

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 41/2020/DS-PT

Ngày: 12 – 03 – 2020.

V/v: “tranh chấp yêu cầu mở lại
lối đi”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Tâm.

Các Thẩm phán: - Ông Trần Quốc Vũ

- Ông Võ Văn Ngẫu

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Bảo Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Th Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 56/2020/TLPT-DS, ngày 31 tháng 01 năm 2020, về “*Tranh chấp yêu cầu mở lại lối đi*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2019/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2019, của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 96/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1965.

2- Bị đơn:

2.1- Ông Bùi Văn L, sinh năm 1954;

2.2- Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1955.

Người đại diện hợp pháp của bà Th: Anh Bùi Thanh Ph, sinh năm 1983, (theo văn bản ủy quyền ngày 24-7-2019).

Tất cả các đương sự cùng địa chỉ: Tổ 01, ấp P Đ, xã P Đ, huyện G D tỉnh Tây Ninh. Các đương sự đều có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Bùi Văn L là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14-3-2019, và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:

Gia đình ông K và gia đình ông L có đất giáp ranh với nhau, từ trước năm 1975 đến nay ông sử dụng lối đi trước nhà có chiều ngang 04 mét, dài 51,97 mét để ra đường công cộng. Năm 2019, ông L đổ đất lấn chiếm lối đi này chỉ còn ngang 1,5 mét làm cho gia đình ông khó khăn trong việc đi lại. Ông yêu cầu ông Bùi Văn L cùng vợ là bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ mở lối đi có chiều ngang 04 mét dài 51,97 mét, Thộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp P Đ, xã P Đ, huyện G D tỉnh Tây Ninh, đất do ông Bùi Văn L cùng vợ là bà Nguyễn Thị Th đứng tên được Ủy ban nhân dân huyện G D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi có kết quả thẩm định, ông rút 01 phần yêu cầu khởi kiện và chỉ yêu cầu vợ chồng ông L có nghĩa vụ mở lối đi có chiều ngang 2,5 mét, dài 50,33 mét, theo kết quả thẩm định tại chỗ diện tích đất này là 125,5 m².

Về nguồn gốc đất làm lối đi: Năm 1968, lối đi này có 03 gia đình gồm: Gia đình cha ông (là ông Nguyễn Văn Nh – nay đã chết), gia đình ông Trần Văn B và gia đình bà Đàm Thị S sử dụng đi lại và vận chuyển nông sản từ ruộng về nhà. Khoảng năm 1972, cha vợ của ông L là ông Nguyễn Văn P lúc đó là người sử dụng đất liền kề đã rào lối đi này lại do trâu bò của người khác thả rông đi vô phá đất của ông P, gia đình ông B và bà S tìm được lối đi khác, riêng cha ông đến quận Kim Hanh (nay là xã Bàu Đôn, huyện Gò Dầu) khiếu nại yêu cầu ông P mở lại lối đi cũ, Quận mời hai bên lên giải quyết và yêu cầu ông P có nghĩa vụ mở lối đi cho gia đình ông có chiều ngang 04 mét, ông P chấp nhận. Sau đó, ông P chừa lối đi có chiều ngang 04 mét cho gia đình ông đi và trồng 01 hàng trúc phân ranh giữa đất ông P sử dụng và lối đi này, (hàng trúc sau này ông L đã phá bỏ). Sau khi ông L, bà Th được ông P cho đất này thì vào tháng 01 năm 2019, ông L đổ 02 xe đất (10 m³/xe) lấn chiếm chiều ngang của lối đi này và xây 01 chân móng gạch cao 0,5 mét dài 33,66 mét, hiện lối đi chỉ còn ngang 1,5 mét. Gia đình ông có đến thương lượng để gia đình ông L giữ nguyên hiện trạng như lối đi cũ là 04 mét ngang nhưng bên ông L không chấp nhận. Ngoài lối đi này gia đình ông không còn lối đi nào khác để đi ra đường công cộng.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông K giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đồng ý hỗ trợ cho vợ chồng ông L số tiền 80.000.000 đồng trong đó có bao gồm tiền ông L xây 01 chân móng gạch và đồ 02 xe đất trên lối đi; yêu cầu tách phần diện tích 125,5 m² lối đi ra khỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông L và bà Th đứng tên để sử dụng làm lối đi chung; không đồng ý thanh toán giá trị quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông L là 1.500.000.000 đồng.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 15 tháng 7 năm 2019 và tại phiên tòa ông Bùi Văn L (bị đơn) trình bày:

