

Bản án số: 136/2020/DS-PT

Ngày: 18-6-2020

V/v yêu cầu mở lối đi

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Phương Loan

Các Thẩm phán:

Ông Hồ Minh Tấn

Ông Phạm Việt Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Trâm là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Hữu Duy Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 138/2020/TLPT-DS ngày 27 tháng 4 năm 2020 về việc: Yêu cầu mở lối đi.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 13/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 152/2020/QĐ-PT ngày 13 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Ngọc Y, sinh năm 1979

Ông Lê Quốc V, sinh năm 1980.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Bà Lê Thị Ngọc Y, sinh năm 1979 (có mặt).

- Bị đơn: Bà Trần Tuyết H1, sinh năm 1972 (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

1. Ông Võ Văn T1, sinh năm 1970

2. Anh Võ Thành L, sinh năm 1995 (vắng mặt).

3. Chị Võ Thị H2, sinh năm 1993 (có mặt).

4. Anh Võ Đức N, sinh năm 2003.

Người đại diện hợp pháp của ông Võ Văn T1 và anh Võ Đức N là bà Trần Tuyết H1 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm 2, thị t, huyện T, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H1: Luật sư Nguyễn Văn T2, Văn phòng Luật sư Quốc Khởi, Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

5. Ủy ban nhân dân thị trấn Sông D, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 7, thị t, huyện T, tỉnh C .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn, bà Lê Thị Ngọc Y trình bày:* Năm 1997 bà Y cùng chồng là ông Lê Quốc V nhận chuyển nhượng 01 phần đất của bà Nguyễn Thị Tuyết diện tích 187m² đất ở tại khóm 2, thị trấn Sông D, huyện Trần Văn Thời, khi nhận chuyển nhượng thì phần đất đã có lối đi vào chiều ngang từ 04 đến 05m do Nhà nước quản lý. Do ông, bà chưa sử dụng đất nên năm 1997 bà H1 cuốn nền nhà bao trùm luôn cả lối đi vào phần đất của bà nên giữa bà và bà H1 xảy ra tranh chấp. Ngày 14/3/2007 chính quyền địa phương tổ chức hòa giải và thỏa thuận bà H1 chừa lối đi cho bà ngang 1,5m. Đến năm 2011 bà H1 tiếp tục không thực hiện thỏa thuận, mà dùng thiết bao hết lối đi và cuốn nền xây dựng căn nhà sau nên tiếp tục phát sinh tranh chấp, được UBND thị trấn Sông D hòa giải năm 2007, 2013, 2017 và 2018 nhưng không thỏa thuận được. Hiện nay, gia đình bà cần xây dựng nhà trên đất để ở nhưng lại không có lối đi, nên bà kiện bà H1 yêu cầu mở lối đi chiều ngang 03m, chiều dài 7,7m. Bà đồng ý trả thành quả lao động cho bà H1.

- *Bị đơn, bà Trần Tuyết H1 trình bày:* Năm 1992 bà sang nhượng đất của ông Nguyễn Sinh Nhật (hiện không biết địa chỉ) phần đất ngang 9,47m, dài 15,3m. Năm 1993 bà cất căn nhà nhỏ để ở, đến năm 1995 bà cuốn nền toàn bộ diện tích đất, đến năm 2001 bị nước ngập nên bà nâng nền cao hơn. Nguồn gốc đất của bà Y là do bà Nga chuyển nhượng cho bà Tuyết vào năm 1992, sau đó bà Tuyết chuyển nhượng lại cho bà Y. Phần đất bà Y và bà cách nhau một con mương hình chữ L. Thời gian sau bà Y gặp bà nói khi nào cất nhà ở thì xin đi nhờ, bà thống nhất cho lối đi chiều ngang 01m nhưng do bà Y có mâu thuẫn với bà nên bà không cho lối đi. Đối với việc bà Y yêu cầu bà mở lối đi ngang 03m thì bà không đồng ý vì đây là đất của bà, bà chỉ đồng ý mở cho bà Y lối đi ngang 01m và phải trả thành quả lao động trên đất cho bà.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Anh Võ Thành L và chị Võ Thị H2 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 13/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Y và ông V yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

- Buộc bà Trần Tuyết H1, ông Võ Văn T1, anh Võ Thành L, chị Võ Thị H2 và anh Võ Đức N phải có nghĩa vụ mở cho hộ bà Y, ông V lối đi có diện tích 15,8m² tọa lạc khóm 2, thị trấn Sông D, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Hướng Đông: Dài 7,65m tiếp giáp nhà đất của bà Trần Tuyết H1.

Hướng Tây: Dài 4,8m, một đoạn tiếp giáp lối đi của gia đình bà Đào, một đoạn tiếp giáp lộ xi măng công cộng.

Hướng Nam: Dài 4,2m tiếp giáp lộ xi măng công cộng.

Hướng Bắc: Dài 3,0m tiếp giáp đất của bà Y, ông V.

- Buộc bà Trần Tuyết H1, ông Võ Văn T1, anh Võ Thành L, chị Võ Thị H2 và anh Võ Đức N phải tháo dỡ toàn bộ căn nhà cây gỗ địa phương, lợp tol thiết, vách thiết nằm trên phần đất mở lối đi cho bà Y và ông V.

(Cố Mãnh trích đo địa chính số 25-2019 ngày 25/01/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Văn Thời kèm theo).

Ghi nhận sự tự nguyện bồi thường của bà Y và ông V. Bà Lê Thị Ngọc Y và ông Lê Quốc V có nghĩa vụ trả cho bà Trần Tuyết H1, ông Võ Văn T1, anh Võ Thành L, chị Võ Thị H2 và anh Võ Đức N tổng số tiền 10.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 23/3/2020 bị đơn là bà Trần Tuyết H1 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Viện kiểm sát nhân tỉnh Cà Mau đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bà Trần Tuyết H1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo giấy chuyển nhượng thành quả lao động giữa bà Y và bà Tuyết vào ngày 06/02/1999 thể hiện phần đất bà Y nhận chuyển nhượng có chiều ngang 8,5m chiều dài 30m, diện tích 255m² có vị trí: Hướng Đông giáp hộ ông Nguyễn Tấn Đạt, hướng Tây giáp hộ bà Nguyễn Thị Đào, hướng Nam giáp hộ ông Nguyễn Văn Trường (chồng bà H1), hướng Bắc giáp mương.

Theo giấy chuyển nhượng thành quả lao động của bà H1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Sinh Nhật vào ngày 20/8/1992 thể hiện phần đất bà H1 nhận chuyển nhượng có chiều ngang 9,47m, chiều dài 15,3m có vị trí: Hướng Đông giáp ông Nguyễn Sinh Nhật, hướng Nam giáp bà Lâm Thị Thu, hướng Tây và hướng Bắc giáp mương và mã.

Như vậy khi bà Y và bà H1 nhận chuyển nhượng đất thì cả hai phần đất giáp nhau con mương. Theo biên bản làm việc ngày 20/8/2019 bà Nguyễn Thị Tuyết thừa nhận khi bà chuyển nhượng đất cho bà Y thì phần đất trên do vợ chồng bà Tuyết cất nhà ở và có lối đi, phần đất giữa bà Tuyết và bà H1 cách nhau con mương và hiện nay đang tranh chấp. Tại phiên tòa bà Y và bà H1 cũng thừa nhận con mương giáp hai phần đất hiện nay chính là phần đất tranh chấp do bà H1 cất nhà và quản lý.

