

Bản án số: 08/2021/DS-PT

Ngày: 29/3/2021

*"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề"*

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hải Bằng;

*Các thẩm phán:* Ông Trần Hữu Hiệu;

Bà Nguyễn Thị Hoài Thanh.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Công – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Tường - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 58/2020/TLPT-DS ngày 18/11/2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề*”. Do bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 01/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2021/QĐXX-PT ngày 18/02/2021 và quyết định hoãn phiên tòa số 05/2021/QĐ-PT ngày 18/3/2021 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Vũ Văn T1, sinh năm 1958 và bà Phạm Thị T2, sinh năm 1959; Địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện K, tỉnh Hải Dương. Ông T1, bà T2 có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Chị Phạm Thị H, sinh năm 1994; Địa chỉ: Số X ngách Y, quận B, thành phố Hà Nội. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Cụ Nguyễn Thị B, sinh năm 1940; Địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện K, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của cụ B:* Bà Phạm Thị C, sinh năm 1962; Địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện K, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Phạm Thị C, sinh năm 1962; Vắng mặt.

- Ông Phạm Đăng V, sinh năm 1967; Vắng mặt.

- Chị Phạm Thị D, sinh năm 1970; Vắng mặt.

- Anh Phạm Văn E, sinh năm 1974; Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện K, tỉnh Hải Dương.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông V, chị D, anh E:* Bà Phạm Thị C, sinh năm 1962 và chị Hoàng Thị Q, sinh năm 1979; Địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện K, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Vũ Văn T1, bà Phạm Thị T2 và bị đơn cụ Nguyễn Thị B.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 01/9/2020 của TAND huyện Tứ Kỳ, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

- *Theo nguyên đơn ông Vũ Văn T1, bà Phạm Thị T2 trình bày:* Ông bà được quyền sử dụng 613m<sup>2</sup> đất trong đó 300 m<sup>2</sup> đất ở và 56m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 230 và 257m<sup>2</sup> mặt nước nuôi trồng thủy sản thuộc thửa số 167 đều ở tờ bản đồ số 02 Thôn N, xã P, huyện K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/7/2000, nguồn gốc do bố mẹ ông được chia một phần trong diện tích đất của gia đình bị quy địa chủ trong thời kỳ cải cách ruộng đất. Quá trình phân chia diện tích đất của gia đình địa chủ, ba hộ gia đình phía trong không có lối đi nên phải đi qua sân và vào đầu nhà bố mẹ ông để ra ngõ xóm. Năm 1989, ông bà xây nhà sang hướng khác và nằm trên phần sân nhà ông bà và còn dư phần đất cạnh nhà nên hai gia đình ông T3 và ông L đi nhờ. Đến năm 1991, gia đình ông L (V2) đã đổi cho ông, bà một miếng vườn để làm lối đi khác. Còn nhà ông T3 có sân được chia nhưng không để làm lối đi và đã đổi cho nhà ông T4 nên không có lối đi và vẫn đi nhờ trên đất nhà ông, bà cho đến nay. Lối đi này có diện tích 37m<sup>2</sup>, những năm gần đây, con bà B đã gây phiền phức cho gia đình ông, bà nên ông bà không cho gia đình bà B đi nhờ nữa nên đã xảy ra nhiều mâu thuẫn. Nay ông bà xác định diện tích 37m<sup>2</sup> mà hiện nay gia đình bà Bóc làm lối đi là của ông bà.

- *Theo bị đơn cụ Nguyễn Thị B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị C, ông Phạm Đăng V, chị Phạm Thị D, anh Phạm Đăng E:* Nguồn gốc thửa đất của gia đình cụ B hiện nay đang sử dụng là của cụ Phạm Văn T3(chết năm 1995) và cụ Nguyễn Thị B đang ở được Nhà nước chia từ thời kỳ cải cách ruộng đất, quá trình sử dụng đất cụ T3, B có đổi một phần diện tích đất cho gia đình nhà bà V3, còn lối đi của gia đình cụ B vẫn sử dụng lối đi như hiện nay. Khi hai gia đình tranh chấp lối đi mà gia đình cụ B đang sử dụng, mới biết được diện tích 37m<sup>2</sup> đất này nằm trong diện tích đất mà vợ chồng ông T1 bà T2 được nhà nước cấp quyền sử dụng. Cụ B và các con của cụ xác định trên diện tích đất này có giếng, bể đã lấp đi để làm đường đi và cây nhãn là của gia đình ông T1, bà T2. Quá trình sử dụng lối đi này thì gia đình ông T1 trước đó có tôn cao lên. Gia đình cụ B xác định lối đi này là của gia đình cụ có từ trước, còn trường hợp xác

định diện tích đất này của ông bà T1, T2 vì gia đình nhà cụ B không còn lối đi nào khác từ nên đề nghị để lại cho gia đình của cụ B để làm lối đi.

