ ruộng của ông làm lối đi ra đường công cộng, ông không ngăn cản.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mộng T trình bày: Bà là vợ của ông Dương Văn T bà thống nhất theo lời trình bày của ông T, bà không có ý kiến bổ sung.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 180/2019/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 184, Điều 186, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 100 và Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc D "Tranh chấp yêu cầu mở lối đi trên bất động sản liền kề" đối với ông Dương Văn T.

1. Buộc ông Dương Văn T và bà Lê Thị Mộng T phải mở cho bà Nguyễn Thị Ngọc D một lối đi trên một phần thửa đất số 54 và một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An loại đất LUA. Vị trí.

+ Một phần thửa đất số 54, tờ bản đồ số 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An có vị trí:

- Đông giáp đường đá xanh (04m) dài 2m.
- Tây giáp một phần thửa 55 dài 2m.
- Nam giáp một phần thửa 54 dài 43,1m.
- Bắc giáp một phần còn lại thửa 54 dài 43,2m.

+ Một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An loại đất LUA. Vị trí.

- Đông giáp thửa một phần thửa 54 dài 2m.
- Tây giáp một phần thửa 57 dài 2 m.
- Nam giáp một phần thửa 55 dài 12.6 m.
- Bắc giáp một phần còn lại thửa 55 dài 12,6 m.

Tổng cộng diện tích là 111,5m².

Theo mảnh trích đo địa chính số 98-2019 ngày 26/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề đối với phần đất nêu trên theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai năm 2013, Điều 73 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc D phải đền bù cho ông Dương Văn T và bà Lê Thị Mộng T số tiền 446.000.000 đồng (Theo chứng thư thẩm định của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức ngày 17 tháng 5 năm 2019).

3. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ ngang nhau khi sử dụng lối đi chung theo hiện trạng diện tích được ghi trong phần quyết định này. Hiện trạng lối đi có Mảnh trích đo địa chính số 98-2019 ngày 26/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ kèm theo.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 20/11/2019, ông Dương Văn T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc đền bù cho ông 01m ngang = 500 triệu đồng nên 2m ngang là 1 tỷ đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông T xác định lại yêu cầu kháng cáo là yêu cầu bà D đền bù cho ông phần đất mở làm lối đi là 01 tỷ đồng (500.000.000đ/1m ngang), ông không đồng ý mức giá 303.949.000đ theo Chứng thư thẩm định giá ngày 03/6/2020 của Công ty TNHH Giám định và Thẩm định giá Thương Tín vì giá thẩm định này là quá thấp, không phù hợp thực tế nên tiếp tục yêu cầu thẩm định lại giá.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ

đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo: Ông T kháng cáo yêu cầu bà D đền bù 01 tỷ đồng cho phần đất mở lối đi và đồng thời yêu cầu Công ty TNHH Giám định và Thẩm định giá T thẩm định lại giá phần đất này. Tuy nhiên, kết quả thẩm định giá phần đất có giá 303.949.000đ nên việc ông T yêu cầu bà D đền bù 01 tỷ đồng là không có căn cứ. Nay ông T tiếp tục yêu cầu định giá lại với mục đích giá định lại phải từ 01 tỷ đồng trở lên là không có căn cứ. Do bà D không kháng cáo nên không thể áp dụng mức giá mới 303.949.000đ để sửa án sơ thẩm là có lợi cho ông T, với lý do trên đề nghị bác kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông T phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Ông T kháng cáo yêu cầu bà D đền bù 01 tỷ đồng cho phần đất mở lối đi và đồng thời yêu cầu Công ty TNHH Giám định và Thẩm định giá T thẩm định lại giá phần đất này.

[2] Xét kháng cáo của ông T thấy rằng:

[3] Kết quả thẩm định lại giá phần đất mở lối đi diện tích 111,5m² thuộc một phần thửa 54, 55 tờ bản đồ số 1 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An có giá là 303.949.000đ (theo Chứng thư thẩm định giá ngày 03/6/2020 của Công ty TNHH Giám định và Thẩm định giá T), không đồng ý mức giá này ông T tiếp tục yêu cầu thẩm định lại giá phần đất trên.

