

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 59/2023/DS-PT

Ngày: 23-02-2023

V/v tranh chấp lỗi đi

**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 Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Quán;

Bà Trịnh Thị Phúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Đan Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 tháng 01, ngày 16 và ngày 23 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 486/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc “tranh chấp lỗi đi”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 95/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 494/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn S, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số nhà 203/4, ấp M, xã D, huyện Ch, tỉnh Long An (Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Đinh Thị Thu Tr, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số nhà 83/4, ấp M, xã D, huyện Ch, tỉnh Long An (Có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1969 (Có mặt);

2. Ông Lê Vĩnh Ng, sinh năm 1993 (Có mặt);

3. Bà Lê Thị Ngọc Đ, sinh năm 1996;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Điệp: Ông Lê Văn S (Giấy ủy quyền ngày 22/10/2018).

Cả ba cùng địa chỉ: Số nhà 203/4, ấp M, xã D, huyện Ch, tỉnh Long An.

4. Ông Nguyễn Khắc T, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số nhà 83/4, ấp M, xã D, huyện Ch, tỉnh Long An (Có đơn xin vắng)

5. Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1963 (Vắng mặt);

6. Bà Hồ Thị H, sinh năm 1962 (Vắng mặt);

Cả hai cùng địa chỉ: Số nhà 7A/4, ấp M, xã D, huyện Ch, tỉnh Long An.

7. Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Kh - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An (Có đơn xin vắng).

8. Ủy ban nhân dân xã Dương Xuân Hội, huyện Châu Thành, tỉnh Long An. Người đại diện theo pháp luật: Ông Châu Văn Th – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Dương Xuân Hội, huyện Châu Thành, tỉnh Long An (Vắng mặt).

9. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Long An. Người đại diện theo ủy quyền của ngân hàng: Ông Huỳnh Thu T, sinh năm 1977 – Phó Giám đốc phụ trách Phòng giao dịch Châu Thành - Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Long An. Theo văn bản ủy quyền số 232/BIDV.LA-QLRR, ngày 22 tháng 5 năm 2020. Địa chỉ: Số nhà 140, đường Hùng Vương, Phường 2, thành phố Tân An, tỉnh Long An (Có đơn xin vắng).

10. Công ty TNHH MTV Tâm Trang- Long An; địa chỉ: Số 83/4, ấp Mỹ Xuân, xã Dương Xuân Hội, huyện Châu Thành, tỉnh Long An, người đại diện theo pháp luật: Bà Đinh Thị Thu Tr, chức vụ- Giám đốc Công ty TNHH MTV Tâm Trang- Long An (Có mặt).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Văn S;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và những lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Lê Văn S trình bày:

Ông là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 75, tờ bản đồ số 3, diện tích 355,6 m², loại đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Xuân, xã Dương Xuân Hội, huyện Châu Thành, tỉnh Long An. Thửa đất này do chị dâu của ông là bà Trần Thị L tặng cho năm 2003, ông xây nhà và cùng gia đình sinh sống từ năm 2003 đến nay.

Từ khi sinh sống tại phần đất này, gia đình ông sử dụng lối đi chung với phần đất còn lại của bà L, là thửa đất số 873 (nay là thửa số 74), tờ bản đồ số 3. Đến khoảng năm 2012, bà L làm ăn thua lỗ, không có khả năng trả nợ, nên bị kê biên thi hành án toàn bộ nhà máy xay xát lúa gạo cùng với thửa đất số 74. Bà Đinh Thị Thu Tr đã nhận tài sản từ việc mua đấu giá. Sau khi bà Tr nhận tài sản, bà Tr vẫn để cho ông sử dụng lối đi vào nhà máy xay xát Tâm Trang của bà Tr, để gia đình ông đi vào nhà của ông như hiện trạng trước đây.

Thời gian gần đây, bà Đinh Thị Thu Tr đầu tư xây dựng cửa cuốn tại phần

lối đi này và chỉ mở cửa khi nhà máy xay xát hoạt động (từ 06 giờ đến 18 giờ), khi công nhân trong nhà máy ra về thì bà Tr đóng cửa lại, không cho gia đình ông được tự do ra vào. Do vậy, đầu tháng 9 năm 2018 đến nay việc sinh hoạt của gia đình ông rất bất tiện, phụ thuộc vào thời gian mở cửa của bà Tr.

Ngoài lối đi này, gia đình ông không còn lối đi nào khác để ra vào nhà. Vì vậy, ông đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã Dương Xuân Hội tiến hành hòa giải. Tại cuộc hòa giải giữa các bên được tổ chức vào ngày 20 tháng 9 năm 2018, ông và bà Tr không thống nhất được cách giải quyết tranh chấp, nên hòa giải không thành.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đinh Thị Thu Tr mở lối đi cho ông cụ thể: Phần lối đi có chiều rộng là 2m, diện tích là 42,14m², như thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính do công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 06 tháng 5 năm 2019, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành ký duyệt ngày 23 tháng 5 năm 2019. Ông đồng ý bồi hoàn giá trị đất theo chứng thư số 4861.2019.VT.HS ngày 26 tháng 7 năm 2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín cho bà Tr. Đồng thời, ông yêu cầu bà Tr tháo dỡ phần mái che, tháo dỡ phần cửa cuốn, tháo dỡ phần vách ngăn có khung sắt dài 11,7m, cao 5,2m (phần khung sắt mỏng, có tole sóng vuông) trên phần đất có yêu cầu mở lối đi. Ông không đồng ý bồi thường các khoản di dời cửa cuốn, mái che và vách trên phần đất mở lối đi. Ông tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và án phí.

Ngoài ra, trước đây Ủy ban nhân dân xã Dương Xuân Hội có xây dựng cây cầu bắc qua rạch Cầu Đồn để tạo lối đi cho ông nhưng ông không đồng ý vì không thuận tiện cho việc đi lại cho gia đình ông và không có tính ổn định lâu dài, nên ông nhiều lần phản đối và Ủy ban nhân dân xã Dương Xuân Hội đã dừng việc xây dựng cầu.

Riêng lối đi vòng ra phía sau nhà máy của bà Tr để đi ra đường công cộng là không thể đi được, do chưa có đường đi, rất xa và không thuận tiện cho việc đi lại của gia đình ông. Lối đi ông yêu cầu mở là ngắn nhất, thuận tiện nhất cho gia đình ông.

Bị đơn là bà Đinh Thị Thu Tr, đồng thời là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV Tâm Trang- Long An trình bày: Thừa đất số 74, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã Dương Xuân Hội do bà đứng tên, được nhận chuyển nhượng từ việc bán đấu giá tài sản của Thi hành án. Khi nhận đất, bà có cho ông S đi tạm trên phần đất này. Nay ông S khởi kiện và có yêu cầu như trên bà không đồng ý vì nhà máy và nhà kho của bà đã xây dựng kiên cố, có 02 lần xe tải ra vào để chở hàng lúa gạo là vừa đủ diện tích. Nếu mở lối đi theo yêu cầu của ông S sẽ ảnh hưởng rất lớn đến việc kinh doanh của nhà máy. Trên phần đất ông S yêu cầu mở lối đi, bà đã làm cửa cuốn vào năm 2018, chi phí là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Nhà máy và nhà kho thuộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tâm Trang- Long An, do bà đứng tên đăng ký kinh doanh. Lúc nhận chuyển nhượng thừa đất, bà và ông S không có thỏa thuận gì về việc cho ông S đi qua

thửa đất của bà.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông S thì thửa đất này bị giảm giá trị, sẽ gây thiệt hại cho bà khi ngân hàng định giá lại, ảnh hưởng đến việc vay nợ của bà đối với ngân hàng; gây thiệt hại lớn đến việc kinh doanh của bà, không có chỗ đậu cho hai chiếc xe tải; quá trình vận chuyển lúa gạo không đảm bảo an toàn khi người nhà ông Sách đi qua lại, nên bà không đồng ý với yêu cầu của ông Sách.

Trên phần đất ông S yêu cầu mở lối đi, khi trời mưa, do phần đất của ông Sách không có mái che, nên nước mưa tạt vào, có thể ướt máy móc và lúa gạo của công ty, ảnh hưởng đến công việc sản xuất, kinh doanh của bà. Trong quá trình xây dựng nhà máy, bà có thông báo cho ông Sách việc tìm lối đi khác, nhưng ông S không thực hiện việc tìm lối đi.