- *Những người làm chứng xác định:*

+ Bà Phạm Thị B2 trình bày: Nguồn gốc diện tích đất mà nhà ông T1, ông V2, cụ B đang sử dụng gồm cả diện tích đất đang tranh chấp và diện tích đất của nhà bà đang sử dụng hiện nay (Hiện tại thửa đất này mang tên chị gái bà Phạm Thị K đang ở cùng bà nhưng không còn minh mẫn là của bà nội bà để lại cho bố mẹ bà. Do nhà nước quy bố mẹ bà là địa chủ nhà đất bị thu và chia cho các hộ, cụ thể 1 căn nhà ngói và 01 sân chia cho 4 hộ gồm cụ U, cụ T3, cụ L2, ông Y. Giáp giếng và bể nước của cụ U là đất của ông T3. Bố bà đổi cho ông T3 khoảng hơn 1m chiều rộng và chiều dài kéo từ cổng cũ nhà bà (giáp bể cụ U theo sơ đồ mà ông T1 tự vẽ trở vào song song bên cạnh ngõ đi hiện nay đến hết tường bao giáp ranh giữa nhà bà và nhà ông T3 để ông T3 lấy thửa đất của nhà bà hiện nay giáp ao nhà ông T1 (có hai cây dừa). Sân nhà ông T1 được chia bố bà cũng mua lại, như vậy việc đổi một phần đất của ông T3 và ông Y chỉ thỏa thuận bằng miệng, không có văn bản thỏa thuận gì. Từ nhà cụ Y và ông T3 đi ra chung 1 lối, qua sân nhà ông U đi qua đầu nhà ông U bước xuống ngõ ra đường xóm, còn nhà bà đi qua đầu bể nước và đầu bếp nhà ông U chéo qua sân nhà cụ U cũng đi chung vào lối đi mà cụ T3 và cụ Y để đi ra ngõ. Sau khi cụ U chết, ông T1 phá nhà hướng tây chuyên hướng bắc mặt quay ra ngõ như hiện nay thì giếng cũ lấp và hình thành lối đi vào nhà cụ B như hiện nay. Khi ông T1 xoay lối đi như hiện nay thì nhà bà vẫn đi cổng cũ (đầu bể nước nhà cụ U). Đến năm 2008 -2010, nhà bà mở lối đi mới ra ngõ. Khi nhà ông T1 xoay nhà thì lối đi từ ngõ vào nhà ông T3 và ông V2 như hiện nay. Sau này, đổi được đất, ông V2 mở lối đi khác. Trước đây, nhà cụ Y, cụ T3 và kể cả gia đình bà cũng đi tắt ra ngõ đi vào nhà bà V3 hiện nay nhưng đó không phải là lối đi C. Khi bà nhận thức được thì gia đình cụ T3 và cụ V2 đều có lối đi qua sân gạch nhà cụ U để ra đường. Kể từ khi ông T1 xoay nhà thì mới xoay lối đi như hiện nay. C vì xoay lối đi nên mới có việc lấp giếng cho gia đình bà B đi.

+ Bà Phạm Thị D trình bày: Theo hồ sơ 299, gồm bản đồ và sổ đăng ký ruộng đất, bố mẹ chồng bà có hai thửa đất là thửa số 153 diện tích 155m<sup>2</sup> và thửa 120 diện tích 179m<sup>2</sup>. Sau đó bố mẹ chồng bà và các con thống nhất để hai thửa đất trên để vợ chồng bà đứng tên. Đến năm 1991-1992, vợ chồng bà đổi một phần đất thửa số 120, không nhớ diện tích nhưng theo tỷ lệ tương ứng để nhà bà làm lối đi và để đất nhà ông T1 vuông vắn. Việc đổi đất này hai bên tự nguyện, không lập văn bản giấy tờ, còn việc ông T1 đổi đất cho ông M hay ai thì bà không nắm được vì đã đổi trước đó rồi. Năm 1998 -2000 khi địa phương đo đạc gia đình tôi và ông T1 vẫn thống nhất đổi như trước đây, không có tranh chấp nên gia đình bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như hiện trạng sử dụng trong đó có phần đất đổi cho ông T1.