Xét thấy, tại biên bản ngày 11/02/2020 Ủy ban nhân dân thị trấn Sông D xác định đất tranh chấp có nguồn gốc của Nhà nước, do Ủy ban nhân dân thị trấn Sông D quản lý, chưa giao cho cá nhân nào quản lý và sử dụng. Bà H1 hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại biên bản làm việc với những người dân tại địa phương đều xác định trước đây bà Nga đã cất nhà ở trên đất, sau đó mới chuyển nhượng cho bà Tuyết, bà Tuyết tiếp tục ở đến khi nhà bà Tuyết sập thì bà Tuyết chuyển nhượng phần đất trên cho bà Y. Như vậy phần đất của bà Y trước khi nhận chuyển nhượng của bà Tuyết thì đã có lối đi do bà Tuyết

và bà Nga cất nhà ở trước đó. Theo Công văn số 174/UBND-VP ngày 17/01/2020 của UBND huyện Trần Văn Thời xác định đất tranh chấp theo bản đồ địa chính năm 2000 thuộc một phần thửa 138, tờ bản đồ số 11 do Ủy ban nhân dân thị trấn Sông D quản lý. Như vậy thời điểm trước năm 2000 thì phần đất hiện nay các đương sự đang tranh chấp là lối đi và con mương do Nhà nước quản lý. Bà H1 cũng thừa nhận khi bà Y nhận chuyển nhượng đất thì phần đất mương không ai sử dụng, đến năm 2007 bà H1 mới bồi đắp đất và phát sinh tranh chấp với bà Y, đến năm 2011 bà H1 mới cất nhà và tiếp tục phát sinh tranh chấp cho đến nay. Theo bản đồ địa chính năm 2011 thì bà H1 mới kê khai toàn bộ phần đất bà H1 đang quản lý và cất nhà tại thửa 67 tờ bản đồ số 47 trong đó có một phần đất tranh chấp lối đi với bà Y, vì vậy hiện nay bà H1 cho rằng phần đất tranh chấp là phần đất nằm trong diện tích đất bà H1 nhận chuyển nhượng của ông Nhật là không có cơ sở.

Xét thấy, bà Y và bà H1 tranh chấp lối đi từ năm 2007 đến năm 2018 được chính quyền địa phương hòa giải nhiều lần, bà H1 thừa nhận đất của bà H1 và bà Y có lối đi chung. Tại biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 18/10/2013 tại Ủy ban nhân dân thị trấn Sông D (BL 77), bà H1 thừa nhận phần đất phía sau nhà bà H1 hiện nay đang tranh chấp do bà H1 tự khai thác thêm để ở. Tại Công văn số 203/BC-UBND ngày 03/01/2013 của UBND thị trấn Sông D cũng đã xác định căn cứ vào hồ sơ kỹ thuật và sổ mục kê bản đồ địa chính năm 2000 thì phần đất tranh chấp là phần đất do Nhà nước quản lý nên yêu cầu bà H1 tháo dỡ một phần nhà để làm lối đi ra hẻm. Toàn bộ phần đất của bà H1 đang quản lý, sử dụng và kê khai đăng ký hiện nay bà H1 cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bà Y yêu cầu bà H1 mở lối đi cho bà Y là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà H1 và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bà H1 tranh luận cho rằng cấp sơ thẩm chưa xem xét các chứng cứ do bà H1 cung cấp, xét thấy các chứng cứ do bà H1 cung cấp đều xác định bà H1 có làm nhà trên phần đất của bà H1 nhận chuyển nhượng của ông Nhật, tuy nhiên theo hai giấy chuyển nhượng đất của bà H1 và bà Y đều có một cạnh giáp mương. Bà H1 thừa nhận phần đất mương giữa bà H1 và bà Y hiện nay là phần đất hiện nay đang tranh chấp, nên không có cơ sở cho rằng phần đất tranh chấp hiện nay là của bà H1. Phần đất của bà Y nhận chuyển nhượng của bà Tuyết, bà Y đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2014, bà Y và ông V không có lối đi ra hẻm nên bà Y và ông V yêu cầu bà H1 tháo dỡ một phần nhà do bà H1 cất nhà lấn chiếm có diện tích 15,8m² để trả lại lối đi chung. Do đó bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời buộc bà H1 phải tháo dỡ một phần nhà trả lại lối đi cho bà Y và ông V là cơ sở.

