

Bản án số: 244/2024/DS-PT

Ngày 24-9-2024.

*“Tranh chấp mở lối đi trên bất  
động sản liền kề”.*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Nam Trung;

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Hoàng Lâm;

Bà Tăng Thị Thúy Nga.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Thanh Huy, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Dương Thị Ngọc Bích, Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 148/2024/TLPT-DS, ngày 01 tháng 8 năm 2024, về việc: *“Tranh chấp mở lối đi trên bất động sản liền kề”.*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST, ngày 24 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 204/2024/QĐ-PT, ngày 21/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 278/2024/QĐ-PT, ngày 11/9/2024, giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn:* Ông Dương Thái T, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số G đường P, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn T:* Luật sư Trần Việt H - Văn phòng L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh S. Địa chỉ: Số L.02-41 đường C Khu dân cư M, khóm A, phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2- *Bị đơn:* Ông Dương Lài H1, sinh năm 1953; Địa chỉ: Số D đường N, Khóm C, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn H1:* Bà Dương Thị Kim A, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số D đường N, Khóm C, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo uỷ quyền, theo văn bản uỷ quyền ngày 14/10/2022 (có mặt).

3- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Dương Thị Kim A, sinh năm: 1984; Địa chỉ: số D đường N, Khóm C, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc

Trăng (có mặt).

*Người kháng cáo:* Ông Dương Thái T là nguyên đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và theo kết quả xét xử sơ thẩm, thì vụ án có nội dung như sau:

Ông Dương Thái T là chủ sử dụng thửa đất số 69, tờ bản đồ số 56, diện tích 1.591,5m<sup>2</sup> (loại đất: ĐRM) đất tọa lạc tại khóm B, phường B, thành phố S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 132821, do UBND thành phố S cấp cho hộ ông Dương Thái T ngày 23/9/2004, có tứ cận như sau:

- Hướng Bắc giáp hẻm chung (có chiều ngang khoảng 4,4m chiều dài khoảng 35m), phần hẻm chung này chỉ có chiều dài hết thửa đất 69 và giáp với thửa đất số 290 của ông Dương Lại H1.

- Hướng Đông giáp ông Đỗ Thanh N, ông Vũ Thanh B, ông Nguyễn Khánh H2, ông Nguyễn Văn T1, ông Hàng S, bà Lý Kim L, ông Ngô Văn C và bà Lâm Tuyết H3.

- Hướng Nam giáp ông Dương Thái B1 và bà Dương Thị Ngọc D.

- Hướng Tây giáp đất ông Thạch D1 và bà Hồ Thị N1.

Ngoài ra, gia đình ông T còn có phần đất nghĩa địa tại thửa đất số 304, tờ bản đồ số 56, đất tọa lạc tại khóm B, phường B, thành phố S. Phần đất này có nguồn gốc là của ông bà nội ông T (sau đó bán lại cho cha mẹ ông T) chết để lại dùng làm nơi chôn cất của dòng họ. Phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai và trên hồ sơ quản lý cũng chưa thể hiện tên người sử dụng đất. Trên phần đất này có 16 ngôi mộ (gồm 02 ngôi mộ của ông, bà nội ông T, 02 ngôi mộ của cha mẹ ông T, 03 ngôi mộ của anh ruột ông T, còn lại là mộ của họ hàng), có tứ cận như sau:

- Hướng Bắc giáp nương nước.

- Hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Thị Thu N2 (trước đây là của Nguyễn Hữu T2).

- Hướng Nam giáp đất ông Dương Lại H1.

- Hướng Tây giáp đất ông Thạch D1.

