

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 149/2022/DS-PT
Ngày: 21-6-2022
V/v tranh chấp yêu cầu 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 LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Tuấn

Các Thẩm phán:

1. Ông Trần Trọng Nhân

2. Bà Trịnh Thị Phúc

- 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 tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Kim Chung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 21 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 124/2022/TLPT-DS ngày 27 tháng 4 năm 2022 về “Tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 127/2022/QĐ-PT ngày 11 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp 6, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Võ Thị Ngọc N, sinh năm 1995; Địa chỉ: Số 49, đường N, Khu phố 3, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 14/9/2020)

- Bị đơn:

1. Ông Hứa Thái B, sinh năm 1975.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Ấp 6, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp bị đơn: Ông Cao Thanh T, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số 24, đường C, Phường 1, thành phố T, tỉnh Long An. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 05/01/2021)

- Người làm chứng: Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số 379, ấp 3, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là ông Hứa Thái B.

(Bà N, ông T và bà H có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Trong đơn khởi kiện ngày 14/11/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Đỗ Văn T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Võ Thị Ngọc N trình bày:*

Trước đây giữa ông Đỗ Văn T và ông Hứa Thái B là anh em bạn rể với nhau. Ông T được sử dụng thửa đất số 477, tờ bản đồ số 7, diện tích 254,5m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp 5, xã T, huyện B, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) số BE 209682 cập nhật biến động ngày 07/11/2011.

Năm 2011, ông T và ông Hứa Thái B có thỏa thuận hoán đổi các thửa đất với nhau, cụ thể: ông T đồng ý giao một phần đất thuộc thửa số 477 cho ông B sử dụng và ông B cũng đồng ý giao lại cho ông T diện tích ngang 02m, dài 11,59m thuộc một phần thửa đất số 761 để ông T sử dụng làm con đường đi duy nhất vào nhà của ông T.

Đến đầu năm 2020 giữa ông T và ông B xảy ra tranh chấp, được giải quyết bằng Bản án dân sự số 21/2020/DS-ST ngày 05/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện B và Bản án dân sự phúc thẩm số 306/2020/DS-PT ngày 31/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An tuyên xử vô hiệu thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông T và ông B tại thửa đất số 761 và 477 cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An. Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông B, bà H có trách nhiệm giao trả phần diện tích 72,2m² đất cùng căn nhà diện tích 60m², thuộc 01 phần thửa đất số 477, tờ bản đồ số 7, loại đất ONT. Ông T có trách nhiệm giao trả phần diện tích 44,9m² đất trên đất có căn nhà diện tích 35,49m², thuộc 01 phần thửa đất số 761, tờ bản đồ số 7, loại đất LUC.

Từ khi hai bên hoán đổi 02 thửa đất nêu trên, ông T đã sử dụng một phần thửa đất số 761 chiều ngang khoảng 2m, chiều dài khoảng 11,59m dùng để làm lối ra vào thửa đất số 477, tờ bản đồ số 7, diện tích 254,5m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp 5, xã T, huyện B, tỉnh Long An nhưng nay ông B và bà H không cho ông T tiếp tục sử dụng lối đi này nên ông T không có lối đi nào khác ra vào sử dụng thửa đất số 477 gây khó khăn cho việc sinh hoạt hàng ngày của ông T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B giải quyết:

Buộc ông Hứa Thái B, bà Nguyễn Thị H phải mở lối đi có chiều ngang 02m, chiều dài 11,59m, diện tích 23,1m², thuộc một phần thửa đất số 761, tờ bản đồ số 7, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp 6, xã T, huyện B, tỉnh Long An, do ông Hứa Thái B và bà Nguyễn Thị H đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 529886 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 11/02/2015 tại vị trí Khu (C) theo Mảnh trích đo số 213-2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 24/3/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 01/4/2021, để ông T có lối đi ra vào thửa đất số 477, tờ bản đồ số 7, diện tích 254,5m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp 5, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Ông T đồng ý hoàn lại cho ông Hứa Thái B, bà Nguyễn Thị H giá trị diện tích 23,1m² theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá V thực hiện với số tiền là 83.575.800 đồng. Ngoài ra, ông T không còn yêu cầu nào khác.