Bà đồng ý để cho ông Lê Văn S mở lối đi tại các khu F1, F2 và F3 theo mảnh trích đo địa chính ngày 15 tháng 7 năm 2022 của công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa, chiều rộng của lối đi khoảng 02m, để tạo điều kiện cho gia đình ông Lê Văn S có lối đi lại độc lập, ổn định, lâu dài, không ảnh hưởng đến quyền lợi của công ty và của bà. Phần đất này bà đã san lấp, xây bờ kè, bà không yêu cầu ông Sách có nghĩa vụ hoàn trả cho bà chi phí san lấp và giá trị tài sản trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị M trình bày: bà là vợ ông S. Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông S, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Lê Vĩnh Ng trình bày: Ông là con của ông S, ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông S, không bổ sung gì thêm.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, ông Huỳnh Thu T trình bày: Việc tranh chấp lối đi giữa ông S và bà Tr có ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng nhưng không nhiều, nếu có giảm giá trị thì Ngân hàng sẽ định giá lại để điều chỉnh số tiền vay.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 95/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn S về việc yêu cầu bà Đinh Thị Thu Tr mở lại lối đi trên thửa đất số 74, tờ bản đồ số 3 xã Dương Xuân Hội, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

2. Ông Lê Văn S phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp với tổng số tiền là 30.400.000 đồng (ba mươi triệu bốn trăm nghìn đồng), ông Lê Văn S đã nộp xong.

3. Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật, thì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2020/QĐ-BPKCTT, ngày 01 tháng 4 năm 2020, quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 06 tháng 4 năm 2020 và quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số

01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 13 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

4. Về án phí: Ông Lê Văn S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông Lê Văn S đã nộp là 1.250.000 đồng (một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0002460 ngày 12 tháng 10 năm 2018 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0000543 ngày 27 tháng 7 năm 2020 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành tỉnh Long An. Trả lại cho ông Lê Văn S số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 1.250.000 đồng (một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 03/10/2022, nguyên đơn ông Lê Văn S kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông với lý do: Quyết định của bản án sơ thẩm là không hợp lý, không phù hợp với thực tế khách quan, ảnh hưởng rất lớn đến việc đi lại và sinh hoạt của gia đình. Nhà không thể trở phía sau thành phía trước và ngược lại; hơn nữa việc mở lối đi phía sau dọc theo bờ rạch cầu đòn rất khó khăn và tốn kém, trong khi pháp luật quy định là khi mở lối đi phải được xem là thuận tiện và hợp lý nhất, thiệt hại gây ra ít nhất cho chủ có bất động sản phải mở lối đi, đảm bảo an toàn ổn định, quyền và lợi ích của các bên được giải quyết một cách hài hòa, trong vụ việc này gia đình ông phải chịu đựng bao nhiêu gian nan vất vả suốt mấy năm qua. Ông thừa nhận thửa đất số 74 thuộc quyền sử dụng của bà Tr và trên bản đồ địa chính không có thể hiện lối đi tại vị trí ông yêu cầu bà Tr mở lối đi. Nay ông chỉ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc bị đơn bà Tr phải tháo dỡ di dời cửa cuốn và mái che mở cho ông lối đi tại vị trí B có diện tích 17,7m², thuộc một phần thửa đất số 74, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Xuân, xã Dương Xuân Hội, huyện Châu Thành, tỉnh Long An theo Mạnh trí đo bản đồ số : - 2020 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành, tỉnh Long An duyệt ngày 31/3/2020 vì lối đi này là thuận tiện cho gia đình ông nhất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Lê Văn S trình bày: Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc bị đơn bà Trang phải tháo dỡ di dời cửa cuốn và mái che mở cho ông lối đi tại vị trí B có diện tích 17,7m², thuộc một phần thửa đất số 74, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Xuân, xã Dương Xuân Hội, huyện Châu Thành, tỉnh Long An theo Mạnh trí đo bản đồ số : - 2020 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành, tỉnh Long An duyệt ngày 31/3/2020 vì lối đi này là thuận tiện cho gia đình ông nhất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị M, ông Lê Vĩnh Ng thống nhất với yêu cầu của ông S, không có ý kiến khác.