[2] Đối với giá trị đất, bà H1 kháng cáo cho rằng khi bà Y yêu cầu Công ty cổ phần thông tin và Thẩm định giá Tây Nam Bộ định giá nhà và đất không thông báo nên bà H1 không đồng ý theo kết quả định giá đất diện tích 15,8m² bằng 26.860.000 đồng, nhà trị giá 7.078.000 đồng. Bà H1 yêu cầu nếu buộc bà H1 mở lối đi cho bà Y thì phải trả giá trị đất cho bà H1 một m² trị giá 10.000.000 đồng.

Xét thấy, khi bà Y cầu Công ty cổ phần thông tin và Thẩm định giá Tây Nam Bộ định giá nhà và đất, Tòa án có thông báo cho gia đình bà H1 biết nhưng

bà H1, ông T1 và chị H2 từ chối nhận văn bản và không có ý kiến phản đối việc chọn Công ty cổ phần thông tin và Thẩm định giá Tây Nam Bộ định giá (BL 168 đến 171). Do đó hiện nay bà H1 đưa ra giá trị đất tranh chấp một m² trị giá 10.000.000 đồng và không thống nhất với kết quả định giá của Công ty cổ phần thông tin và Thẩm định giá Tây Nam Bộ là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên do phần đất tranh chấp là đất do Nhà nước quản lý, bà H1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có cơ sở buộc bà Y và ông V trả cho bà H1 giá trị trên diện tích 15,8m² làm lối đi bằng 26.860.000 đồng, về giá trị nhà của bà H1 được xác định là 7.078.000 đồng nhưng bà Y đồng ý trả cho bà H1 số tiền 10.000.000 đồng là phù hợp nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H1 về giá trị nhà và đất khi buộc bà H1 mở lối đi chung.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H1 không có chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H1.

[4] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của bà H1 nên bà H1 phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Tuyết H1

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 13/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ngọc Y và ông Lê Quốc V yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

- Buộc bà Trần Tuyết H1, ông Võ Văn T1, anh Võ Thành L, chị Võ Thị H2 và anh Võ Đức N phải có nghĩa vụ tháo dỡ nhà trả lại lối đi chung có diện tích 15,8m² tọa lạc khóm 2, thị trấn Sông D, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau có vị trí như sau:

Hướng Đông có cạnh dài 7,65m tiếp giáp nhà đất của bà Trần Tuyết H1.

Hướng Tây có cạnh dài 4,8m, một đoạn tiếp giáp lối đi của gia đình bà Đào, một đoạn tiếp giáp lộ xi măng công cộng.

Hướng Nam có cạnh dài 4,2m tiếp giáp lộ xi măng công cộng.

Hướng Bắc có cạnh dài 3,0m tiếp giáp đất của bà Y, ông V.

(Cố Mãnh trích đo địa chính số 24-2019 ngày 25/01/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Văn Thời).

Buộc Lê Thị Ngọc Y và ông Lê Quốc V có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Tuyết H1, ông Võ Văn T1, anh Võ Thành L, chị Võ Thị H2 và anh Võ Đức N tổng số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng)

Chi phí tố tụng: Buộc bà Trần Tuyết H1, ông Võ Văn T1, anh Võ Thành L, chị Võ Thị H2 và Võ Đức N có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Y và ông V 5.275.000 đồng tiền đo đạc đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Trần Tuyết H1, ông Võ Văn T1, anh Võ Thành L, chị Võ Thị H2 và anh Võ Đức N phải chịu 1.343.000 đồng. Bà Lê Thị Ngọc Y và ông Lê Quốc V phải chịu 500.000 đồng, ngày 27/11/2018 bà Y và ông V dự nộp 300.000 đồng tại biên lai số 0008928 được đối trừ, bà Y và ông V còn phải tiếp tục nộp 200.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Tuyết H1 phải chịu 300.000 đồng, ngày 23/3/2020 bà H1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0003442 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Trần Văn Thời được chuyển thu.

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

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Bùi Thị Phương Loan