Nguồn gốc đất làm lối đi hiện ông K tranh chấp là của cha mẹ vợ ông là ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Thị G (đã chết) cho vợ chồng ông từ năm 1973, khi tặng cho đất này cha mẹ vợ ông chưa có giấy tờ, việc tặng cho cũng không làm giấy tờ gì. Khi ông về phần đất này sinh sống thì gia đình ông K đã đi trên lối đi này trước đó. Vợ chồng ông sử dụng đất đến năm 2016 thì kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền dụng đất lần đầu vào ngày 19-7-2016. Từ thời điểm 1972 cho đến nay chỉ có 01 gia đình ông K đi, ngoài ra không có hộ dân nào khác đi trên lối đi này. Lối đi này trước đây có chiều ngang khoảng trên 03 mét, có ranh là hàng trúc (nay ông đã phá). Lúc cha mẹ ông còn sống thì có hứa cho cha ông K và ông K đi trên lối đi này hết đời ông K (hứa không làm văn bản). Ngoài ra, không có điều kiện nào khác. Ngoài lối đi này gia đình ông K không còn lối đi nào khác để đi ra đường công cộng. Nay ông K có ý định bán đất cho người khác nên ông không cho đi nữa; nếu ông K tiếp tục sử dụng đất ông đồng ý cho ông K sử dụng lối đi có chiều ngang 1,5 mét như hiện trạng và không yêu cầu ông K phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất, trường hợp ông K muốn đi trên lối đi có chiều ngang 2,5 mét hoặc ông K chuyển nhượng đất cho người khác thì ông yêu cầu ông K phải bồi thường cho ông toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất ngang 2,5 mét dài 50 mét số tiền là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng như giá mà Hội đồng định giá đã định.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Th là anh Bùi Thanh Ph trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của ông Bùi Văn L.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 85/2019/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2019, của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu mở lối đi của ông Nguyễn Văn K đối với ông Bùi Văn L và bà Nguyễn Thị Th.

Buộc ông Bùi Văn L và bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ mở lối đi cho ông Nguyễn Văn K có diện tích 125,5 m², loại đất CLN. Tù cận: Đông giáp thửa đất số

57, dài 50,33 mét; Tây giáp thửa đất số 63, dài 50,22 mét; Nam giáp thửa đất số 75, dài 2,5 mét; Bắc giáp đường Nông Trường, dài 2,5 mét. Trên đất có 01 chân móng gạch xây chưa tô có chiều dài 33,6 mét, cao 0,5 mét và 20 m³ đất do ông L đổ thêm. Đất do Ủy ban nhân dân huyện G D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn L cùng vợ là bà Nguyễn Thị Th đứng tên ngày 19-7-2016, số CH 020650 diện tích được cấp 1506,2 m².

- Ông K không phải bồi thường giá trị quyền sử dụng 125,5 m² đất cho ông L và bà Th. Ghi nhận ông K hỗ trợ cho ông L và bà Th số tiền 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng giá trị quyền sử dụng đất là lối đi diện tích 125,5 m² cùng tài sản trên lối đi (gồm 01 chân móng gạch chiều dài 33,6 mét cao 0,5 mét và 20 m³ đất).

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K với yêu cầu ông Bùi Văn L và bà Nguyễn Thị Th mở lối đi có chiều ngang 1,5/4 mét, tương đương 75,1 m².

Ông L và bà Th được miễn tiền án phí.

