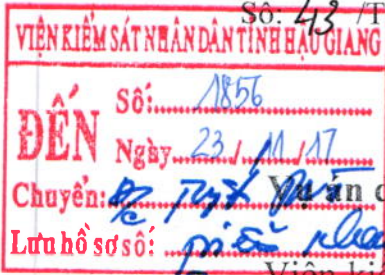


Số: 43 /FB-VKS- DS

Thành Phố Hồ Chí Minh ngày 20 tháng 11 năm 2017



THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

án dân sự “Tranh chấp về mở lối đi qua bất động sản liền kề”

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh (Viện cấp cao) thông báo vụ án “Tranh chấp về mở lối đi qua bất động sản liền kề” giữa nguyên đơn bà Trần Thị Lệ Thủy với bị đơn ông Trần Ngọc Nhẫn bị giám đốc thẩm hủy án thấy cần thiết rút kinh nghiệm như sau:

1. Nội dung vụ án

Bà Trần Thị Lệ Thủy có phần đất lúa thuộc thửa 413 diện tích 4.516,2m² và thửa 433, diện tích 2.779m² tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã Long Trì, huyện Châu Thành, tỉnh Long An. Liên kề hai thửa đất của bà Thủy là thửa đất 393 của ông Trần Ngọc Nhẫn. Bà Thủy cho rằng từ trước đến nay bà đi qua đất ông Nhẫn để ra đường công cộng nhưng ông Nhẫn đã trồng Thanh long sát đường đi làm cho việc đi lại khó khăn. Bà Thủy yêu cầu ông Nhẫn mở lối đi từ đất của bà ra đến đường công cộng, bà đồng ý trả tiền đất và giá trị cây Thanh long.

Ông Trần Ngọc Nhẫn không đồng ý theo yêu cầu bà Thủy vì cho rằng ngoài lối đi này bà Thủy còn có hai lối đi khác thuận tiện hơn, việc mở lối đi sẽ ảnh hưởng đến việc trồng và chăm sóc vườn Thanh long của ông.

2. Kết quả giải quyết của Tòa án:

Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2015/DS-ST ngày 29/12/2015 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, xử:

- Chấp nhận yêu cầu “Tranh chấp về lối đi qua bất động sản liền kề” của bà Trần Thị Lệ Thủy.

- Buộc ông Trần Ngọc Nhẫn và bà Đào Thị Hoa liên đới mở lối đi qua bất động sản liền kề. Kích thước cụ thể kèm theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 22-2015 do chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Châu Thành đo vẽ ngày 20/4/2015 duyệt ngày 05/5/2015. Buộc ông Nhẫn, bà Hoa phải di dời một góc thanh long đầu tiên là 0,7m tính từ lối đi lộ đạ Miếu Điền vào đất bà Thủy đứng tên quyền sử dụng đất.

- Bà Trần Thị Lệ Thủy phải thanh toán cho ông Nhẫn và bà Hoa số tiền 7.000.640 đồng giá trị đất và giá trị cây thanh long.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định tại chỗ và

quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 06/01/2016 ông Nhẫn kháng cáo không đồng ý toàn bộ nội dung quyết định của Bản án sơ thẩm.

Ngày 12/01/2016 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An kháng nghị đề nghị hủy Bản án sơ thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm số 77/2016/DS-PT ngày 23/3/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, xử:

- *Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An.*

- *Bác yêu cầu kháng cáo của ông Nhẫn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 62/2015/DS-ST ngày 29/12/2015 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành về phần án phí.*

VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh đã kháng nghị giám đốc thẩm hủy án sơ thẩm, phúc thẩm và được TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh xử chấp nhận toàn bộ kháng nghị của VC3.

3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm:

Thứ nhất, Tòa án hai cấp đưa thiếu người tham gia tố tụng: Hồ sơ vụ án thể hiện lối đi theo yêu cầu của bà Thủy đi qua phần đất của ông Võ Ngọc Vĩnh và ông Võ Thành Trung, hiện gia đình ông Vĩnh đã rào lưới B40. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Vĩnh và ông Trung tham gia tố tụng để xem xét yêu cầu mở lối đi ở đoạn nằm giữa thửa đất của ông Trung thửa đất của ông Vĩnh tiếp giáp với đường đan thì lối đi bà Thủy yêu cầu ông Nhẫn mở sẽ không được hình thành, dẫn tới việc giải quyết vụ án không triệt để.

Thứ hai, về yêu cầu mở lối đi của bà Thủy ra đường công cộng thì thấy: Phần diện tích đất của bà Thủy bị vây bọc bởi bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có lối đi ra đường công cộng thì có quyền yêu cầu một trong những chủ sở hữu bất động sản liền kề dành cho mình một lối đi ra đến đường công cộng là phù hợp Điều 275 Bộ luật dân sự. Theo Mảnh trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Châu Thành duyệt ngày 05/05/2015, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/03/2015 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành và Biên bản xác minh ngày 03/3/2017 của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thì ngoài phần đất bà Thủy yêu cầu, còn có 02 lối đi khác để ra đường công cộng. Tòa án 2 cấp không tiến hành thu thập chứng cứ và đánh giá để làm rõ việc khó khăn bất tiện của hai lối đi còn lại như thế nào mà lại cho rằng lối đi bà Thủy yêu cầu ông Nhẫn được coi là thuận tiện và hợp lý để chấp nhận yêu cầu mở lối đi của bà Thủy qua phần đất ông Nhẫn là chưa có cơ sở vững chắc, ảnh hưởng quyền lợi của ông Nhẫn.

Để hạn chế những sai sót như trên trong quá trình giải quyết án dân sự có