[4] Tuy nhiên, ông T kháng cáo yêu cầu Công ty TNHH Giám định và Thẩm định giá T định giá, nay lại không đồng ý mức giá đã định mà tiếp tục yêu cầu định lại giá cho đến khi phần đất mở lối đi có giá từ 01 tỷ đồng trở lên thì mới chấp nhận mức giá là không có căn cứ nên không chấp nhận yêu cầu tiếp tục định lại giá của ông T. Xét thấy, bà D không kháng cáo, để không làm bất lợi cho người kháng cáo là ông T Hội đồng xét xử không lấy mức giá mới 303.949.000đ mà tiếp tục lấy mức giá 446.000.000đ theo bản án sơ thẩm để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[5] Trong vụ án này, cấp sơ thẩm buộc bà D phải đền bù toàn bộ giá trị phần đất mở lối đi tương ứng giá trị chuyển nhượng với số tiền là 446.000.000đ trong khi bà D chỉ có quyền sử dụng làm lối đi còn ông T vẫn tiếp tục đứng tên quyền sử dụng đất là đã có lợi cho ông T. Với kết quả định giá như trên, ông T kháng cáo yêu cầu được đền bù 01 tỷ đồng là không có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông T phải chịu án phí phúc thẩm 300.000đ và chịu chi phí thẩm định giá ở cấp phúc thẩm là 6.800.000đ (ông T đã nộp xong).

[6] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Văn T.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 26, 35, 147, 148, 296, 483 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 95, 171 Luật đất đai năm 2013; Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc D đối với ông Dương Văn T về *“tranh chấp về lối đi qua bất động sản liền kề”*.

Buộc ông Dương Văn T và bà Lê Thị Mộng T phải mở cho bà Nguyễn Thị Ngọc D một lối đi trên một phần thửa đất số 54 và một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An loại đất LUA. Vị trí cụ thể:

+ Một phần thửa đất số 54, tờ bản đồ số 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An có tứ cận:

- Đông giáp đường đá xanh (04m) dài 2m;
- Tây giáp một phần thửa 55 dài 2m;
- Nam giáp một phần thửa 54 dài 43,1m;
- Bắc giáp một phần còn lại thửa 54 dài 43,2m.

+ Một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An loại đất LUA có tứ cận:

- Đông giáp thửa một phần thửa 54 dài 2m;
- Tây giáp một phần thửa 57 dài 2 m;
- Nam giáp một phần thửa 55 dài 12.6 m;
- Bắc giáp một phần còn lại thửa 55 dài 12,6 m.

Tổng diện tích là 111,5m².

(Theo Mạnh trích đo địa chính số 98-2019 ngày 26/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ).

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề đối với phần đất nêu trên theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai năm 2013, Điều 73 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc D phải đền bù cho ông Dương Văn T và bà Lê Thị Mộng T số tiền 446.000.000đ (Bốn trăm bốn mươi sáu triệu đồng) (Theo chứng thư thẩm định của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn H ngày 17 tháng 5 năm 2019).

3. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ ngang nhau khi sử dụng lối đi chung theo hiện trạng được ghi tại mục 1 của phần quyết định này. Hiện trạng lối đi có Mạnh trích đo địa chính số 98-2019 ngày 26/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ kèm theo.

4. Về chi phí tố tụng:

- Bà Nguyễn Thị Ngọc D phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá tổng cộng là 13.500.000đ (Mười ba triệu năm trăm ngàn đồng) (Bà D đã nộp xong).

- Ông Dương Văn T phải chịu chi phí thẩm định giá ở cấp phúc thẩm là 6.800.000đ (Sáu triệu tám trăm ngàn đồng) (Ông T đã nộp xong).

5. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Dương Văn T và bà Lê Thị Mộng T có trách nhiệm liên đới nộp 21.840.000đ (Hai mươi một triệu tám trăm bốn chục ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc D số tiền tạm ứng án phí là 1.250.000đ (Một triệu hai trăm năm chục ngàn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí số 0003097 ngày 20/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Về án phí phúc thẩm: Ông Dương Văn T phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0003884 ngày 20/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An.

7. 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, 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.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND huyện;
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc