

**TÒA ÁN NHÂN NHÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 296/2020/DS-PT

Ngày: 19-8-2020

V/v Tranh chấp “Yêu cầu mở
lối đi qua bất động sản liền
kề”

**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: Ông Phan Văn Huyền.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Ngoan

Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Vân- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Ông Võ Trung Hiếu- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 12 và ngày 19 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 146/2020/TLPT- DS ngày 16 tháng 3 năm 2020 về tranh chấp: “ Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 61/2019/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 183/2019/QĐ-PT ngày 30 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Bà Lăng Thị B, sinh năm 1973 (có mặt).

Đại diện ủy quyền cho bà B là: Bà Lăng Thị B1, sinh năm 1968 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền GiAg.

2. Bị đơn:

Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1954 (có mặt);

Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1957 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H là ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1944 (có mặt).

Địa chỉ: Số 06, đường Rạch Gầm, phường 1, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Nguyễn A, sinh năm 1991 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 21/83, khu phố 1, phường 4, thị xã C, tỉnh Tiền Giang

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lăng Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Lăng Thị B và đại diện theo ủy quyền là bà Lăng Thị B1 thống nhất trình bày:

Bà B có thửa đất số 302, tờ bản đồ số 37, diện tích 1.710,7m², tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H”00414 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/6/2009 cho bà B đại diện hộ gia đình đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất do bà B nhận chuyển nhượng năm 2009. Từ khi nhận chuyển nhượng đất, để đi ra đường công cộng (đường huyện 63) bà B phải đi nhờ lối đi có chiều ngang khoảng 1m, chiều dài khoảng 12m qua thửa đất có số thửa 2515, diện tích 531m² tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Nguyễn Thị Kim H và ông Nguyễn Văn T cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện phần đất này có số thửa mới là 268, tờ bản đồ số 37, diện tích 546,8m². Khoảng năm 2014 thì vợ chồng bà H, ông T ngăn cản không cho bà B đi nhờ và làm hàng rào chắn ngang cống thoát nước nên hai bên phát sinh tranh chấp, bà B có làm đơn khởi kiện tại Tòa án để tranh chấp quyền sử dụng đất với bà H (phần số 1, 2 trong sơ đồ đo đất) để làm lối đi ra đường công cộng nhưng không được Tòa án chấp nhận hiện bà đang khiếu nại lên Tòa án cấp cao hơn.

Nay bà B yêu cầu bà H mở cho bà lối đi ra đường công cộng có chiều ngang mỗi đầu 01 m x chiều dài 03m là một phần của thửa đất số 269, tờ bản đồ số 37, diện tích 1783,9m² do bà H đại diện hộ gia đình đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Yêu cầu bà H, ông T phải mở cho bà B lối đi ra đường công cộng có chiều ngang mỗi đầu 01m x chiều dài một cạnh là 12,68m và chiều dài một cạnh là 12,72m là một phần của thửa đất số 268, tờ bản đồ số 37, diện tích 546,8m² do bà H và ông T cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 22/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, vì đây là lối đi duy nhất, gần nhất và thuận tiện nhất để đi ra đường công cộng. Bà B thống nhất với biên bản xem xét, thẩm định, đo đạc tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp của Hội đồng định giá và đồng ý bồi hoàn giá trị diện tích đất mở lối đi lại cho gia đình bà H, ông T.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H trình bày:

Bà và chồng là ông T được Nhà nước giao cho quyền sử dụng hai thửa đất như phía nguyên đơn trình bày. Nguồn gốc đất thửa 2515 do nhận chuyển nhượng lại của người khác vào năm 2008. Từ lúc nhận chuyển nhượng do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà để đó cho ai đi nhờ vào đất thì đi. Năm 2009 bà B chuyển nhượng lại đất của người khác, để đi ra đường công cộng bà B phải đi nhờ trên một phần thửa đất số 268 do bà đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khoảng năm 2014 bà có nhu cầu sử dụng các thửa đất thì bà B lại liên tục tranh chấp ranh đối với thửa số 268 và 269. Mặc dù qua nhiều cấp xét xử và bị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện (bản án số 327/2017/DSPT ngày 28/12/2017) bà B vẫn ngoan cố không chấp hành. Do không thể tiếp tục tranh chấp ranh đất nữa nên hiện nay bà B thay đổi yêu cầu tranh chấp buộc vợ chồng bà phải mở lối đi mới cách vị trí tranh chấp ranh cũ là 02m nên bà không đồng ý vì: 02 thửa đất của bà không có liên kết với thửa đất của bà B để đi ra đường công cộng. Để đi ra đường công cộng thì bà B phải yêu cầu ông Huỳnh Hồng M mở cho bà lối đi mới thuận tiện và hợp lý vì đất ông M nằm chắn ngang toàn bộ mặt tiền đất bà B và giáp với huyện lộ 63. Bà thống nhất với biên bản xem xét, thẩm định, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp của Hội đồng định giá.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của bà H, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh A trình bày:

Anh là con bà H và ông T, anh thống nhất với lời trình bày của bà H, ông T và không bổ sung gì thêm, xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2019/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 2 Điều 26, khoản 2, 3, 4 Điều 68, Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 245, 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về việc quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lăng Thị B về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim H và ông Nguyễn Văn T phải mở 01 lối đi có chiều ngang mỗi đầu 01m x chiều dài 03m là một phần của thửa đất số 269, tờ bản đồ số 37, diện tích 1783,9m² do bà H đại diện hộ gia đình đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 01 lối đi có chiều ngang mỗi đầu 01m x chiều dài một cạnh là 12,68m và chiều dài một cạnh là 12,72m là một phần của thửa đất số 268, tờ bản

đồ số 37, diện tích 546,8m² do bà H và ông T cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm lối đi ra đường công cộng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự theo qui định pháp luật.

Ngày 06/11/2019, nguyên đơn bà Lăng Thị B kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại và chấp nhận yêu cầu của bà Lăng Thị B về yêu cầu mở lối đi.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay các đương sự bà Lăng Thị B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến:

- Về tổ tụng việc tuân theo pháp luật tổ tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tổ tụng dân sự.

- Về nội dung: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn Lăng Thị B là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn Lăng Thị B, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tổ tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn A, sinh năm 1991 có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà Lăng Thị B yêu cầu “xin mở lối đi qua bất động sản liền kề” được quy định tại Điều 245, 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

Bà B có thửa đất số 302, tờ bản đồ số 37, diện tích 1.710,7m², tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/6/2009. Từ năm 2009, để đi ra đường công cộng (đường huyện 63) bà B phải đi nhờ lối đi qua các thửa đất 268, 269 do bà Nguyễn Thị Kim H và ông Nguyễn Văn T cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào năm 2016, bà H và ông T rào phần lối đi mà bà B đã sử dụng nên phát sinh tranh chấp. Bà B tranh chấp diện tích 22,9m² quyền sử dụng đất tại thửa đất

302 của bà B với thửa 269 của bà H và ông T đồng thời yêu cầu bà H, ông T tháo dỡ công rào có chiều ngang $1,2m^2$, chiều cao 2m nằm trên đường nước.

Tranh chấp trên đã được giải quyết bằng Bản án số 77/2017/DSST ngày 14/8/2017, của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang; Bản án dân sự phúc thẩm số 327/2017/DSPT ngày 28/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang và Quyết định Giám đốc thẩm số 123/2020/DS-GĐT ngày 29/5/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy án Bản án phúc thẩm, giữ y Bản án sơ thẩm nội dung: *“Công nhận phần đất diện tích $22,9m^2$ đất nằm trong thửa số 302 của bà B, ghi nhận sự tự nguyện của bà H có nghĩa vụ tháo dỡ công rào chiều ngang 1,2 mét, chiều cao 2m, nằm trên đường nước”*.

Do, thửa đất 302 của bà B bị bao bọc bởi những bất động sản chung quanh nên bà B gồm các thửa 269, 459, 303 bà H và ông T đã rào đường đi cũ lại nên bà B khởi kiện yêu cầu xin mở qua hai thửa 268, 269 trên đất bà H và ông T để đi ra huyện lộ 63.

Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B với nhận định: Phần đất của bà B bị vây bọc bởi 04 bất động sản liền kề trong đó có thửa đất 269 của bà H ở phía Tây nhưng không liền kề ra đường công cộng nên việc bà B yêu cầu bà H, ông T phải mở cho bà lối đi qua thửa đất 269 (giáp ranh nhưng không liền kề ra đường công cộng) và thửa 268 (không liền kề đất bà B) để làm lối đi ra đường công cộng là không thuận tiện.

[3] Xét kháng cáo của bà Lăng Thị B, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại phiên tòa hôm nay phía bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim H khai rằng phần lối đi mà bà B xin đi mở qua phần đất của ông bà, bà B đã đi nhờ từ trước. Do, ông, bà chưa có nhu cầu sử dụng hai thửa đất 269, 268 nên bà B có đi nhờ (không riêng gì bà B, nếu ai có nhu cầu đi cũng được). Nay, ông, bà không đồng ý cho bà B tiếp tục đi qua lối đi này nữa, bà B có thể yêu cầu mở lối đi qua thửa 303 của hộ Huỳnh Hồng M thì thuận tiện hơn.