Trước đây, gia đình của ông T sử dụng lối đi qua thửa 290 của ông H1 (trước đây là của gia đình ông T) để đi qua lại thửa đất 304 và 69 cũng như đi ra lối đi chung do người dân tự mở tại số G đường P. Tuy nhiên, giữa gia đình ông T và gia đình ông H1 có tranh chấp đối với thửa đất số 290 và đã được giải quyết tại bản án số 43/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng và bản án số 297/2020/DS-PT ngày 12 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, thửa đất 290 được công nhận cho ông H1. Từ khi có bản án nêu trên, gia đình ông H1 không cho ông T đi nhờ nữa nên ông T không thể đi vào thửa đất 304 (thửa đất nghĩa địa) để thăm viếng, chăm sóc mồ mả và đi vào thửa đất số 69 để canh tác được.

Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu ông Dương Lại H1 phải dành cho ông T một lối đi hợp lý trên một phần thửa đất số 290 để gia đình ông T có lối đi vào thửa đất số 304 và thửa đất số 69 của ông. Trong quá trình giải quyết vụ án, do phía bị đơn không đồng ý cho Toà án kéo dây đo đạc thực tế diện tích đất mà ông yêu cầu mở lối đi nên ông T thống nhất với số liệu được trích từ dữ liệu do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S cung cấp và số liệu kiểm tra lại hiện trạng phần lối đi của Toà án vào ngày 11/4/2024, với diện tích yêu cầu mở lối đi là 168,5m<sup>2</sup> (trong đó, loại đất ODT 30,9m<sup>2</sup> và đất CLN 137,6m<sup>2</sup>) có số đo tứ cận như sau:

- H: Giáp với đất của bà Nguyễn Thị Thu N2, lối đi dân sinh tự mở 73/86 và đất của bà N1, có số đo 42,4m.

- Hướng Tây: Giáp với phần còn lại của thửa đất số 290 của ông H1, có số đo 42,55m;

- H: Giáp với thửa đất số 304 (đất nghĩa địa) có số đo 4,0m;

- H: Giáp với thửa đất số 69 của ông T, có số đo 4,0m;

Tại phiên toà sơ thẩm, ông T yêu cầu ông Dương Lại H1 phải dành cho ông Dương Thái T lối đi vào thửa đất số 69 trên một phần thửa đất số 290 có chiều rộng là 4,0m; chiều dài 27,5m (tính từ tâm hẻm 73/86 đến thửa đất số 69), diện tích là 108,2m<sup>2</sup> (loại đất ODT 30,9 m<sup>2</sup> và đất CLN 77,6 m<sup>2</sup>); lối đi vào thửa đất số 304 (đất nghĩa địa) trên một phần diện tích thửa đất số 290 có chiều rộng là 4,0m; chiều dài 15m (tính từ tâm hẻm 73/86 đến thửa đất số 304), diện tích là 60m<sup>2</sup> (loại đất CLN). Do phía ông H1 không đồng ý cho Toà án kéo dây đo đạc thực tế phần đất yêu cầu mở lối đi nên các cây trồng, công trình xây dựng có trên phần lối đi chỉ tính tương đối. Nay ông T thống nhất toàn bộ cây trồng, công trình xây dựng có trên phần lối đi theo như biên bản xem xét thẩm định của Toà án vào ngày 08/5/2023 đều nằm trên phần diện tích đất mà nguyên đơn yêu cầu mở lối đi.

Đối với thửa đất 69, ngoài lối đi nhờ qua thửa đất 290 của ông H1 thì ông T còn có thể đi nhờ qua thửa đất của ông Dương Thái B1 (anh ruột của ông T) và bà Dương Thị Ngọc D (con ruột của ông B1, cháu ruột ông T) để đi ra lối đi chung do người dân tự mở tại số G P. Tuy nhiên, do thửa đất của ông B1 và bà D không phải là lối đi, cũng như lối đi chung tại số G có chiều rộng không đồng đều, có đoạn chỉ rộng khoảng 1,6m nên việc đi lại sẽ không thuận tiện, trường hợp sau này nếu ông T có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất lên đất thổ cư thì với chiều rộng hẻm là từ 1,6m đến 2,2m như hiện nay xe cứu hỏa không thể vào được.