**Ông Cao Thanh T là người đại diện hợp pháp của bị đơn - ông Hứa Thái B và bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Thửa đất 761, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp 6, xã T do vợ chồng ông B, bà H đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ và hiện nay đang quản lý sử dụng. Trước đây giữa ông B và ông T có thỏa thuận hoán đổi một phần đất thuộc một phần thửa 761 và 477. Nhưng đã bị Tòa án nhân dân tỉnh Long An tuyên vô hiệu theo Bản án số 306/2020/DS-PT ngày 31/8/2020.

Hiện nay, nguyên đơn có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là cấm thay đổi hiện trạng đối với phần đất đang tranh chấp. Phần đất này không phải là phần đất tranh chấp, vì nguyên đơn chỉ tranh chấp yêu cầu mở lối đi, không phải tranh chấp QSDĐ nên yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì ngoài lối đi đang tranh chấp, thì nguyên đơn còn sử dụng lối đi khác thuận tiện hơn. Do đó, việc Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là không đúng quy định pháp luật, đề nghị Tòa án hủy quyết định này.

**Người làm chứng là bà Lê Thị Thu H trình bày:* Bà H là chủ sử dụng thửa đất số 575, tờ bản đồ số 7 liền kề với phần đất của ông T và đi trên lối đi mà hiện nay ông T đang tranh chấp với ông B, bà H. Bà H xác định ngoài lối đi này, thì bà và ông T không còn lối đi nào khác. Nay ông T khởi kiện yêu cầu mở lối đi bà không có ý kiến hay tranh chấp gì trong vụ án này.

**Người làm chứng là bà Đỗ Thị T trình bày:* Bà T là chủ sử dụng thửa đất số 804, tờ bản đồ số 7 và có xây dựng căn nhà cấp 4 sinh sống đã lâu. Ông T sử dụng thửa đất 477, tờ bản đồ số 7 và ông T chỉ sử dụng lối đi duy nhất mà hiện nay đang tranh chấp với ông B, bà H. Đồng thời, bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

**Người làm chứng là anh Nguyễn Hoàng X trình bày:* Anh X đang quản lý, sử dụng thửa đất số 4851, tờ bản đồ số 4, liền kề với phần đất của ông T, anh xác

nhận từ trước đến nay ông T không có lối đi vào thửa đất mà chỉ sử dụng lối đi trên phần đất của ông B, bà H nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu của ông T theo quy định pháp luật.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng không thành nên quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 01/3/2022, Tòa án nhân dân huyện B đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 147, khoản 2 Điều 227, Điều 254 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 245, Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết 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.

Căn cứ khoản 2 Điều 19 Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định về các biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn T về việc “Tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề” với ông Hứa Thái B, bà Nguyễn Thị H.

1.1. Buộc ông Hứa Thái B, bà Nguyễn Thị H mở cho ông Đỗ Văn T lối đi có chiều ngang 02m, chiều dài 11,59m, diện tích 23,1m² tại vị trí Khu (C) theo Mảnh trích đo địa chính số 213-2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 24/3/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 01/4/2021, thuộc một phần thửa đất số 761, tờ bản đồ số 7, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp 6, xã T, huyện B, tỉnh Long An, do ông Hứa Thái B và bà Nguyễn Thị H đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 529886 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 11/02/2015. (Vị trí, hiện trạng, diện tích đất và tứ cận thửa đất theo Mảnh trích đo địa chính này đính kèm theo bản án).

Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của ông Hứa Thái B, bà Nguyễn Thị H đối với phần đất lối đi mà ông Đỗ Văn T được quyền sử dụng có chiều ngang 02m, chiều dài 11,59m, diện tích 23,1m² thuộc một phần thửa đất số 761, tờ bản đồ số 7, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp 6, xã T, huyện B, tỉnh Long An, do ông Hứa Thái B và bà Nguyễn Thị H đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 529886 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 11/02/2015. Ông Hứa Thái B, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất của ông, bà đối với phần lối đi mà ông Đỗ Văn T được sử dụng và phải tuân thủ các điều kiện đảm bảo trong quá trình sử dụng đất của các bên mà pháp luật Đất đai qui định.

1.2. Buộc ông Đỗ Văn T có nghĩa vụ đền bù giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích mở lối là 23,1m² cho ông Hứa Thái B, bà Nguyễn Thị H có giá trị là 83.575.800 đồng (*Bằng chữ: Tám mươi ba triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn tám trăm đồng*).

