

Bản án số: 104/2025/DS-PT

Ngày: 22/5/2025

V/v “*tranh chấp lời đi qua bất động sản liền kề*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Đăng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Chi

Bà Đặng Thị Ánh Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tín - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà Trần Ngọc Bích - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22/5/2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 322/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp lời đi qua bất động sản liền kề*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân Thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 400/2024/QĐ-PT ngày 02/12/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Phúc H, sinh năm: 1982

Địa chỉ: Số C, tổ A, khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Địa diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Chu Quốc T, sinh năm 1991; Địa chỉ: Ấp H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1957

2.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1959

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc H1 là bà **Nguyễn Thị Ngọc L**, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Tổ G, khóm B, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Nguyễn K**, sinh năm 1981

3.2. Ông **Nguyễn D**, sinh năm 1983

3.3. Chị **Nguyễn Thị Ngọc H2**, sinh năm 1994

Cùng địa chỉ: Tổ G, khóm B, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

3.4. **Công ty TNHH S-DV Thu Loan**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Ngọc H1** – Giám đốc

Trụ sở: Số D, Khóm D, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện và qua quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Phúc H có ông Chu Quốc T làm đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:*

Vào năm nào thì ông Nguyễn Phúc H không nhớ được cha mẹ cho phần đất tại thửa số 79, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.062m² loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long, được UBND thị xã B cấp vào ngày 19/8/2014, do ông Nguyễn Phúc H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy ông H muốn đi vào canh tác thửa đất số 79 thì cha, mẹ ông H có tặng cho ông H thêm thửa đất số 106, vì thửa đất số 106 nằm phía ngoài thửa đất 79. Khi được cha, mẹ tặng cho phần đất tại thửa số 106, tờ bản đồ số 24, diện tích là 227,1m², loại đất chuyên trồng lúa nước, do ông Nguyễn Phúc H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng, đất tọa lạc tại khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất tại thửa 106 của ông H có chiều ngang là 1,5m, chiều dài là 168,93m nằm kẹp hai phần đất tại thửa số 85 và thửa số 87 của ông H1 mà bà Nguyễn Thị Ngọc L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H không có thường ở trên phần đất này vì ông H đi làm ăn xa (ở Thành phố H) cho nên ông H1 có xây hàng rào bao quanh phần đất thửa số 106 của ông H. Sau khi ông H về phát hiện là ông H1 đã chiếm sử dụng phần đất tại thửa số 106 của ông H, nên ông H có khởi kiện ông H1 tranh chấp tại Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh và sau đó phía ông H1 có phản tố lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 106, cho nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án thị xã Bình Minh chuyển toàn bộ hồ về Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long. Tại phiên tòa ở tỉnh Vĩnh Long giữa ông H và ông H1 thống nhất là ông H sẽ giao lại phần đất tại thửa số 106 cho ông H1 và ông H1 mở lại lối đi khác cho ông H tại thửa đất 85 của ông H1.

Sau khi được giải quyết xong tại thửa số 106 thì ông H cứ nghĩ là ông H1 mở lối đi mới cho ông H, do ông H tin tưởng chỗ ông H1 là người lớn và cũng là lối xóm với nhau nên ông H không có làm văn bản giấy tờ gì để ông H1 mở lối đi mới cho ông H. Sau khi Quyết định của Tòa án tỉnh Vĩnh Long có hiệu lực pháp luật thì ông H có liên hệ với ông H1 để xin mở lối đi mới thì ông H1 không đồng ý, cho nên phía ông H phát sinh tranh chấp đối với ông H1 để yêu cầu ông H1 mở lối đi tại chiết thửa số 85 có chiều ngang là 1,5m, chiều dài 168,93m. Tổng diện tích là 227,1m², do bà Nguyễn Thị Ngọc L (vợ ông H1) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Trên phần đất tại chiết thửa số 85 mà ông H yêu cầu H1 mở lối đi là có 01 hàng rào do ông H1 xây kiên cố. Ngoài lối đi ông H yêu cầu mở trên chiết thửa 85 của ông H1, thì không có lối đi nào khác. Vì tại thửa 79 phía Nam và phía Đông giáp kênh Đạo Chuối, phía tây giáp thửa đất số 85 của ông H1 (do bà L vợ ông H1) đứng tên, phía bắc giáp thửa đất của ông Đoàn Văn D1 và các hộ lân cận.

Vào ngày 20/4/2023 ông H có đơn khởi kiện bổ sung như sau: Việc ông H xin mở lối đi trước kia qua thửa số 85 của ông H1 (do bà L vợ ông H1) đứng tên, là không nằm trong thửa số 85, cho nên phía ông H có đơn khởi kiện bổ sung xin yêu cầu mở lối đi tại các thửa như:

- Thửa số 125, tờ bản đồ số 24, diện tích 985,6m², loại đất ở và đất trồng cây lâu năm.
- Thửa số 123, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.460,4m², loại đất ở và đất trồng cây lâu năm.
- Thửa số 127, tờ bản đồ số 24, diện tích 531,5m², loại đất cơ sở S1. Đất đều tọa lạc tại khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Nay ông Nguyễn Phúc H yêu cầu ông Nguyễn Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L mở một lối đi vào tại các chiết thửa số 125, 123 và 127, cùng tờ bản đồ số 24, có chiều ngang là 1,5m; chiều dài 168,93m. Tổng diện tích là 227,1m², do bà Nguyễn Thị Ngọc L (vợ ông H1) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long, để cho ông H được vào canh tác phần đất tại thửa số 79, tờ bản đồ số 24, do ông H đứng tên. Trên phần đất tại các chiết thửa số 125, 123 và 127 mà ông H yêu cầu H1 mở lối đi là có gần 01 hàng rào do ông H1 xây kiên cố, phía ông H đồng ý bồi thường thiệt hại về hàng rào. Vì ngoài lối đi ông H yêu cầu mở tại các chiết thửa số 125, 123 và 127 của ông H1 thì không có lối đi nào khác. Vì tại thửa số 79 phía Nam và phía Đông giáp kênh đạo chuối, phía tây giáp các thửa số 125, 123 và 127 của ông H1 (do bà L vợ ông H1) đứng tên, phía bắc giáp thửa đất của ông Đoàn Văn D1 và các hộ lân cận.

Ông H đồng ý trả giá trị chi phí tháo dỡ, xây dựng tường rào cho ông H1, bà L số tiền 180.000.000 đồng.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Ngọc H1 - Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc H1 có bà Nguyễn Thị Ngọc L trình bày:*

Vào khoảng năm 2011 - 2012 thì ông H1 và bà L có chuyển nhượng phần đất tại thửa số 85 và thửa số 87, tờ bản đồ số mấy và diện tích bao nhiêu thì bà L không nhớ (sẽ cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng sau). Phần đất này của bà L phía trước giáp lộ nội bộ (lộ đá); bên hông phía đất của ông T1 và phía sau có giáp đất ông H hay không thì bà L không biết, bà L cho rằng tại thửa đất số 106 thì đã được Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long giải quyết rồi thì bà L không nhắc đến. Còn việc ông H yêu cầu vợ chồng bà L và ông H1 mở cho lối đi khác tại chiết thửa số 85, do bà L đứng tên thì bà L và ông H1 không đồng ý. Bởi vì phần đất của ông H có nhiều lối đi ra như: Phần đất của ông T1 cũng có lối đi ra và phần đất của ông D1. Vì phần đất của bà L là không mở lối đi cho ông H được vì trên phần đất của 02 thửa đất 85 và thửa số 87 là bà L, ông H1 đã xây dựng nhà máy sản xuất phân bón và thuốc bảo vệ thực vật, mà mở lối đi cặp với vách tường thì sẽ thay đổi về môi trường, mà vách tường là bà L xây dựng theo quy trình, quy cách hết nên không thể thay đổi được, mà hiện nay đất đã chuyển lên thành đất xây dựng sản xuất kinh doanh.