Đối với thửa đất số 304 (đất nghĩa địa), ông T chỉ có thể đi nhờ qua thửa đất 290 của ông H1 để đi ra phần lối đi tại số G đường P. Việc bị đơn cho rằng ông có thể đi nhờ qua thửa đất của ông Thạch D1 và bà Hồ Thị N1 là không được vì từ thửa đất của ông T để đi ra tới hẻm C đường N phải mất một đoạn hơn 150m, trong khi đi nhờ qua thửa đất của ông H1 khoảng cách chỉ 15m. Đồng thời, tại vị trí ông T yêu cầu mở lối đi là phần đất ông H1 tiếp giáp với đất nhà mồ của ông Nguyễn Hữu T2 (nay là bà Nguyễn Thị Thu N2) do đó, sẽ không ảnh hưởng

đến việc ông H1 sử dụng thửa đất của ông.

*\* Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Dương Lại H1 là bà Dương Thị Kim A trình bày:*

Ông Dương Lại H1 là chủ sử dụng thửa đất 290, tờ bản đồ số 56, diện tích 1.762,6 m<sup>2</sup>, vị trí Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 390163 do UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Dương Lại H1 ngày 25/4/2015.

Nguồn gốc thửa đất này là của cha mẹ ông H1 để lại cho ông H1 và các chị em của ông sử dụng từ xưa đến nay. Sau đó, các anh chị em của ông tặng cho lại ông H1 nên đây là tài sản riêng của ông H1. Giữa ông H1 và gia đình ông T cũng là chỗ họ hàng nên từ xưa đến nay, gia đình ông H1 luôn cho ông T đi nhờ trên thửa đất của mình vào thửa đất số 69 của ông và thửa 304 (thửa đất nghĩa địa của dòng họ). Sau khi ông H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/4/2015, thì giữa gia đình ông H1 và ông T xảy ra tranh chấp đối với thửa đất 290 này. Tại bản án số 43/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng và bản án số 297/2020/DS-PT ngày 12 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh; theo đó cả hai cấp Tòa án đều không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh em ông T. Thửa đất số 290 của ông H1 hiện nay cũng bị vây bọc, không có lối đi để đi ra đường công cộng mà phải đi nhờ qua lối đi chung do người dân tự mở tại số G. Tại vị trí mà ông T yêu cầu mở lối đi nằm ngay mặt trước của thửa đất ông H1, phần này cũng không phải là lối đi mà ngay vị trí đất thổ cư của ông H1 để xây dựng nhà.

*Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn T, bị đơn H1 có ý kiến như sau:*

- Đối với thửa đất số 69 của ông T bị vây bọc như ông T trình bày là đúng. Tuy nhiên, ngoài lối đi nhờ qua thửa đất 290 của ông H1 để đi ra lối đi chung do người dân tự mở tại số G thì ông T có thể đi nhờ qua thửa đất của ông Dương Thái B1 (anh ruột của ông T) và bà Dương Thị Ngọc D (con ruột ông B1, cháu ông T) để đi ra lối đi chung do người dân tự mở tại số G. Lý do ông T yêu cầu mở lối đi trên phần đất của bị đơn H1 mà không yêu cầu mở lối đi trên phần đất của ông B1 và bà D là không có căn cứ, thiệt thòi cho quyền lợi của bị đơn H1. Đồng thời, tại vị trí tiếp giáp giữa thửa đất 290 và 69, ông H1 đã cho bà Kim A một phần để xây dựng căn nhà số G kiên cố (chiều ngang 4m; chiều dài đến hết vị trí căn nhà của bà A), phía trước nhà là phần sân xi măng diện tích khoảng 16m<sup>2</sup> và đã xây dựng hàng rào xung quanh nhà, nếu mở lối đi cho ông H1 thì phải đập bỏ phần sân và 03 bức tường rào, ảnh hưởng rất lớn đến quyền lợi của bà Kim A. Trong khi, phía ông Dương Thái B1 là anh ruột của ông T, hiện nay phần đất cạnh nhà bà D (con ruột ông B1) còn một khoảng đất trống chiều ngang 3,3m và khoảng cách từ thửa đất của ông T đến lối đi 73/102 là 25,3m, nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đối với phần đất nghĩa địa, nguồn gốc phần đất này là của ông bà nội ông T chứ không phải của cha mẹ ông T như ông trình bày. Khi ông bà nội ông T chết