- Bị đơn bà Đinh Thị Thu Tr trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của ông S. Việc ông S yêu cầu mở lối đi tại vị trí như ông S trình bày sẽ ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của nhà máy xay sát lúa của bà, cụ thể: Tại vị trí ông S yêu cầu mở lối đi là lối ra vô duy nhất của xe tải chở lúa, gạo của nhà máy. Mặt khác, việc mở lối đi tại vị trí trên sẽ ảnh hưởng đến việc quản lý, bảo vệ tài sản của nhà máy. Bà đồng ý tự nguyện tạo lối đi cho ông S có chiều ngang 1,5m tại các vị trí F1, F2 và F3 với tổng diện tích 180,8m², thuộc tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Xuân, xã Dương Xuân Hội, huyện Châu Thành, tỉnh Long An theo Mảnh trí đo bản đồ số : - 2022 ngày 15/7/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ. Bà đồng ý hỗ trợ chi phí kè bê tông bờ rạch, san lấp và trải đá xanh mặt đường cho ông S, không yêu cầu ông S hoàn trả chi phí.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của ông S đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Ông S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu sửa án, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông về việc yêu cầu bà Tr mở lối đi theo Mảnh trích đo địa chính ngày 15 tháng 7 năm 2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ thuộc một phần thửa đất số 74, tờ bản đồ số 3, tại xã Dương Xuân Hội, huyện Châu Thành, tỉnh Long An, đất do bà Đinh Thị Thu Tr đứng tên, là tài sản của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tâm Trang- Long An. Ông S cho rằng nhà không thể trở phía sau thành phía trước và ngược lại, việc mở lối đi phía sau dọc theo bờ rạch Cầu Đồn rất khó khăn và tốn kém là không có cơ sở. Bởi lẽ việc xem xét cho ông S lối đi thuận tiện và hợp lý thì cũng phải xem xét quyền lợi của bà Tr.

Nhận thấy hiện nay lối đi ông S yêu cầu mở lại trên đất của bà Tr là lối đi ngắn nhất, thuận tiện nhất để gia đình ông S đi ra đường công cộng, tuy nhiên có khả năng gây thiệt hại lớn về tài sản của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tâm Trang- Long An. Từ nhà ông S không còn đường nào khác để đi ra đường công cộng, tuy nhiên Ủy ban nhân xã Dương Xuân Hội xây dựng cầu bắt qua rạch Cầu Đồn để gia đình ông S có lối đi, nhưng gia đình ông S quyết liệt phản đối, không cho Ủy ban nhân xã Dương Xuân Hội xây dựng cầu. Từ thửa đất số 75, tờ bản đồ số 3, xã Dương Xuân Hội, huyện Châu Thành, tỉnh Long An của ông S có thể đi vòng phía sau nhà máy của bà Tr để đi ra đường công cộng, là tại các khu F1, F2 và F3 theo Mảnh trích đo địa chính ngày 15 tháng 7 năm 2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa, là đất công (đất thủy lợi) do nhà nước quản lý. Tại công văn số 2573/UBND-NC ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành đồng ý cập nhật bổ sung trên bản đồ địa chính đường công cộng tại các khu F1, F2 và F3 nêu trên để tạo điều kiện cho gia đình ông Lê Văn S có lối đi

thuận tiện. Mặt khác khi bán đấu giá thì ông S, bà L không yêu cầu chừa lối đi cho ông S.

Vì vậy, theo Điều 254 của Bộ luật dân sự 2015 không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Sách về việc yêu cầu bà Tr mở lại lối đi. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Tr tự nguyện san lấp lối đi tại các khu F1, F2 và F3 theo Mạnh trích đo địa chính ngày 15 tháng 7 năm 2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ để tạo điều kiện thuận lợi cho ông S có lối đi, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bà Tr. Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn S được thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin vắng tại phiên tòa, hoặc đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn Sách:

Ông S là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 75, tờ bản đồ số 3, diện tích 355,6 m², loại đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Xuân, xã Dương Xuân Hội, huyện Châu Thành, tỉnh Long An. Thửa đất số 75 của ông Sách có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa đất số 76 của ông Nguyễn Thành L (*Toàn bộ thửa số 76 đã được ông Nguyễn Thành L xây cất nhà kiên cố*); Phía Tây giáp Rạch Cầu Đồn; Phía Đông và phía Nam giáp thửa đất số 74 của bà Đinh Thị Thu Tr. Như vậy, thửa đất số 75 của ông S bị vây bọc bởi thửa đất số 76 của ông Nguyễn Thành L, thửa đất số 74 của bà Đinh Thị Thu Tr và rạch Cầu Đồn nên ông 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 theo Điều 254 Bộ luật dân sự.

Xét, lối đi ông Lê Văn S yêu cầu bà Trang mở tại vị trí B có diện tích 17,7m², thuộc một phần thửa đất số 74, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Xuân, xã Dương Xuân Hội, huyện Châu Thành, tỉnh Long An theo Mạnh trích đo bản đồ số : - 2020 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành, tỉnh Long An duyệt ngày 31/3/2020, thửa đất số 74 bà Tr đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lối đi ông S yêu cầu mở có vị trí thuộc một phần mái che của bà Đinh Thị Thu Tr, mái che có chiều ngang là 7,7m, phía trước mái che là hệ thống cửa cuốn của nhà máy. Bên trong mái che: Một bên mái che là hệ thống cân điện tử dùng để cân trọng tải các xe tải chở lúa, gạo của nhà máy; Một bên mái che là lối đi ra vô của các xe tải chở lúa, gạo. Lối đi ra vô của xe tải tiếp giáp với thửa đất số 75 của ông Lê Văn S, lối đi có chiều ngang từ mép cân điện tử đến ranh thửa đất số 75 của ông S là 3,45m. Việc ông S yêu cầu mở lối đi vị trí B có diện tích 17,7m², thuộc một phần thửa đất số 74, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Xuân, xã Dương Xuân Hội, huyện Châu

