

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 235/2020/DS-PT

Ngày: 02-7- 2020

V/v “Tranh chấp quyền về  
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 Nguyễn Văn Thu

*Các Thẩm phán:*

Ông Trần Văn Quán

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Trần Văn Thành - 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 Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 159/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 201/2019/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 203/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1960;

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

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*** Luật sư Nguyễn Hòa B1, Trưởng Văn phòng luật sư Nguyễn Hòa B1, thuộc đoàn luật sư tỉnh Long An.

***- Bị đơn:*** Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1958 (chết ngày 15-02-2020);

***Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông B:***

**1.** Ông Nguyễn Phước L, sinh năm 1978;

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

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Luật sư Lê Văn L1, Trưởng Văn phòng luật sư Lê Văn L1, thuộc đoàn luật sư tỉnh Long An.

**2. Bà Nguyễn Thúy H, sinh năm 1981;**

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

**3. Ông Nguyễn Châu V, sinh năm 1982;**

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

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn Đ – Nguyên đơn.

*(Các đương sự có mặt tại phiên tòa).*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 27-4-2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 03-01-2019 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:*

Ông là chủ sử dụng thửa đất số 09, số 10, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông Nguyễn Văn B là chủ sử dụng thửa đất số 76, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Nguồn gốc đất là do ông nội của ông và ông B là cụ Nguyễn Văn Y để lại cho con cháu, từ xa xưa đã tồn tại một lối đi ngang 3m trên thửa đất số 76, tờ bản đồ số 6.

Năm 1985 ông dời nhà đi nơi khác sinh sống nên ít sử dụng lối đi này, sau đó ông Nguyễn Văn B đã lấn chiếm và xây dựng mái che, rào chắn lối đi không cho ông đi qua, ông phải sử dụng nhờ lối đi qua nhà người khác, nhưng lối đi này rất nhỏ và không thuận tiện cho việc đi lại. Nay ông yêu cầu ông B phải tháo dỡ công trình xây dựng là mái che, mở lối đi ngang 3m thuộc thửa số 76, tờ bản đồ số 5 tọa lạc ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông để đất của ông có được lối đi. Ông đồng ý trả lại giá trị mái che của gia đình ông B tháo dỡ còn giá trị đất ông không đồng ý bồi thường cho ông B.

*Bị đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:*

Ông xác định thửa đất số 76, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là đất của ông do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông Đ yêu cầu ông mở lối đi ngang 3m trên thửa đất số 76 của ông thì ông không đồng ý, do đây là đất của ông sử dụng từ xưa đến nay không có tồn tại lối đi nào 3m như trình bày của ông Đ. Ông làm mái che trên phần đất của ông và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Theo bản đồ địa chính thể hiện đất của ông Đ còn có 02 lối đi khác, một là lối đi trước đây gia đình ông và gia đình ông Đ sử dụng chung để đi ra đường công cộng, hai là lối đi phía sau đất ông Đ lối đi này là do các hộ dân bỏ tiền ra mua để đi chung nhưng ông Đ không đồng ý bỏ tiền ra cùng các hộ dân để đi chung.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 201/2019/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 184, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 6100, Điều 166 luật đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu *“Tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề”* với ông Nguyễn Văn B.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 19 tháng 11 năm 2019, ông Nguyễn Văn Đ kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Nguồn gốc đất là của ông nội ông Đ và ông B, do ông B mua lại của người khác. Vị trí đất ông Đ yêu cầu mở lối đi là đất trống, chỉ có mái che của ông B cản trở. Hiện tại đất của ông Đ bị vây bọc bởi các thửa đất khác, không có lối đi nào để ra đường công cộng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Tại bản án sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của ông Đ, ông Đ xin đi lại trên lối đi cũ là không có căn cứ. Ông Đ không có sử dụng đất và còn lối đi khác. Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện Đ thì trên đất của ông B không có lối đi nào. Lúc đầu ông Đ xin khôi phục lối đi cũ, sau đó là xin mở lối đi với chiều ngang 2,5m là lớn. Đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

*Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:*

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn được làm trong thời hạn luật quy định và hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện thì những lối đi do bên bị đơn đặt ra là không thể mở lối đi được, còn việc ông Đ cho rằng trước đây trên đất của ông B có lối đi nhưng ông Đ không chứng minh được. Để hạn chế thiệt hại cho bên bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cho ông Đ mở lối đi hợp lý. Chấp nhận kháng cáo của ông Đ, sửa bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thửa đất số 9 và thửa số 10, cùng tờ bản đồ số 6, ông Đ được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008. Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 5, ông B được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997.