cũng không nói là chia cho ai nên phần đất này để lại chung cho con cháu, trong đó có gia đình ông H1. Theo bà A phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai và trên hồ sơ quản lý cũng chưa thể hiện tên người sử dụng đất. Đối với thửa đất số 304 bị vây bọc như ông T trình bày là đúng. Tuy nhiên, thửa đất này không phải do ông H1 đứng tên người sử dụng đất do đó, căn cứ khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự thì “*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*”. Như vậy, theo quy định này thì ông T không có quyền yêu cầu mở lối đi trên phần đất của ông H1. Ngoài ra, đối với thửa đất 304 này, ông T có thể đi nhờ qua thửa đất 290 của ông Dương Lại H1 để đi ra phần lối đi tại số G và đi nhờ qua thửa đất của ông Thạch D1 ra hẻm C đường N. Trước đây bị đơn có cho gia đình ông T đi nhờ trên thửa đất 290 của mình với chiều rộng 0,5m tại vị trí tiếp giáp thửa đất của bà Nguyễn Thị Thu N2 để vào thăm viếng mồ mả gia đình ông T. Nay nếu phía ông T cam kết không tiếp tục chôn cất trên phần đất nghĩa địa này nữa thì bị đơn đồng ý mở cho ông T một lối đi có chiều rộng 1,0m, chiều dài 15m tại vị trí tiếp giáp thửa đất của bà Nguyễn Thị Thu N2 như trước đây nhưng phía ông T phải hoàn trả cho bị đơn số tiền 150.000.000 đồng.

Bị đơn thống nhất với số liệu đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S cung cấp và toàn bộ cây trồng, công trình xây dựng có trên phần lối đi theo như biên bản xem xét thẩm định của Tòa án vào ngày 08/5/2023 đều nằm trên phần diện tích đất mà nguyên đơn yêu cầu mở lối đi. Đối với giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất mà Hội đồng định giá đưa ra bị đơn không có ý kiến nhưng không đồng ý áp dụng giá đất này làm cơ sở giải quyết vụ án vì giá như trên thấp hơn giá thị trường hiện nay rất nhiều. Tuy nhiên, bị đơn không yêu cầu định giá lại.

\* *Ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Kim A như sau:* Bà Kim A là con ruột của bị đơn H1. Năm 2021, bà A được cha mẹ tặng cho tặng riêng phần đất tại vị trí tiếp giáp với thửa đất 69 của ông T (chiều ngang 4,0m; chiều dài hết vị trí căn nhà hiện nay của bà A), việc tặng cho chỉ nói miệng. Sau khi được tặng cho đất, cha mẹ bà cho tiền để bà xây dựng căn nhà số G đường P, do đó căn nhà và đất này là tài sản mà bà được cha mẹ tặng cho riêng. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà A có cho anh chị bà A là ông Lý Phước H4 và bà Huỳnh Hồng L1 ở nhờ để trông coi nhà dùm cho bà. Toàn bộ phần đất và công trình nhà, sân xi măng, tường rào là tài sản của bà A nên bà A có toàn quyền quyết định. Đối với lời trình bày của ông H4 và bà L1 tại biên bản lấy lời khai ngày 21/6/2024 thì bà A thống nhất.

Bà A không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và thống nhất với ý kiến của bị đơn.