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

Ngày 05 tháng 12 năm 2019, ông L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, còn nếu gia đình ông K muốn đi thì phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất ngang 2,5 mét dài 50 mét giá tiền 1.500.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông K giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông L, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Đại diện Viện Kiểm sát, xét kháng cáo của ông Bùi Văn L, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Ông Bùi Văn L kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung: Ông Nguyễn Văn K sử dụng thửa đất số 75 tờ bản đồ số 17 (thửa cũ số 65, tờ bản đồ số 12); đất ông Bùi Văn L được sử dụng thửa 63, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp P Đ, xã P Đ, huyện G D tỉnh Tây Ninh. Để đi ra đường công cộng thì ông K phải đi qua một phần đất thửa 63 thuộc quyền sử dụng của ông L. Nguồn gốc đất làm lối đi này do ông P (cha vợ ông L) khai phá trước năm 1975 nhưng không được chính quyền thời kỳ nào công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Trước năm 1972, ông P cho ông Nh (cha ông K) được sử dụng một phần thửa đất 63 có chiều ngang 04m dài 50m giáp đất ông K để đi lại sinh hoạt, sản xuất. Sau khi ông P chết, vợ chồng ông L, bà Th sử dụng thửa đất 63 này và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2016 (cấp lần đầu). Tháng 01/2019, ông L đổ đất lấn ra phần lối cũ chỉ còn chiều ngang 1,5m (chiều dài không thay đổi) làm cho gia đình ông K gặp khó khăn trong việc đi lại. Ông K yêu cầu ông L giữ nguyên hiện trạng lối đi cũ nhưng ông L không đồng ý nên khởi kiện tranh chấp. Trong quá trình giải quyết ông K rút một phần yêu cầu khởi kiện (**chiều ngang 1,5/4 mét, tương đương 75,1 m²**) chỉ yêu cầu ông L mở lại lối đi cho gia đình ông ngang 2,5m dài 50,33m. Ông L đồng ý nhưng yêu cầu ông K phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông số tiền 1.500.000.000 đồng/2,5m chiều ngang, ngược lại ông chỉ cho ông K đi lại chiều ngang 1,5m với điều kiện ông K không được chuyển nhượng đất cho người khác.

[3] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nhận thấy, việc ông L bà Th thay đổi hiện trạng đất làm lối đi cũ chỉ còn chiều ngang 1,5 mét như trên là không phù hợp thực tế và yêu cầu ông K bồi thường giá trị quyền sử dụng đất số tiền 1.500.000.000 đồng/2,5m chiều ngang là không có cơ sở. Bởi lẽ: Lối đi này gia đình ông K đã sử dụng trên 40 năm, trước khi vợ chồng ông L sử dụng đất này (tại thửa 63), ông P đã cho gia đình ông K được sử dụng một phần đất này làm lối đi từ trước năm 1975, mặc dù không thể hiện bằng văn bản nhưng đây vẫn được xem là một thỏa thuận được xác lập theo quy định tại Điều 246, 247 Bộ luật Dân sự, cụ thể là ông P đã trồng hàng rào để phân ranh giới giữa đất ông P sử dụng và đất ông K làm lối đi, không yêu cầu ông K phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất nên sau khi tiếp nhận đất này từ ông P, vợ chồng ông L phải có nghĩa vụ tôn trọng thỏa thuận này. Mặt khác, từ năm 1972

đến năm 2016, (tức năm ông L và bà Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu), cả ông P và ông L chưa ai được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp (bằng văn bản), gia đình ông K sử dụng diện tích 125,5 m² trong thửa 63 (nêu trên) chỉ với mục đích duy nhất là đi ra đường công cộng từ năm 1972 cho đến nay, trong khoảng thời gian này gia đình ông L không ai sử dụng lối đi này vào mục đích nào khác. Ủy ban nhân dân huyện G D chưa thẩm tra rõ mục đích sử dụng đất (phần ông K sử dụng làm lối đi) đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả phần diện tích lối đi trong tổng diện tích 1506,2 m² tại thửa 63, tờ bản đồ số 17 cho ông L, bà Th là chưa đúng quy định tại khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 quy định hộ gia đình, cá nhân “*đang sử dụng đất ổn định*” mà có các loại giấy tờ sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”... nhưng đất này từ năm 2016 trở về trước chỉ duy nhất có gia đình ông K trực tiếp sử dụng đất, việc làm của ông L, bà Th đã gây khó khăn cho việc đi lại của gia đình ông K. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K buộc ông L, bà Th phải mở lại lối đi cho gia đình ông K có diện tích 125,5 m² và tách phần diện tích này thành lối đi chung đồng thời không chấp nhận yêu cầu bồi thường giá trị quyền sử dụng đất số tiền 1.500.000.000 đồng/2,5 m đất chiều ngang của ông L, bà Th đối với ông K là có căn cứ, phù hợp tại Điều 254 Bộ luật Dân sự và các Điều 106, 171 Luật Đất đai. Do đó, kháng cáo của ông L không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong quá trình giải quyết, ông K tự nguyện hỗ trợ ông L, bà Th giá trị tài sản trên đất làm lối đi gồm: 01 chân móng gạch chiều dài 33,6 mét cao 0,5 mét và 20 m³ đất số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu) đồng cấp sơ thẩm đã ghi nhận là hợp lý.