- Tại bản án sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 01/9/2020, TAND huyện Tứ Kỳ đã quyết định: Căn cứ các điều 95,100, 166, 171, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 254 Bộ luật dân sự; Các điều 26, 35, 39, 147, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn T1 và bà Phạm Thị T2. Xác định ông Vũ Văn T1, bà Phạm Thị T2 là chủ sử dụng hợp pháp diện tích 37 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 02 thôn N, xã P, huyện K, tỉnh Hải Dương. Xác định các Tài sản trên đất gồm có nền sân gạch cũ, móng bể nước cũ và giếng nước cũ các Tài sản này không còn trị giá sử dụng đã được lắp để làm đường đi và 01 cây nhãn có trị giá 1.800.000 đồng là của ông T1, bà T2.

+ Chấp nhận yêu cầu của cụ Nguyễn Thị B. Buộc ông Vũ Văn T1, bà Phạm Thị T2 dành cho gia đình cụ Nguyễn Thị B một lối đi có diện tích 37 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 02 thôn N, xã P, huyện K, tỉnh Hải Dương. Giao cho gia đình cụ B các Tài sản trên đất gồm có nền sân gạch cũ, móng bể nước cũ và giếng nước cũ các Tài sản này không còn trị giá sử dụng đã được lắp để làm đường đi và 01 cây nhãn.

+ Buộc bà Phạm Thị C có trách nhiệm đền bù trị giá quyền sử dụng diện tích 37m<sup>2</sup> đất trên cho ông T1, bà T2 là 14.800.000 đồng; chi phí san lấp 888.000 đồng; cây nhãn trị giá 1.800.000 đồng. Tổng cộng 17.488.000 đồng.

+ Về tiền chi phí định giá, đo đạc Tài sản: Buộc ông T1, bà T2 phải chịu 2.150.000 đồng, buộc bà C phải chịu 2.150.000 đồng

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm trả, quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 10/9/2020, ông Vũ Văn T1 và bà Phạm Thị T2 kháng cáo không chấp nhận quyết định của bản án sơ thẩm buộc gia đình ông bà phải dành cho gia đình cụ B một lối đi có diện tích 37m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 02 ở Thôn N, xã P, huyện K.

Cụ Nguyễn Thị B kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xác định diện tích 37m<sup>2</sup> là đất hợp pháp của gia đình cụ có từ xưa đến nay.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Đơn kháng cáo của cụ B nộp cho TAND huyện Tứ Kỳ không điền ngày, tháng là không đúng mẫu theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 274 Bộ luật tố tụng dân sự tức là đơn kháng cáo không hợp lệ nên đề nghị HĐXX không xem xét đơn kháng cáo của cụ B.

Đối với yêu cầu mở lối đi của cụ B: Theo điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015, thửa đất nhà cụ B bị vây bọc bởi 4 bất động sản liền kề gồm thửa đất của nhà bà Bạch, thửa đất của ông T1, bà T2, thửa đất của ông V2, bà D và thửa đất của bà

