

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 44/2021/DS-PT

Ngày 05-3-2021

V/v tranh chấp quyền về lối đi qua

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bùi Văn Tâm

Các Thẩm phán:

1. Bà Ngô Thị Bích Diệp;
2. Bà Trần Thị Thanh Trúc.

- Thư ký phiên tòa: ông Phạm Văn Tuyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 311/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2020 về việc: “Tranh chấp quyền về lối đi qua”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 362/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 346/QĐ-PT ngày 24/12/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 346/QĐ-PT ngày 14/01/2021 và Quyết định mở phiên tòa lại ngày 05/3/2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Võ Ngọc H, sinh năm 1973; địa chỉ: số 62, tổ 32, khu phố 8, phường T, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1944; địa chỉ: số 51/31, tổ 31, khu phố 3, phường T, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Ngọc T3, sinh năm 1987; địa chỉ: số 7/28, đường H2, khu phố 3, phường T, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 25/6/2019), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Trần Thị Tuyết L, sinh năm 1975; địa chỉ: số 16/31, khu phố 3, phường T, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Anh T4, sinh năm 1973; địa chỉ: số 24/31, khu phố 1, phường T, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

+ UBND thành phố T1, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số 02, đường Q, thành phố T1, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Lộc H1 - Chức vụ: Chủ tịch. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị L1 – Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T1 (Văn bản ủy quyền ngày 10/3/2020), vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Đỗ Thị S, sinh năm 1950, địa chỉ: số 29/31, tổ 31, khu phố 3, phường T, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 20 tháng 9 năm 2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Võ Ngọc H trình bày:

Vào năm 2007, bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Đỗ Thị S với diện tích 99m², thuộc thửa đất số 659, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã (nay là phường) T, thành phố T1, tỉnh Bình Dương. Sau đó, UBND thị xã (nay là thành phố) T1, tỉnh Bình Dương đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Nguồn gốc thửa đất này do bà S nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị T2. Khi bà H nhận chuyển nhượng từ bà S thì trên đất có lối đi 01 mét và thực tế có lối đi ngang 01m dài khoảng 12m là tới đất bà nhận chuyển nhượng và lối đi chung này có nguồn gốc từ đất của bà T2.

Bà H sử dụng lối đi này để vào khu đất của bà H. Năm 2008 bà T2 rào lại lối đi này nên bà H không còn lối đi nào vào đất. Ngoài lối đi này thì bà H không còn lối đi nào khác để vào đất của bà H.

Bà H vẫn nhiều lần yêu cầu bà T2 mở con đường đó ra như hiện trạng vốn có trước đây, để bà H có thể vào phần đất của mình. Nhận thấy, bà T2 đã tự mở lối đi trên phần đất của mình để bán phần đất đó, nhưng sau khi bán được rồi thì lại rào bít con đường đó lại không cho bà H đi vào đất của mình là hoàn toàn vô lý. Hiện tại thì bà H không có đường vào đất của mình

Nay, bà H yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị T2 phải mở lại lối đi có diện tích 8.4m² để bà H có lối đi vào đất của mình và tại phiên tòa phúc thẩm bà H xác nhận không làm đơn yêu cầu Tòa án chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật như bản án sơ thẩm đã quyết định.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Vào năm 2007, bà T2 chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị S một phần đất có chiều ngang là 06m, chiều dài là 16,7m, tổng diện tích đất là 99m². Sau này, bà Đỗ Thị S chuyển nhượng lại cho bà Võ Ngọc H. Khi bà T2 chuyển nhượng cho bà S thì không có lối đi nên bà T2 đã cắt đất của bà T2 để chừa lối đi để cho bà S vào đất của bà S, lối đi này dài khoảng 07m, ngang 01m. Bà T2 không rào lối đi, bà T2 chỉ rào phần ranh đất của bà T2. Bà T2 rào bằng lưới B40.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà H, bà T2 không đồng ý. Ngoài lối đi

qua con đường tự mở trước cửa nhà bà T2 thì phần đất của bà H còn một lối đi khác đi ngang qua đất bà Bèo ra đường đất đỏ, con đường đi qua nhà bà Bèo đã hình thành 27 năm. Tại phiên tòa phúc thẩm bà T2 không chấp nhận mở lối đi qua bất động sản liền kề ngang 1m dài 8.4m.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết L trình bày:

Bà L là chủ sử dụng phần đất tọa lạc tại phường T, thửa đất số 1375, tờ bản đồ số 05-6, diện tích 456m², bà sử dụng phần đất này từ ngày 30/12/2016, nguồn gốc đất là do bà Phạm Thị Bèo tặng cho quyền sử dụng đất, đất có tứ cận: Đông giáp đất bà Nguyễn Thị T2; Tây giáp đất công; Bắc giáp đất bà Lý Thị Tuyết Vân; Nam giáp đất Lê Nguyễn Huỳnh Thi.

Ranh đất giữa bà L và bà T2 cách nhau là hàng rào trụ xi măng lưới B40, không có lối đi chung nào trên phần đất của bà. Khi bà T2 làm sổ đất cũng như lúc cơ quan địa chính lên đo đạc thì bà T2 không thông báo cho bà L biết. Bà L là người liên ranh để chứng kiến đo đạc, tự ý đo đạc trên phần đất của bà L để lấy làm lối đi chung. Bà L không đồng ý việc bà T2 lấy đất của bà L làm lối đi chung.

4. Người làm chứng bà Đỗ Thị S trình bày:

Bà S không có quan hệ thân thuộc gì với bà H hay bà T2: Vào năm 2007, bà có nhận chuyển nhượng một phần đất có diện tích 99m², của bà Nguyễn Thị T2 với giá chuyển nhượng là 35.000.000 đồng và bà được UBND thị xã (nay là thành phố) T1, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S vào ngày 11/10/2007.

Bà S đã được Tòa án cho xem Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T1 lập ngày 26/12/2018. Phần đất mà nguyên đơn đang tranh chấp với bị đơn, đó chính là lối đi mà bà đã sử dụng để đi ra từ đất của bà để đi ra lối đi chung 02m. Cũng vào năm 2007, thì bà chuyển nhượng trọn thửa đất trên cho bà H. Hiện nay, bà không còn quyền lợi gì đối với phần đất trên.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 03/10/2019, Hội đồng định giá tài sản xác định:

Đất trồng cây lâu năm có giá 2.000.000 đồng x 8,4m = 16.800.000 đồng.

Đối với hàng rào lưới B40, trụ xi măng, cây đu đủ, cây na đã hư hỏng, nên Hội đồng định giá tài sản không tiến hành định giá.

Bản án dân sơ thẩm số 27/2020/DS-ST ngày 11/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T1 đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Ngọc H với bị đơn bà Nguyễn Thị T2 về việc: “Tranh chấp lối đi và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Ngọc H về việc: “Yêu cầu quyền về lối đi qua” đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T2 như sau:

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T2 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40 chân móng gạch, trụ bê tông và chặt hạ 01 cây đu đủ, 01 cây na để giao cho nguyên đơn bà Võ Ngọc H diện tích đất 8,4m² (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Nguyên đơn bà Võ Ngọc H có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn bà Nguyễn Thị T2 số tiền là 16.800.000 đồng (tiền giá trị 8,4m² đất). Bà H được quyền sử dụng, đăng ký kê khai đối với diện tích 8,4m² đất này sau khi đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà T2.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, chi phí thẩm định, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 11/6/2020, bà Nguyễn Thị T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Ngọc H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị T2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T2; sửa bản án sơ thẩm về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền về lối đi qua”.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ghi ngày 12/9/2018 về quan hệ pháp luật tranh chấp như thông báo về việc thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân thành phố T1 ngày 03/10/2018 xác định về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất về lối đi” nhưng bản án sơ thẩm xác định quan hệ “Tranh chấp lối đi và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn mở lối đi có chiều dài 8,4m và chiều rộng 1m từ ranh mốc giới đất của nguyên đơn giáp ranh mốc giới đất của bị đơn có chiều rộng 1m, chiều dài 8,4m ra lối đi chung đường công cộng, ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu nào khác, cho nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp quyền về lối đi qua được quy định tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự.