Kể từ ngày ông Hứa Thái B, bà Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trong vụ án này, hàng tháng ông Đỗ Văn T còn chịu thêm 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ tổng cộng là 17.000.000 đồng, ông Đỗ Văn T tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Buộc ông Hứa Thái B, bà Nguyễn Thị H phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

3.2. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông Đỗ Văn T đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 02676 ngày 23/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án theo Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 29/6/2021, bị đơn là ông Hứa Thái B kháng cáo không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể: Ông B không đồng ý mở cho ông Đỗ Văn T lối đi có chiều ngang 02m, chiều dài 11,59m, diện tích 23,1m², loại đất LUC, thuộc một phần thửa đất số 761, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp 6, xã T, huyện B, tỉnh Long An. (Khu C theo Mảnh trích đo địa chính số 213-2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 01/4/2021)

Nhận thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút 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 Long An tham gia phiên tòa phát biểu:*

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án, Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đơn kháng cáo của ông Hứa Thái B thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

Nhận thấy ông T là chủ sử dụng thửa đất 477, TĐĐ số 7, diện tích 254,5m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp 5, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Thửa đất này bị bao

bọc bởi các thửa đất 761, 762, 575, 475, 538, 574, 573 thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính số 213-2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 24/3/2021, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 01/4/2021.

Qua xem xét thẩm định thực tế, thửa đất 477 của ông T và thửa đất 761 của ông B, bà H đã có lối đi hiện hữu là đường đá xanh nằm trên phần đất thửa 761 của ông B, bà H lối đi ra đường công cộng. Năm 2011 giữa ông T và ông B hoán đổi đất với nhau, mục đích để ông T được thuận tiện đi lại từ thửa đất 477 để ra đường công cộng. Tuy nhiên đến năm 2020, ông T và ông B xảy ra mâu thuẫn, ông B khởi kiện yêu cầu Toà án huỷ thoả thuận hoán đổi đất nói trên. Toà án đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, bà H, buộc đôi bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2021 và Công văn số 244/UBND-ĐC ngày 13/5/2021 của UBND xã T xác nhận *"...thửa đất số 477, tờ bản đồ số 7 chủ sử dụng đất là ông Đỗ Văn T đang sử dụng và quản lý. Hiện ông T đang sử dụng lối đi nằm trên phần đất thuộc quyền sử dụng đất số 761, tờ bản đồ số 7 hiện đang sử dụng lối đi này dẫn từ đường công cộng vào thửa đất của ông T và đang tranh chấp. Trước khi sử dụng lối đi này thì không có lối đi công cộng hoặc lối đi khác dẫn từ đường công cộng vào thửa đất 477, ngoài lối đi này không còn lối đi nào khác..."*.

Đại diện ủy quyền của bị đơn cho rằng ngoài lối đi nguyên đơn yêu cầu, thì nguyên đơn còn sử dụng lối đi khác vào thửa đất số 477, đó là đi ngang qua nhà chị của ông T.

Toà án cấp phúc thẩm đã ngưng phiên tòa để đi thẩm định thực tế, với các hình ảnh đã cung cấp thể hiện không có lối đi như đại diện bị đơn trình bày. Hơn nữa chị ông T cũng đã chuyển nhượng thửa đất liền kề cho chủ mới là bà H từ năm 2018 và để đi ra đường công cộng theo hướng như bị đơn trình bày thì nguyên đơn phải đi qua 03 thửa đất mới ra tới đường công cộng. Thấy rằng lối đi mà nguyên đơn yêu cầu đây là lối đi hiện hữu và ngắn nhất.

Từ những phân tích, điều luật trích dẫn trên, nhận thấy yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề của ông T có chiều ngang 02m, chiều dài 11,59m, diện tích 23,1m², thuộc một phần thửa đất số 761, tờ bản đồ số 7, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp 6, xã T, huyện B, tỉnh Long An, do ông Hứa Thái B và bà Nguyễn Thị H đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp. Phía bị đơn kháng cáo không đưa ra được chứng cứ chứng minh kháng cáo của mình có căn cứ nên không có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên về phần án phí cấp sơ thẩm chưa tính nên đề nghị tính lại cho đúng quy định pháp luật.