V3. Do đó, TAND huyện Tứ Kỳ phải thu thập toàn bộ T3 liệu, chứng cứ liên quan đến các bất động sản liền kề nhưng TAND huyện Tứ Kỳ lại phiên diện chỉ thẩm định đối với thửa đất của gia đình ông T1, bà T2 mà không thẩm định các thửa đất của các hộ còn lại đồng thời không đưa những hộ trên tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để xác định lối đi nào là hợp lý nhất là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dẫn đến giải quyết vụ án không khách quan và không đúng quy định pháp luật. Hơn nữa để đi vào nhà cụ B còn có lối đi đã được mở sẵn về phía nhà bà V3, lối đi này vẫn đang được sử dụng. Từ nhà cụ B qua lối đi này ra đường lớn chỉ khoảng 20m. Thứ ba, việc mở lối đi trên diện tích 37m<sup>2</sup> đang tranh chấp của gia đình ông T1 là không hợp lý thì nếu sử dụng lối đi này phải đi qua một phần diện tích đất của gia đình ông V2, bà D. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không hỏi ý kiến của ông V2, bà D có đồng ý cho cụ B mở lối đi là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông V2, bà D. Giữa gia đình nguyên đơn và bị đơn có mâu thuẫn gay gắt, việc Tòa án cho gia đình bị đơn đi qua phần đất của nguyên đơn có thể dẫn đến việc bị đơn xâm phạm đến sức khỏe, Tài sản của nguyên đơn. Mặt khác nếu sau khi có lối đi, bị đơn lại bán phần diện tích đất lối đi này và lại yêu cầu thì bị đơn lại phải tiếp tục giành lối đi cho bị đơn, hoặc bán toàn bộ diện tích đất cho hộ liền kề khác đã có lối đi như thế sẽ xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ... Vì vậy, nguyên đơn đề nghị: Hủy một phần bản án sơ thẩm do không thu thập đủ T3 liệu, chứng cứ về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề. Không mở lối đi qua phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông T1, bà T2. Trường hợp HĐXX vẫn buộc ông T1, bà T2 phải mở lối đi cho cụ B thì phải đồng thời áp dụng các biện pháp để đảm bảo an toàn về tính mạng, sức khỏe cho tất cả các thành viên của gia đình ông T1, bà T2 và buộc gia đình cụ B cam kết không gây ảnh hưởng đến Tài sản, sức khỏe, tính mạng của tất cả thành viên gia đình ông T1 và phải đền bù giá trị đất và Tài sản bằng tiền theo đúng quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các T3 liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn ông Vũ Văn T1, bà Phạm Thị T2 và bị đơn cụ Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo. Ông T1, bà T2, cụ B là người có quyền kháng cáo, làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, nội dung đơn kháng

cáo hợp lệ nên Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xem lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn có kháng cáo được tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do và không đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xác định bị đơn từ bỏ việc kháng cáo và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[1.3] Trong vụ án, Tòa án xem xét giải quyết hai quan hệ pháp luật có tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề. Hồ sơ vụ án thể hiện thửa đất của gia đình cụ Nguyễn Thị B bị vây bọc bởi các bất động sản của các hộ gia đình ông Vũ Văn T1, ông Đoàn Văn V2, bà Phạm Thị L1, bà Phạm Thị L2 nên theo quy định tại khoản 1 Điều 254 của Bộ luật dân sự: *“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”*, đối với yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề của cụ B, Tòa án cấp sơ thẩm phải đưa tất cả những hộ gia đình có bất động sản liền kề tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Tuy nhiên, tại biên bản xác minh giữa Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương và UBND xã Phượng Kỳ, UBND xã Phượng Kỳ xác định lối đi từ nhà cụ B được mở qua thửa đất của ông T1, bà T2 là lối đi duy nhất có thể được mở; Tòa án cấp phúc thẩm cũng đã tiến hành lấy lời khai của các chủ sử dụng đất liền kề thửa đất của gia đình cụ B, trong đó có hộ gia đình ông V2, bà D nên thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm không làm thay đổi bản chất của vụ án nên không cần thiết hủy bản án sơ thẩm để đưa những người này tham gia tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về nội dung này.

## [2] Về nội dung:

[2.1] Về quyền sử dụng diện tích đất có tranh chấp: Theo bản đồ 299, diện tích đất ông Vũ Văn T1 đứng tên sử dụng gồm: thửa đất số 230, tờ bản đồ số 02, diện tích 356m<sup>2</sup> loại đất (T) và thửa đất số 116, tờ bản đồ số 10, loại đất (T) diện tích 217m<sup>2</sup>, đất sử dụng ổn định từ trước năm 1980. Ngày 10-7-2000, UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Văn T1 và bà Phạm Thị T2, số Q 953252 có tổng diện tích là 613 m<sup>2</sup>, trong đó thửa 230 diện tích 356m<sup>2</sup> (diện tích tăng lên là do các gia đình đã tự đổi đất cho nhau). Tại công văn số 146/CV-TN&MT ngày 22-8-2019, Phòng T3 nguyên và môi trường huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương xác định diện tích gia đình cụ Nguyễn Thị B đang sử dụng làm lối đi hiện tại thuộc quyền sử dụng của ông T1, bà T2. Mặt khác, cụ B và các con đều xác định trên thửa đất đang tranh chấp có nền sân gạch cũ, móng bể nước cũ và giếng nước cũ, 01 cây nhãn là Tài sản của ông T1, bà T2. Do đó, cấp sơ thẩm xác định phần đất đang có tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông T1, bà T2 là có căn cứ.