Sự việc được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST, ngày 24/6/2024 đã quyết định như sau:

*Căn cứ vào:*

*Khoản 2 Điều 4, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;*

*Điều 26, 166, 170 và 171 Luật Đất đai năm 2013;*

*Điều 5, Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015;*

*Điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 4 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Thái T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết mở lối đi trên bất động sản liền kề.*

*Buộc ông Dương Lại H1 phải tháo dỡ, di dời đoạn hàng rào kẽm gai kết cấu: 03 trụ bê tông đúc sẵn, kéo kẽm gai, cao khoảng 1,8m để mở cho ông Dương Thái T một lối đi có diện tích 22,5m<sup>2</sup> (loại đất CLN) thuộc một phần thửa đất số 290, tờ bản đồ số 56, vị trí Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 390163 do UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Dương Lại H1 ngày 25/4/2015. Phần đất mở lối đi có số đo, tứ cận như sau:*

*Hướng Đông: giáp với đất của bà Nguyễn Thị Thu N2, hẻm dân sinh tự mở 73/86 có số đo 15m (tính từ tâm lối đi tự mở 73/86 đến thửa 304).*

*Hướng Tây: giáp với phần còn lại của thửa đất số 290 của ông Dương Lại H1 có số đo 15 m (tính từ tâm lối đi tự mở 73/86 đến thửa 304).*

*Hướng Bắc: giáp với phần đất nghĩa địa (thửa 304) có số đo 1,5m;*

*Hướng Nam: giáp với phần còn lại của thửa đất số 290 của ông H1, có số đo 1,5 m;*

*(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo bản án)*

*Ông Dương Thái T chỉ sử dụng phần đất này để làm lối đi, không được trồng trọt hay xây dựng công trình rào chắn ảnh hưởng đến việc sử dụng phần diện tích đất còn lại của ông Dương Lại H1.*

*1.2. Buộc ông Dương Thái T phải có nghĩa vụ đền bù giá trị quyền sử dụng đất của phần đất mở lối đi cho ông Dương Lại H1 với số tiền là 7.875.000 đồng.*

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Dương Lại H1 đối với khoản tiền phải trả nêu trên cho đến khi thi hành xong, hàng tháng ông T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.*

*3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Thái T về việc buộc ông Dương Lại H1 phải mở cho ông Dương Thái T một phần lối với diện tích là 146 m<sup>2</sup> (cụ thể, phần lối đi vào thửa đất nghĩa địa (thửa 304) có diện*

tích 37,5m<sup>2</sup> và phần lối đi vào thửa đất 69 có diện tích 108,5 m<sup>2</sup> ) thuộc một phần thửa đất số 290, tờ bản đồ số 56, vị trí Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 390163 do UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Dương Lại HI ngày 25/4/2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 03/7/2024 nguyên đơn T, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn T thay đổi 01 phần kháng cáo, cụ thể nguyên đơn T yêu cầu mở lối đi chiều ngang vào thửa 304 là 02m.

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

\* Ý kiến của Kiểm sát viên, phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự đã tuân thủ và chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn T không chứng minh được yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn T là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn T là hợp lệ, được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận và tiến hành giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn T thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, cụ thể nguyên đơn T yêu cầu mở lối đi vào thửa 304 có số đo chiều ngang là 02m. Xét thấy, việc thay đổi 01 phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn T là

trong phạm vi kháng cáo ban đầu. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận việc thay đổi một phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn T.

[2] *Về nội dung kháng cáo*: Nguyên đơn T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết cụ thể như sau:

- Yêu cầu mở lối đi qua thửa đất số 290 của bị đơn H1 vào thửa đất số 69 của nguyên đơn T, có số đo chiều ngang 4m, chiều dài 27,5m.

- Yêu cầu mở lối đi qua thửa đất số 290 của bị đơn H1 vào thửa đất số 304 của nguyên đơn T, có số đo chiều ngang 2m, chiều dài 15m.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn T, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn T, vì các căn cứ sau đây:

- Nguồn gốc các thửa đất số 69, 304 và 290 là của ông bà nội nguyên đơn T để lại và ông bà có để 01 lối đi chung từ hẻm G vào các phần đất tại thửa 290 của ông H1 và thửa đất số 69 và 304 của ông T.