Từ ý kiến và quan điểm trên, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: sửa bản án dân sự sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Hứa Thái B thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của ông Hứa Thái B, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Căn cứ lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định: Vào năm 2011, ông T với vợ chồng ông B và bà H thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất bằng lời nói (bằng miệng), cụ thể như sau: Ông T được quyền sử dụng một phần thửa số 761, diện tích 44,9m², loại đất Lúa, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An do ông B và bà H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn vợ chồng ông B và bà H được quyền sử dụng một phần thửa số 477, diện tích 72,2m², loại đất ONT, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An do ông T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi thỏa thuận chuyển đổi đất, ông T xây dựng một căn nhà cấp 4, diện tích 35,49m² trên phần đất có diện tích 44,9m², thuộc một phần thửa số 761, còn vợ chồng ông B và bà H xây dựng một căn nhà cấp 4, diện tích 60m² trên phần đất có diện tích 72,2m², thuộc một phần thửa số 477. Sau khi xây dựng nhà, ông T và ông B cùng sử dụng lối đi có diện tích 23,1m², thuộc một phần thửa số 761 để đi ra đường Tỉnh lộ 816 (Khu A2 theo Mảnh trích đo địa chính số 175-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 25/8/2017). Đến năm 2016, hai bên phát sinh mâu thuẫn và vợ chồng ông B và bà H khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng xác lập vào năm 2011. Tại Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật số 306/2020/DS-PT ngày 31/8/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã tuyên xử vô hiệu thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng xác lập vào năm 2011, buộc vợ chồng ông B và bà H trả cho ông T đối với 72,2m² đất và căn nhà cấp 4 tọa lạc trên một phần thửa số 477, buộc ông T trả cho vợ chồng ông B và bà H 44,9m² đất và căn nhà cấp 4 tọa lạc trên một phần thửa số 761. Sau khi Tòa án cấp phúc thẩm xét xử, vợ chồng ông B và bà H ngăn cản không cho ông T sử dụng lối đi có diện tích 23,1m², thuộc một phần thửa số 761 nói trên để đi ra đi ra đường Tỉnh lộ 816 nên ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Xét sau khi thỏa thuận chuyển đổi đất vào năm 2011, ông T và vợ chồng ông B cùng sử dụng lối đi có diện tích 23,1m², thuộc một phần thửa số 761 nói trên để đi ra đi ra đường Tỉnh lộ 816. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Cao Thanh T là người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng ngoài lối đi có diện tích 23,1m², thuộc một phần thửa số 761 nói trên thì phía ông T còn một lối đi khác để đi ra để đi ra đi ra đường Tỉnh lộ 816, cụ thể: Lối đi này đi qua các thửa số 575, thửa số 476 và thửa số 804 rồi đi ra đường Tỉnh lộ 816. Tuy nhiên, tại Công văn số 244/UBND-ĐC ngày

13/5/2021 của UBND xã T xác nhận “...thửa đất số 477, tờ bản đồ số 7 chủ sử dụng đất là ông Đỗ Văn T đang sử dụng và quản lý. Hiện ông T đang sử dụng lối đi nằm trên phần đất thuộc quyền sử dụng đất số 761, tờ bản đồ số 7 hiện đang sử dụng lối đi này dẫn từ đường công cộng vào thửa đất của ông T và đang tranh chấp. Trước khi sử dụng lối đi này thì không có lối đi công cộng hoặc lối đi khác dẫn từ đường công cộng vào thửa đất 477, ngoài lối đi này không còn lối đi nào khác...”. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/6/2020 thì thể hiện: Giáp thửa số 477 ở hướng Đông là thửa số 575 của và Lê Thị Thu H, giáp với thửa số 475 là 476 của ông Nguyễn Hoàng X. Thửa số 475 và 476 có một bờ tường rào bằng xi măng dài khoảng 04m, cao khoảng 0,6m, trên là lưới B40 cao khoảng 1,5m. Tại phiên tòa phúc thẩm, người làm chứng là bà H trình bày bà nhận chuyển nhượng thửa số 475 và căn nhà cấp 4 tọa lạc trên thửa đất này vào năm 2018. Khi bà H nhận chuyển nhượng đất và căn nhà này thì bờ tường rào này đã có do chủ nhà trước xây dựng. Ông T là người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng bờ tường rào này được xây dựng vào tháng 3/2021, tức sau khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh. Như vậy, lối đi có diện tích 23,1m², thuộc một phần thửa số 761, thuộc Khu C theo Mảnh trích đo địa chính số 213-2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 01/4/2021 thì lối đi duy nhất để phía ông T đi ra đi ra đường Tỉnh lộ 816.