[4] Đối với đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa; xét thấy phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí sơ thẩm, phúc thẩm: Ông L, bà Th là người cao tuổi nên được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016 UBTVQH14 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội;

[6] Về chi phí tố tụng khác: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K nhận chịu số tiền 3.000.000 đồng về khoản thẩm định, định giá tài sản tranh chấp (ghi nhận đã thanh toán xong).

Các nội dung khác của Bản án sơ thẩm số: 85/2019/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2019, của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh không kháng cáo có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 254 của Bộ luật Dân sự; Điều 100, 106, 171 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Văn L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện mở lối đi của ông Nguyễn Văn K đối với ông Bùi Văn L và bà Nguyễn Thị Th;

- Buộc ông Bùi Văn L và bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ mở lối đi cho ông Nguyễn Văn K có diện tích 125,5 m², loại đất CLN; trong thửa 63, tờ bản đồ số 17, toạ lạc tại: Ấp P Đ, xã P Đ, huyện G D tỉnh Tây Ninh; đất có tứ cận: Đông giáp thửa đất số 57, dài 50,33 mét; Tây giáp thửa đất số 63, dài 50,22 mét; Nam giáp (thửa đất số 75) dài 2,5 mét; Bắc giáp đường Nông Trường dài 2,5 mét. Trên đất có 01 chân móng gạch xây chưa tô có chiều dài 33,6 mét, cao 0,5 mét và 20 m³ đất do ông L đổ thêm. Diện tích đất mở lối đi nêu trên gia đình ông K và gia đình ông L chỉ được sử dụng vào mục đích làm lối đi chung không được sử dụng vào mục đích gì khác.

- Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu căn cứ theo quyết định của bản án này điều chỉnh tách diện tích 125,5 m² làm lối đi chung nêu trên trong thửa đất số 63 tờ bản đồ số 17, toạ lạc tại: Ấp P Đ, xã P Đ, huyện G D tỉnh Tây Ninh ra khỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Bùi Văn L và bà Nguyễn Thị Th.

- Ông Nguyễn Văn K không phải bồi thường giá trị quyền sử dụng 125,5 m² đất làm lối đi nêu trên cho ông L và bà Th. Ghi nhận ông Nguyễn Văn K đồng ý hỗ trợ cho ông L và bà Th số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) giá trị tài sản trên lối đi diện tích 125,5 m² gồm: 01 chân móng gạch chiều dài 33,6 mét cao 0,5 mét và 20 m³ đất san lấp nền.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm:

- Ông Bùi Văn L cùng vợ là bà Nguyễn Thị Th được miễn nộp **tiền án phí**.

- Hoàn trả ông Nguyễn Văn K số tiền 12.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0009377 ngày 25-6-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu.

3. Về chi phí đo đạc, định giá: Ghi nhận ông K nhận chịu số tiền 3.000.000 (ba triệu) đồng chi phí thẩm định, định giá tài sản (đã thanh toán ở cấp sơ thẩm xong).

4. Các nội dung khác của Bản án sơ thẩm số: 85/2019/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2019, của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh không kháng cáo có hiệu lực pháp luật.

5. Trường hợp bản án, quyết định 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 Thận 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.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện Gò Dầu;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- CCTHADS huyện Gò Dầu;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Tâm