- Khi giải quy quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bị đơn H1 thừa nhận: Trước khi các bên phát sinh tranh chấp thửa đất số 290 vào năm 2018, thì gia đình nguyên đơn T vẫn sử dụng lối đi qua thửa đất số 290 của bị đơn H1 vào thửa đất số 69 và 304 của nguyên đơn T.

- Ngoài lối đi qua thửa 290 của bị đơn H1 vào thửa 69 của nguyên đơn T thì nguyên đơn T không còn lối đi nào thuận tiện hơn, cụ thể là: Nếu đi qua đất của ông Dương Thái B1 thì phải đi qua mương thoát nước chung của ông B1 và con gái ông B1 là bà D, có số đo chiều ngang chỉ khoảng 1,5m, nhưng đây là mương nước chung của ông B1 và bà D, nên không thể sử dụng làm lối đi.

- Lối đi vào thửa 304 cấp sơ thẩm chấp nhận cho mở chiều ngang 1,5m là nhỏ, rất khó cho gia đình nguyên đơn T khi trở vật tư xây dựng vào phần đất tại thửa 304. Vì vậy, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận mở lối đi vào thửa 304 chiều ngang là 2m.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn H1 không đồng ý theo toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn T.

Xét kháng cáo của nguyên đơn T và ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn T về việc mở lối đi, thì thấy rằng:

Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về: “Quyền về lối đi qua”, cụ thể như sau:

*“1. 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.*

*Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi.*



*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.*

*2. Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác xác định.*

*3. Trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều này mà không có đền bù”.*

*[2-1] Xét kháng cáo của nguyên đơn T về việc yêu cầu mở lối đi qua thửa đất số 290 của bị đơn H1 vào thửa đất số 69 của nguyên đơn T có số đo chiều ngang 4m, chiều dài 27,5m, thì thấy rằng:*

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn T thừa nhận: Đi từ thửa đất số 69 của nguyên đơn T qua phần đất của ông Dương Thái B1 là anh ruột nguyên đơn T, ra hẻm G là ngắn hơn lối đi qua thửa đất số 290 của bị đơn H1 ra hẻm G.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về: “Quyền về lối đi qua” đã được viện dẫn nêu trên, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn T về việc mở lối đi qua thửa 290 của bị đơn H1 vào thửa 69 của nguyên đơn T là đúng quy định của pháp luật.

Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn T về việc: Yêu cầu mở lối đi qua thửa đất số 290 của bị đơn H1 vào thửa đất số 69 của nguyên đơn T có số đo chiều ngang 4m, chiều dài 27,5m không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

*[2-2] Xét kháng cáo của nguyên đơn T về việc yêu cầu mở lối đi qua thửa đất số 290 của bị đơn H1 vào thửa đất số 304 của gia đình nguyên đơn T có số đo chiều ngang 2m, chiều dài 15m, thì thấy rằng:*

“Sơ đồ hiện trạng thửa đất” ngày 16/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S cung cấp cho Tòa án, thể hiện: Thửa đất số 304 của nguyên đơn T liền kề thửa đất số 290 của bị đơn H1, để đi từ thửa đất số 304 ra hẻm 73/86 thì đi qua thửa đất số 290 của bị đơn H1 là gần nhất. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về: “Quyền về lối đi qua” đã được viện dẫn nêu trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn T về việc mở lối đi qua thửa đất số 290 của bị đơn H1 vào thửa đất số 304 là khu nghĩa địa của gia đình nguyên đơn T, có số đo chiều ngang 1,5m, chiều dài 15m là đúng quy định của pháp luật.

Gia đình bị đơn H1 không đồng ý mở lối đi qua thửa 290 vào thửa 304 của nguyên đơn T có số đo chiều ngang 2m theo yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn T.