[2] Nguyên đơn ông Đ yêu cầu ông B mở lối đi có vị trí theo mảnh trích đo địa chính ngày 26-4-2019 ngang là 2,5m, cạnh phía Đông dài 44,6m + 3m; cạnh phía Tây dài 35m + 12m, có diện tích 118,9m<sup>2</sup>, thuộc một phần của thửa đất số 76, tờ bản đồ số 5, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, do ông Nguyễn Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Nguồn gốc đất là của ông nội của ông Đ và ông B. Ông Đ trình bày, từ xa xưa đã tồn tại một lối đi có chiều ngang 3m trên thửa đất số 76, tờ bản đồ số 6. Những người sống lâu năm tại địa phương như ông Nguyễn Văn R, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Văn T1 đều trình bày, từ trước năm 1975 thì trên thửa đất số 76 của ông B có lối đi vào thửa đất số 9 và thửa số 10 của ông Đ và không còn lối đi nào khác.

[4] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04-6-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thể hiện như sau:

Ông L (con của ông B) cho rằng ông Đ có hai lối đi khác như sau:

Lối đi thứ nhất: Từ thửa đất số 10 của ông Đ đi qua thửa 1171 của ông Nguyễn Văn T (hè nhà của ông T có chiều ngang 2m), qua thửa đất của ông T đến bờ ranh của hai thửa đất khác có chiều ngang 85cm, một bên cắm cột xi măng và một bên phía dưới xây tường rào, phía trên kéo lưới B40, hiện nay cỏ mọc hoang, không có ai đi, để đi ra đường đất.

Lối đi thứ hai: Từ thửa đất số 10 của ông Đ đi qua hè nhà của ông T (như lối đi thứ nhất), qua sân phía trước nhà của ông T, qua sân phía trước nhà của bà Đinh Thị Ngọc L để đi chung lối đi của nhà bà L có chiều ngang 1,4m. Ngoài ra không còn lối đi nào khác.

[5] Thấy rằng, lối đi thứ nhất do ông ông L xác định là không có cơ sở. Bởi lẽ, thửa đất số 10 của ông Đ có cạnh phía Nam giáp ranh với thửa 1171 của ông Nguyễn Văn T, còn khoảng trống có chiều ngang 2m là hè nhà của ông T chứ không phải lối đi. Mặt khác, sau khi qua hết đất của ông T thì đến bờ ranh hai thửa khác chỉ có chiều ngang 85cm, một bên cắm cột xi măng và một bên phía dưới xây tường rào, phía trên kéo lưới B40, cỏ mọc hoang, không có ai đi, nên đoạn bờ ranh này cũng không đáp ứng đủ là một lối đi và không thuận tiện; lối đi thứ hai cũng phải đi qua hè nhà ông T, đến sân phía trước nhà ông T và sân phía trước nhà bà L nên cũng không phải là lối đi theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04-6-2020 còn thể hiện thửa đất số 10 có cạnh phía Bắc giáp thửa số 7 và thửa 76; cạnh phía Đông giáp thửa

13 hoàn toàn không có giáp đường đất đỏ như hình thể trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ được cấp năm 2008. Như vậy, thửa đất số 9 và thửa số 10 của ông Đ bị vây bọc bởi các thửa đất khác, không có lối đi nào ra đường công cộng.