Thành, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo bản đồ số : - 2020 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành, tỉnh Long An duyệt ngày 31/3/2020 sẽ làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh, hoạt động hằng ngày của nhà máy, cụ thể: Các xe tải không ra vào nhà máy để vận chuyển lúa, gạo cho nhà máy được và ảnh hưởng đến bảo vệ an toàn tài sản của nhà máy. Mặt khác, theo Mảnh trích đo bản đồ số : - 2022 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 15/7/2022 thì từ thửa đất số 75 của ông Sách để đi ra lối đi công cộng ngoài vị trí mà ông S yêu cầu mở lối đi tại vị trí B, diện tích 17,7m² cũng có thể đi qua phần đất tại các vị trí F1, F2 và F3 để đến lối đi công cộng. Tuy ông S cho rằng lối đi ông yêu cầu mở là thuận tiện cho gia đình ông nhưng lại gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh bình thường nhà máy xay sát lúa gạo của bà Tr. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S là có căn cứ.

Thấy rằng, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Tr đồng ý tự nguyện tạo mở lối đi cho ông S có chiều rộng 1,5m, tại các vị trí: Khu F1, F2 và F3 theo Mảnh trích đo địa chính ngày 15 tháng 7 năm 2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa và hỗ trợ chi phí kè bê tông bờ rạch, san lấp và trải đá xanh mặt đường cho ông Sách, hiện đã kè bê tông xong phần bờ rạch, đã san lấp đất được một phần đường đi. Tại Công văn số 2573/UBND-NC ngày 15 tháng 9 năm 2022, Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An cũng đồng ý cập nhật bổ sung trên bản đồ địa chính đường công cộng tại các khu F1, F2 và F3 nêu trên để tạo điều kiện cho gia đình ông Lê Văn S có lối đi thuận tiện và tại Công văn số 1557/SNN-PTNTTL ngày 05/4/2021 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Long An cũng thống nhất xác định việc bà Tr mở lối đi cho ông S tại các vị trí F1 và F2 để phục vụ đi lại cho ông Lê Văn S là phù hợp với quy định. Xét thấy, sự tự nguyện trên của bà Tr là phù hợp với quy định của pháp luật, tạo điều kiện cho gia đình ông S có lối đi ra đường đi công cộng nên ghi nhận. Trường hợp, ông Lê Văn S muốn có lối đi thuận tiện và tốt hơn có thể đầu tư, cải tạo, tu bổ và bổ sung thêm.

[4] Từ những nhận định trên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn S. Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Do ghi nhận sự tự nguyện của bà Tr nên sửa một phần bản án sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 3.150.000 đồng, nguyên đơn ông S phải chịu toàn bộ và đã nộp xong.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn S;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 95/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 138, 147, 227, 228, 235, 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 khởi kiện của ông Lê Văn S về việc yêu cầu bà Đinh Thị Thu Tr mở lại lối đi tại vị trí B, diện tích 17,7m², thuộc một phần thửa đất số 74, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Xuân, xã Dương Xuân Hội, huyện Châu Thành, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo bản đồ số : - 2020 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành, tỉnh Long An duyệt ngày 31/3/2020.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đinh Thị Thu Tr tạo mở lối đi cho ông Lê Văn S có chiều rộng 1,5m, tại các vị trí F1, F2 và F3 với tổng diện tích mặt đường 180,8m², đất tọa lạc tại ấp Mỹ Xuân, xã Dương Xuân Hội, huyện Châu Thành, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 15/7/2022. Trường hợp các bên không thực hiện thì được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án cưỡng chế thực hiện.

3. Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2020/QĐ-BPKCTT ngày 01 tháng 4 năm 2020, Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 06 tháng 4 năm 2020 và Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 13 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

4. Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 3.150.000 đồng ông S phải chịu toàn bộ và đã nộp xong.

5. Các quyết định khác về chi phí tố tụng sơ thẩm, án phí sơ thẩm có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0008059 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An. Ông S đã nộp xong.

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

8. 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 thoả 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.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Trần Trọng Nhân