[2.2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông T1 và bà T2: Ông T1, bà T2 kháng cáo không đồng ý dành cho gia đình cụ B lối đi diện tích 37m<sup>2</sup> vì cho rằng ngoài lối đi này, cụ B còn có lối đi khác thuận tiện hơn qua nhà bà V3, ngoài ra, ông T1 cho rằng phần móng nhà của gia đình ông bè ra ngoài về phía lối đi khoảng 60 cm. Qua xác minh tại địa phương, lối đi từ nhà cụ B qua nhà ông T1 bà T2 là lối đi duy nhất có thể được mở, lối đi qua nhà bà V3 là lối đi nhờ qua đất thuộc quyền sử dụng của bà V3, không phải là đường thôn như ông T1, bà T2 trình bày. Đối với phần móng nhà, theo kết quả thẩm định, ông T1 xây dựng nhà trên phần sân gạch cũ, phần móng nhà bè ra phía lối đi khoảng 30 cm. Cấp sơ thẩm cũng đã xem xét nội dung trên và đã xác định lối đi cách phần tường nhà của ông T1, bà T2 0.34m như bản vẽ kèm bản án là phù hợp. Mặt khác diện tích đất làm lối đi vẫn thuộc quyền sử dụng của ông T1, bà T2. Gia đình cụ B chỉ có quyền sử dụng hạn chế đối với phần diện tích đất này để làm lối đi, không được sử dụng vào mục đích khác nên không thể xâm phạm đến móng nhà, hay các công trình xây dựng khác của nguyên đơn. Mặt khác, tại giai đoạn xét xử sơ thẩm, có thời điểm ông T1, bà T2 có ý định đòi phần đất hiện tại đang có tranh chấp lấy phần đất khác để gia đình cụ B sử dụng làm lối đi. Nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông T1, bà T2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T1, bà T2 và người đại diện theo ủy quyền cho rằng ông, bà không đồng ý bán và bà B cũng không đồng ý mua diện tích đất có tranh chấp, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông bà bán phần diện tích đất này để bị đơn làm lối đi là không phù hợp với ý chí, nguyện vọng của các bên và xâm phạm đến quyền hợp pháp của ông bà. Tuy nhiên, trình bày của nguyên đơn là không có căn cứ, bởi lẽ: Tòa án cấp sơ thẩm quyết định dành cho bị đơn một lối đi trên bất động sản của nguyên đơn, tức là nguyên đơn vẫn có quyền sử dụng, tuy nhiên việc sử dụng đất của nguyên đơn phải đảm bảo quyền về lối đi qua của bị đơn như Tòa án cấp sơ thẩm xác định. Nguyên đơn còn cho rằng nếu bị đơn bán đất cho hộ gia đình liền kề khác đã có lối đi hoặc bán phần lối đi cho người khác thì sẽ xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Như đã phân tích nêu trên, diện tích đất làm lối đi vẫn thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, bị đơn chỉ có quyền sử dụng làm lối đi nên không thể bán phần diện tích đất; mặt khác nếu bất động sản của bị đơn nhập vào khối bất động sản khác đã có lối đi thì quyền sử dụng lối đi của bị đơn trên phần đất của nguyên đơn sẽ chấm dứt nên quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không bị xâm phạm.

Đối với yêu cầu áp dụng các biện pháp bảo đảm về tính mạng, sức khỏe cho các thành viên của gia đình nguyên đơn bà buộc gia đình cụ B phải cam kết không gây ảnh hưởng đến tài sản, tính mạng, sức khỏe của gia đình nguyên đơn. Hội đồng xét xử thấy: tài sản, tính mạng, sức khỏe của công dân được pháp luật, nhà nước bảo vệ, mọi hành vi xâm phạm đến tính mạng, sức khỏe, Tài sản của công dân đều bị xử lý theo đúng quy định của pháp luật. Việc áp dụng các biện pháp bảo

đảm hay buộc cam kết không thuộc thẩm quyền của Tòa án trong trường hợp này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Về yêu cầu đền bù giá trị đất và Tài sản bằng tiền đúng của quy định pháp luật của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy: Do bị đơn được sử dụng hạn chế một phần diện tích đất của nguyên đơn để làm lối đi. Trong suốt quá trình sử dụng này, nguyên đơn sẽ không sử dụng toàn bộ các quyền của chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật nên sẽ gây thiệt hại cho nguyên đơn. Vì vậy theo quy định của khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 thì: “*Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*” nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn có trách nhiệm đền bù tổng cộng 17.488.000 đồng cho nguyên đơn là phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ xác định phần diện tích 37m<sup>2</sup> nằm trong quyền sử dụng đất của ông T1, bà T2 mà cấp sơ thẩm tuyên buộc ông T1, bà T2 phải dành cho gia đình cụ B làm lối đi là đúng quy định nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Ông T1, bà T2, cụ B kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được miễn án phí.