[2] Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo. Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T2, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bà Nguyễn Thị T2 được UBND thị xã (nay là thành phố) T1 đã cấp diện tích 890m² (hành lang đường bộ là 37m²) thửa số 158, tờ bản đồ số 05 vào ngày 30/6/2005, sổ vào sổ H04675. Đất tọa lạc tại xã (nay là phường) T, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Ngày 19/7/2007, bà Nguyễn Thị T2 chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị S diện tích đất 99m² thuộc một phần của thửa số 158, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại xã (nay là phường) T, thành phố T1, tỉnh Bình Dương. Tại sơ đồ trích đo khu đất để bổ sung thủ tục hành chính về đất đai của bà Đỗ Thị S do Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã (nay là thành phố) T1 lập ngày 20/6/2007 thể hiện trên thửa đất số 158, số mới 659 có lối đi rộng 1m.

Ngày 26/10/2007, bà Nguyễn Thị S1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Võ Ngọc H diện tích đất 99m², thửa số 659, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại xã (nay là phường) T, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, tại trang số 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi nhận “23/11/2007 bà Võ Ngọc H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng số 485 ngày 26/10/2007 được lập tại UBND xã T. Tại hướng Bắc thửa đất số 659, tờ bản đồ số 05 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể hiện tiếp giáp với lối đi cụt (1m), trên phần đất bà Nguyễn Thị T2 được quyền sử dụng đất, được hình thành từ năm 2007 khi bà T2 tách thửa để chuyển nhượng đất cho bà Đỗ Thị S.

Theo bản đồ địa chính chính quy thì ngoài lối đi có tranh chấp thì bà H là chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không còn lối đi nào khác để đi ra đường công cộng.

Ngoài lối đi có chiều dài 8,4m và chiều rộng 1m nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T2 là thuận tiện và hợp lý nhất và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi. Bà Võ Ngọc H là chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho bà Nguyễn Thị T2 là chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền theo biên định giá ngày 03/10/2019, đơn giá 1m² trị giá 2.000.000 đồng là phù hợp đúng quy định tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 quyền về lối đi qua.

Bà Nguyễn Thị T2 kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ mới nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T2. Do bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp vượt quá yêu cầu của người khởi kiện và tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Ngọc H với bị đơn bà Nguyễn Thị T2 về việc: “Tranh chấp lối đi và yêu cầu chấp dứt hành vi trái pháp luật” nên Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm.

[3] Chấp nhận quan điểm của vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải nộp chi phí đo đạc và định giá tài sản theo quy định pháp luật.

[5] Về án phí dân sự: Nguyên đơn bà Võ Ngọc H không phải nộp. Bị đơn bà Nguyễn Thị T2 không phải nộp do bà T2 là người cao tuổi và có đơn đề nghị được miễn nộp tiền án phí dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 273, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 254, 357 và 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 5 Điều 98; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 2 Điều 26 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T2, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 27/2020/DS-ST ngày 11/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Ngọc H về việc: “Tranh chấp quyền về lối đi qua” đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T2 như sau:

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T2 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40 chân móng gạch, trụ bê tông và chặt hạ 01 cây đu đủ, 01 cây na để giao cho nguyên đơn bà Võ Ngọc H diện tích đất 8,4m² (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Nguyên đơn bà Võ Ngọc H có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn bà Nguyễn Thị T2 số tiền là 16.800.000 đồng (tiền giá trị 8,4m² đất). Bà Võ Ngọc H được quyền sử dụng, đăng ký kê khai đối với diện tích 8,4m² đất này sau khi đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà T2.

3. Chi phí đo đạc, định giá tài sản: Nguyên đơn bà Võ Ngọc H phải nộp số tiền 2.973.000 đồng, được trừ vào tạm ứng đã nộp.

4. Về án phí dân sự: Nguyên đơn bà Võ Ngọc H không phải nộp. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho bà Võ Ngọc H 300.000 đồng theo Biên lai số 0022745 ngày 27/9/2018. Bị đơn bà Nguyễn Thị T2 không phải nộp.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS TP T1;
- TAND thành phố T1;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự, Tổ HCTP.

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

Bùi Văn Tâm