Như vậy, phía nguyên đơn và bị đơn thừa nhận phần lối đi mà bà B yêu cầu trên thửa đất 268, 269 của ông T và bà H, lối đi này đã được bà B sử dụng từ năm 2009 để đi ra đường huyện lộ 63.

Thực tế, thửa đất 302 có diện tích $1.710,7m^2$ của bà B, có hai thửa đất tiếp giáp để đi ra huyện lộ 63, là 268 của bà H ông T và thửa 303 của ông Huỳnh Hồng M.

Đối với thửa đất 303 của Huỳnh Hồng M, thì cấp sơ thẩm chưa khảo sát, phía nguyên đơn khai rằng không thể mở lối đi được, cấp sơ thẩm cũng chưa đề cập đến. Các thửa 269, 268 của ông T và bà H là hai thửa liền kề, theo như bản vẽ của Tòa án nhân dân huyện C, cùng lời thừa nhận của nguyên đơn, bị đơn tại phiên tòa hôm nay, thì đây là lối đi cũ mà phía bị đơn cho nguyên đơn đi tạm từ năm 2009, khi hai bên chưa phát sinh tranh chấp. Hội đồng xét xử thấy rằng: Căn cứ vào thực tế sử dụng đất, trên phần lối đi mà phía nguyên đơn yêu cầu mở không có cây trái, vật kiến trúc kiên cố có giá trị lớn. Bà B xin được mở lối đi này thì không ảnh hưởng lớn đến quyền lợi của bị đơn.

Mặt khác, phần diện tích này bà B đã sử dụng làm lối đi từ năm 2009 đến khi hai bên tranh chấp.

Từ cơ sở trên, căn cứ vào Điều 245 và 254 Bộ luật Dân sự, yêu cầu của bà B được mở lối đi trên thửa 269 có chiều ngang 1m, chiều dài 3 m; trên thửa 268 chiều ngang mỗi đầu 01m x chiều dài một cạnh là 12,68m và chiều dài một cạnh là 12,72m trên phần đất của ông T và bà H được Hội đồng xét xử chấp nhận. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 61/2019/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà B phải trả cho ông T và bà H giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo định giá là 10.986.000đ.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và người bảo vệ quyền lợi bị đơn không phù hợp với nhận định Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 245 và 254 Bộ luật Dân sự ;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lăng Thị B.

Sửa bản án Dân sự sơ thẩm số 61/2019/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lăng Thị B.

- Buộc ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Kim H, Nguyễn Thanh A mở lối đi trên phần đất thửa 269 có diện tích 3m² (ngang 1m, dài 3m) và trên phần đất thửa 268 có diện tích 12,6m² (chiều ngang mỗi đầu 01m, chiều dài một cạnh là 12,68m và chiều dài một cạnh là 12,72m). Phần đất trên tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Có tứ cận như sau:

* Phần diện tích 3m² trên thửa đất 269, hướng Bắc và hướng Đông giáp phần đất còn lại của thửa đất 269 của ông T và bà H.

Hướng Tây giáp thửa đất 302 của bà Lăng Thị B.

Hướng Nam giáp thửa đất 268 của ông T và bà H.

* Phần diện tích 12,6m² trên thửa đất 268, hướng Bắc giáp thửa đất 269 của ông T và bà H.

Hướng Đông giáp thửa đất 268 của ông T và bà H.

Hướng Tây giáp đường cống thoát nước.

Hướng Nam giáp Đường Huyện 63 nhựa.

(kèm theo Bản đồ địa chính khu đất của Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện C đo vẽ ngày 22/4/2019).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lăng Thị B có nghĩa vụ trả giá trị đất và vật kiến trúc trên đất cho ông Nguyễn văn T, bà Nguyễn Thị Kim H số tiền 10.986.000đ (mười triệu, chín trăm, tám mươi sáu nghìn đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Kim H, anh Nguyễn Thanh A có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời vật kiến trúc thô sơ trên lối đi được mở gồm: một mái che gỗ tạp, diện tích 9,9 m² (ngang 4,4m², dài 2,25m²), có kết cấu: nền đất, đỡ mái gỗ tạp, mái tole, 03 vách firo xi-măng, 01 vách nhò.(BL 49).

3. Về án phí:

Bà Lăng Thị B phải chịu 550.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 15761 ngày 10/7/2018, biên lai thu số 17131 ngày 24/9/2019 và biên lai thu số 17228 ngày 06/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang, nên bà B được trả lại 350.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

“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 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”.

Án tuyên lúc 8 giờ 30 phút ngày 19/8/2020, có mặt các đương sự Lăng Thị B, Lăng Thị B1, Nguyễn Thị Kim H, các đương sự khác vắng mặt./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Văn Huyện