[6] Do đó, ông Đ yêu cầu ông B cho mở lối đi qua thửa đất số 76 để ra đường đất có hiện trạng chiều ngang 3,5m là thuận tiện và hợp lý nhất nên có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015. Tuy nhiên, ông Đ yêu cầu mở lối đi có chiều ngang là 2,5 m, cạnh phía Đông dài 44,6m + 3m; cạnh phía Tây dài 35m + 12m, có diện tích 118,9m<sup>2</sup>, thuộc một phần của thửa đất số 76, tờ bản đồ số 5, do ông Nguyễn Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là lớn đối với một lối đi. Để hạn chế thiệt hại cho bên ông B nên chỉ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ được mở lối đi với chiều ngang là 2m có vị trí là khu A, có diện tích 71,3m<sup>2</sup> và khu B, có diện tích 23,8m<sup>2</sup>, tổng cộng là 95,1m<sup>2</sup> theo mảnh trích đo địa chính số 217-2019 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất T, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 26-4-2019 và Bản phụ lục trích đo phân khu ngày 22-6-2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất T. Những người thừa kế của ông B là ông L, bà H và ông V phải tháo dỡ, di dời mái che có kết cấu: Cột sắt tròn 10cm, nền xi măng, vách thiếc hai mặt, mái tole thiếc, xà gồ thép ra khỏi vị trí khu A và khu B nêu trên để ông Đ mở lối đi. Ông Đ phải bồi thường và đền bù cho những người thừa kế của ông B là ông L, bà H và ông V như sau: Bồi thường mái che: 1.694.800 đồng; đền bù cho việc mở lối đi qua thửa đất số 76 theo chứng thư thẩm định giá: 307.268.100 đồng (95,1m<sup>2</sup> x 3.231.000đ/m<sup>2</sup>), tổng cộng 308.962.900 đồng.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông Đ chưa sử dụng đất, trên hệ thống bản đồ địa chính do Ủy ban nhân dân xã quản lý, thửa đất 76 không thể hiện lối đi và căn cứ vào công văn số 2574/UBND-NC ngày 28 tháng 5 năm 2019 của Ủy ban nhân dân huyện Đ xác định: “...theo hồ sơ lưu trữ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn Đ (năm 2008) đối với thửa 09, 10 tờ bản đồ số 6 xã Đ thể hiện phía Đông giáp với đường đất đỏ” để cho rằng ông Đ còn lối đi khác để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ là không đúng. Bởi vì, như đã nhận định, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04-6-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thể hiện thửa đất số 10 có cạnh phía Bắc giáp thửa số 7 và thửa 76; cạnh phía Đông giáp thửa 13, hoàn toàn không có giáp đường đất đỏ như hình thể trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ, nên cần sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, chấp nhận kháng cáo của ông Đ.

[8] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày là có căn cứ; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị xét xử theo quy định của pháp luật.

[9] Phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông Đ là có căn cứ.

[10] Về chi phí tố tụng

Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 18.400.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá, số tiền trên ông Đ đã nộp xong.

**[11] Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Những người thừa kế của ông B là ông L, bà H và ông V phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của ông Đ được Tòa án chấp nhận.

Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 15.448.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do phải bồi thường và đền bù cho việc mở lối đi.

**[12] Về án phí dân sự phúc thẩm**

Do sửa toàn bộ bản án sơ thẩm nên ông Đ kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ;

Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 201/2019/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa;

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ về việc “*Tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề*” với ông Nguyễn Văn B.

Buộc những người thừa kế của ông Nguyễn Văn B là ông Nguyễn Phước L, bà Nguyễn Thúy H và ông Nguyễn Châu V cho ông Nguyễn Văn Đ được mở lối đi qua tại vị trí là khu A, có diện tích 71,3m<sup>2</sup> và khu B, có diện tích 23,8m<sup>2</sup>, tổng cộng là 95,1m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 76, tờ bản đồ số 5, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, do ông Nguyễn Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Theo mảnh trích đo địa chính số 217-2019 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất T, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 26-4-2019 và Bản phụ lục trích đo phân khu ngày 22-6-2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất T).

**2.** Buộc những người thừa kế của ông Nguyễn Văn B là ông Nguyễn Phước L, bà Nguyễn Thúy H và ông Nguyễn Châu V phải tháo dỡ, di dời mái che có kết cấu: Cột sắt tròn 10cm, nền xi măng, vách thiếc hai mặt, mái tole thiếc, xà gồ thép ra khỏi vị trí khu A và khu B nêu trên để ông Đ mở lối đi qua.

**3.** Buộc ông Nguyễn Văn Đ phải bồi thường và đền bù cho những người thừa kế của ông Nguyễn Văn B là ông Nguyễn Phước L, bà Nguyễn Thúy H và ông Nguyễn Châu V như sau: Bồi thường mái che: 1.694.800 đồng; đền bù cho việc mở lối đi: 307.268.100 đồng, tổng cộng 308.962.900 đồng (*Ba trăm lẻ tám triệu chín trăm sáu mươi hai nghìn chín trăm đồng*).

**4.** Về chi phí tố tụng

Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 18.400.000 đồng, số tiền trên ông Đ đã nộp xong.

#### **5. Về án phí dân sự sơ thẩm**

Những người thừa kế của ông Nguyễn Văn B là ông Nguyễn Phước L, bà Nguyễn Thúy Hg và ông Nguyễn Châu V phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 15.448.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 338.000 đồng theo biên lai thu số 0002752 ngày 02-5-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An để thi hành án phí. Ông Nguyễn Văn Đ còn phải chịu 15.110.000 đồng.

#### **6. Về án phí dân sự phúc thẩm**

Ông Nguyễn Văn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông Đ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0003886 ngày 21-11-2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

#### **Nơi nhận:**

- TANDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

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

**Nguyễn Văn Thu**