Xét thấy: Phần đất mở lối đi có số đo chiều ngang 1,5m như án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp với mục đích sử dụng làm lối đi vào khu mồ mả của gia đình nguyên đơn T. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn T về việc: Yêu cầu lối đi qua thửa đất số 290 của bị đơn H1 vào thửa đất số 304 của nguyên đơn T có số đo

chiều ngang 4m, chiều dài 15m không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

Đề nghị của Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, về việc không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với các phân tích đã được viện dẫn nêu trên, nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[3] *Về án phí dân sự phúc thẩm:*

Nguyên đơn T được miễn án phí phúc thẩm do thuộc đối tượng người cao tuổi theo quy định tại điểm đ, khoản 01 Điều 12 của 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.

Các phần khác được nêu trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo qui định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Dương Thái T.

**I-** Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, cụ thể như sau:

*Căn cứ vào:*

*Khoản 2 Điều 4, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;*

*Điều 26, 166, 170 và 171 Luật Đất đai năm 2013;*

*Điều 5, Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015;*

*Điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 4 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Thái T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết mở lối đi trên bất động sản liền kề.

*Buộc ông Dương Lại H1 phải tháo dỡ, di dời đoạn hàng rào kẽm gai kết cấu: 03 trụ bê tông đúc sẵn, kéo kẽm gai, cao khoảng 1,8m để mở cho ông Dương Thái T một lối đi có diện tích 22,5m<sup>2</sup> (loại đất CLN) thuộc một phần thửa đất số 290, tờ bản đồ số 56, vị trí Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo*

*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 390163 do UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Dương Lại H1 ngày 25/4/2015. Phần đất mở lối đi có số đo, tứ cận như sau:*

*Hướng Đông: giáp với đất của bà Nguyễn Thị Thu N2, hẻm dân sinh tự mở 73/86 có số đo 15m (tính từ tâm lối đi tự mở 73/86 đến thửa 304).*

*Hướng Tây: giáp với phần còn lại của thửa đất số 290 của ông Dương Lại H1 có số đo 15 m (tính từ tâm lối đi tự mở 73/86 đến thửa 304).*

*Hướng Bắc: giáp với phần đất nghĩa địa (thửa 304) có số đo 1,5m;*

*Hướng Nam: giáp với phần còn lại của thửa đất số 290 của ông H1, có số đo 1,5m;*

*(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo bản án)*

*Ông Dương Thái T chỉ sử dụng phần đất này để làm lối đi, không được trồng trọt hay xây dựng công trình rào chắn ảnh hưởng đến việc sử dụng phần diện tích đất còn lại của ông Dương Lại H1.*

*1.2. Buộc ông Dương Thái T phải có nghĩa vụ đền bù giá trị quyền sử dụng đất của phần đất mở lối đi cho ông Dương Lại H1 với số tiền là 7.875.000 đồng.*

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Dương Lại H1 đối với khoản tiền phải trả nêu trên cho đến khi thi hành xong, hàng tháng ông T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.*

*3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Thái T về việc buộc ông Dương Lại H1 phải mở cho ông Dương Thái T một phần lối với diện tích là 146 m<sup>2</sup> (cụ thể, phần lối đi vào thửa đất nghĩa địa (thửa 304) có diện tích 37,5m<sup>2</sup> và phần lối đi vào thửa đất 69 có diện tích 108,5 m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa đất số 290, tờ bản đồ số 56, vị trí Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 390163 do UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Dương Lại H1 ngày 25/4/2015.*

*4. Về án phí dân sự sơ thẩm:*

*Nguyên đơn ông Dương Thái T được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông T là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí do đó, không đặt ra xem xét, giải quyết.*

*Bị đơn ông Dương Lại H1 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.*

*5. Về Chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản: Ông Dương Thái T phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá số tiền 4.160.000 đồng. Ông T đã nộp tạm ứng xong.*

**II- Án phí dân sự phúc thẩm:** nguyên đơn Dương Thái T được miễn do thuộc đối tượng người cao tuổi.

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

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung)./.*

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thành phố Sóc Trăng;
- Chi cục THADS thành phố Sóc Trăng;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

**Trần Nam Trung**