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xử buộc vợ chồng ông B và bà H phải mở cho ông T lối đi có diện tích 23,1m², thuộc một phần thửa số 761 và buộc ông T phải đền bù cho vợ chồng ông B và bà H 83.575.800 đồng tiền giá trị 23,1m² là đúng theo Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015. Chính vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo trên của ông B.

[3] Về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2020/QĐ-BPKCTT ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện B về “Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp” để đảm bảo việc thi hành án. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên vấn đề này trong phần “Quyết định” của bản án dân sự sơ thẩm là thiếu sót nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên bổ sung vấn đề này để đảm bảo việc thi hành án.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T có nghĩa vụ đền bù cho ông B và bà H tổng cộng 83.575.800 đồng tiền giá trị quyền sử dụng đất đối với 23,1m² nhưng không buộc ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền này là không đúng theo quy định tại các Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do đó, Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm về vấn đề này, Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[5] Từ nhận định ở các đoạn [2], [3] và [4], Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hứa Thái B, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí như đề nghị của Kiểm sát viên.

[6] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại các Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 26, 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Đỗ Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền đền bù giá trị quyền sử dụng đất đối với 23,1m² nói trên là: 05% x 83.575.800 đồng = 4.178.790 đồng.

Ông Hứa Thái B và bà Nguyễn Thị H phải liên đới chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận.

Ông Hứa Thái B phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng (gồm chi phí đo đạc, thẩm định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ): Tổng cộng là 18.400.000 đồng và phía nguyên đơn là ông Đỗ Văn T đã nộp tạm ứng 17.000.000 đồng tại Tòa án cấp sơ thẩm, phía bị đơn là ông Hứa Thái B và bà Nguyễn Thị H đã nộp tạm ứng 1.400.000 đồng tại Tòa án cấp phúc thẩm. Do Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn nên phía bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng này theo quy định tại các Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, do phía nguyên đơn tự nguyện chịu 17.000.000 đồng tiền chi phí tố tụng nên được chấp nhận và đã nộp xong. Do đó, phía bị đơn phải chịu 1.400.000 đồng tiền chi phí tố tụng và đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hứa Thái B.
- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 01/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 245, 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 19 Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định về các biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy

ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn T về việc yêu cầu ông Hứa Thái B và bà Nguyễn Thị H mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Buộc ông Hứa Thái B và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên đới mở cho ông Đỗ Văn T lối đi có chiều ngang 02m, chiều dài 11,59m, diện tích 23,1m², loại đất LUC, thuộc một phần thửa đất số 761, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An do ông B và bà H đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 529886 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 11/02/2015. (Khu C theo Mảnh trích đo địa chính số 213-2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 01/4/2021)

Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của ông Hứa Thái B và bà Nguyễn Thị H đối với lối đi có diện tích 23,1m², thuộc một phần thửa đất số 761, tờ bản đồ số 7, loại đất LUC, tọa lạc xã T, huyện B, tỉnh Long An,

Ông Hứa Thái B và bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất lối đi có diện tích 23,1m², thuộc một phần thửa đất số 761 nói trên và phải tuân thủ các điều kiện đảm bảo trong quá trình sử dụng đất của các đương sự theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Buộc ông Đỗ Văn T có nghĩa vụ đền bù cho ông Hứa Thái B và bà Nguyễn Thị H tổng cộng 83.575.800 đồng (tám mươi ba triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn tám trăm đồng) tiền giá trị quyền sử dụng đất đối với 23,1m², thuộc một phần thửa số 761 nói trên.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2020/QĐ-BPKCTT ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện B để đảm bảo việc thi hành án.

4. Về chi phí tố tụng:

Ông Đỗ Văn T tự nguyện chịu 17.000.000 đồng (mười bảy triệu đồng) và đã nộp xong.

Ông Hứa Thái B và bà Nguyễn Thị H phải chịu 1.400.000 đồng (một triệu bốn trăm nghìn đồng) và đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Đỗ Văn T có nghĩa vụ nộp 4.178.790 đồng (bốn triệu một trăm bảy mươi tám nghìn bảy trăm chín mươi đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 02676 ngày 23/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B nên buộc ông T còn phải nộp tiếp 3.878.790 đồng.

Buộc ông Hứa Thái B và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên đới nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Hứa Thái B có nghĩa vụ nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0008631 ngày 18/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

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

Trường hợp bản án 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./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Lê Minh Tuấn