[4] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xét và đã có hiệu Y kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

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

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn cụ Nguyễn Thị B.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Văn T1, bà Phạm Thị T2, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 01/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.

Căn cứ các điều 95, 100, 166, 171, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 254 BLDS; Các điều 26, 35, 39, 147, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

1.1. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn T1 và bà Phạm Thị T2. Xác định ông Vũ Văn T1, bà Phạm Thị T2 là chủ sử dụng hợp pháp diện tích 37 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 02 thôn N, xã P, huyện K, tỉnh Hải Dương theo hình từ BB1B2B3...B gồm:

- Cạnh phía bắc giáp đường ngõ đi chung là cạnh BB1 dài 2,65m.

- Cạnh phía đông giáp đất ông T1, bà T2 là các cạnh B1B2 dài 1,56m, B2B3 dài 0,95m, B3B4 dài 2,10m, B4B5 dài 4,23m, B5B6 dài 7,8m



- Cạnh phía nam giáp đất ông V2, bà D là cạnh B6B7 dài 1,39m, B7B8 dài 2m và đất nhà cụ B là B8B9 dài 2m.

- Cạnh phía tây giáp đất cụ B là B9,B10 dài 0,62m và giáp đất bà Bạch là các cạnh B10B11 dài 1,40m, B11B12 dài 0,36m, B12B13 dài 1,61m, B13B14 dài 13,02m, B14B15 dài 1,17m, B15B dài 1,29m (Có sơ đồ kèm theo),

Xác định các Tài sản trên đất gồm có nền sân gạch cũ, móng bể nước cũ và giếng nước cũ các Tài sản này không còn trị giá sử dụng đã được lắp để làm đường đi và 01 cây nhãn có trị giá 1.800.000 đồng là của ông T1, bà T2.

1.2. Xử chấp nhận yêu cầu của cụ Nguyễn Thị B. Buộc ông Vũ Văn T1, bà Phạm Thị T2 dành cho gia đình cụ Nguyễn Thị Bóc một lối đi có diện tích 37 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 02 thôn N, xã P, huyện K, tỉnh Hải Dương theo hình từ BB1B2B3...B. Giao cho gia đình cụ B các tài sản trên đất gồm có nền sân gạch cũ, móng bể nước cũ và giếng nước cũ các tài sản này không còn trị giá sử dụng đã được lắp để làm đường đi và 01 cây nhãn.

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng hạn chế thửa đất theo quy định của luật đất đai năm 2013.

1.3. Xử buộc cụ Nguyễn Thị B do Phạm Thị C làm đại diện có trách nhiệm đền bù trị giá quyền sử dụng diện tích 37m<sup>2</sup> trên cho ông T1, bà T2 là 14.800.000 đồng; chi phí san lấp 888.000 đồng; cây nhãn trị giá 1.800.000 đồng. Tổng cộng 17.488.000 đồng.

1.4. Về tiền chi phí định giá, đo đạc Tài sản:

Buộc ông T1, bà T2 phải chịu 2.150.000 đồng.

Buộc cụ B do bà C làm đại diện phải chịu 2.150.000 đồng

Buộc cụ B do bà C làm đại diện phải trả cho ông T1, bà T2 số tiền 17.488.000 đồng (*trị giá Tài sản của ông T1, bà T2*) và 2.150.000 đồng tiền chi phí đo đạc, định giá; Tổng 19.638.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ chậm thi hành khoản tiền đã tuyên ở trên, thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho cụ Nguyễn Thị B, ông Vũ Văn T1, bà Phạm Thị T2. Hoàn trả bà Phạm Thị T2 số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0005021 ngày 06/3/2019 tại Chi cục THADS huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu Y pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu Y pháp luật kể từ ngày tuyên án (29/3/2021).

Trường hợp bản án được thi hành theo 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

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:**

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Tứ Kỳ;
- Chi cục THA huyện Tứ Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu HS; lưu toà.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

**(Đã ký)**

**Nguyễn Hải Bằng**