Nay ông Nguyễn Ngọc H1 có bà Nguyễn Thị Ngọc L làm đại diện, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phúc H để mở lối đi tại các thửa số 123, 125 và 127 do bà Nguyễn Thị Ngọc L (vợ ông H1) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Tại bản án [dân sự sơ thẩm](#) số 73/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân Thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng:

- Các Điều 26, 39, 144, 147, 150, 155, 157, 158, 227, 228 và 266 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 ;
- Điều 169 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 12 và Điều 166 của Luật đất đai năm 2013;
- Các Điều 26 và 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV 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:

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Phúc H về việc yêu cầu mở lối đi trên các thửa đất số 123, 125 và 127, cùng tờ bản đồ số 24, đều tọa lạc tại khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn xử lý về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/10/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Phúc H có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, không đồng ý với nội dung

Bản án số 73/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân Thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long và yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn trình bày tự nguyện rút toàn bộ nội dung khởi kiện và kháng cáo.

Bị đơn trình bày thống nhất yêu cầu rút đơn khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về nội dung:

Kiểm sát viên trình bày nội dung, phân tích chứng cứ, căn cứ pháp luật và đề nghị chấp nhận yêu cầu rút đơn khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, đình chỉ xét xử phúc thẩm, hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH VỤ ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; Trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Phúc H còn trong hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Nguyên đơn ông Nguyễn Phúc H và bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L có đơn xin xét xử vắng mặt hợp lệ nên tòa xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung:

1. Phần đất tranh chấp thuộc chiết thửa số 125, 123 và 127, cùng tờ bản đồ số 24, có chiều ngang là 1,5m; chiều dài 168,93m. Tổng diện tích là 227,1m², do bà Nguyễn Thị Ngọc L (vợ ông H1) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất của ông H thuộc thửa số 79, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.062m² loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long, phía Nam và phía Đông giáp kênh đạo chuối, phía tây giáp các thửa số 125, 123 và 127 do bà L đứng tên, phía bắc giáp thửa đất của ông Đoàn Văn D1 và các hộ lân cận. Ông H khởi kiện yêu cầu mở một lối đi vào tại các chiết thửa số 125, 123 và 127, cùng tờ bản đồ số

24, có chiều ngang là 1,5m; chiều dài 168,93m. Tổng diện tích là 227,1m², do bà Nguyễn Thị Ngọc L (vợ ông H1) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

2. Ngày 12/5/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Phúc H có đơn tự nguyện rút toàn bộ nội dung khởi kiện và kháng cáo. Xét việc rút đơn khởi kiện và kháng cáo của ông H là tự nguyện, đúng quy định tại khoản 3 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và bị đơn đồng ý việc rút khởi kiện, kháng cáo nên chấp nhận việc rút khởi kiện, kháng cáo của ông Nguyễn Phúc H và chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự nộp theo quy định pháp luật.

4. Chi phí khảo sát, đo đạc: Nguyên đơn nộp 3.278.000 đồng.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số **73/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân Thị xã Bình Minh** và đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số **322/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp lỗi đi qua bất động sản liền kề”**.

2. Ông Nguyễn Phúc H có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

3. Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Phúc H phải chịu 50% mức án phí dân sự phúc thẩm là 150.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số **0012917 ngày 10 tháng 10 năm 2024** của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình Minh. Ông Nguyễn Phúc H được hoàn trả lại số tiền là 150.000 đồng (Một trăm năm mươi ngàn đồng).

4. Chi phí khảo sát, đo đạc tại cấp phúc thẩm: Ông Nguyễn Phúc H nộp 3.278.000 đồng (Ba triệu hai trăm bảy mươi tám ngàn đồng), đã nộp xong.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao 01;
- VKSND Cấp cao 01;
- VKSNDTVL 01;
- TAND TXBM 01;
- THADS TXBM 01;
- Các DS 07;
- HCTP 01;
- KTNV&THA 01;
- Lưu hồ sơ vụ án 03.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA

Nguyễn Thành Đăng

