TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 75/2019/DS-PT
Ngày 24-4-2019
V/v tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Huỳnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Trung

Bà Nguyễn Ngọc Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Châu Giang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 tháng 3 và 24 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 259/2018/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2018/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã U, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 67/2019/QĐPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2019; Quyết định tạm ngừng phiên toà phúc thẩm số 15/2019/QĐPT-DS ngày 15/3/2019 và Thông báo về việc tiếp tục mở phiên toà số 08/TB-TA ngày 08/4/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi Văn R, sinh năm 1948; địa chỉ: Số 21/B, Ô 1, tổ 7, ấp P, xã C, thị xã U, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Văn Đ, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 21/B, Ô 1, tổ 7, ấp P, xã C, thị xã U, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 19/10/2017), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Bùi Văn S, sinh năm 1968; địa chỉ: Ô 1, tổ 7, ấp P, xã C, thị xã U, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

1. Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1937; địa chỉ: Ô 1, tổ 7, ấp P, xã C, thị xã U, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bà Bùi Thị L, sinh năm 1971; địa chỉ: Khu phố 2, phường H, thành phố O, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3. Bà Bùi Thị M, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp L, xã C, thị xã U, tỉnh Bình Dương, có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1947; địa chỉ: Số 21/B, Ô 1, tổ 7, ấp P, xã C, thị xã U, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

5. Bà Bùi Thị A, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 21/B, Ô 1, tổ 7, ấp P, xã C, thị xã U, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

6. Ông Bùi Văn B, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 21/B, Ô 1, tổ 7, ấp P, xã C, thị xã U, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt

7. Ông Bùi Văn Đ, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 21/B, Ô 1, tổ 7, ấp P, xã C, thị xã U, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Bùi Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Bùi Văn R và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Bùi Văn Đ trình bày:

Ông Bùi Văn R và ông Bùi Văn S (bị đơn) là anh em cùng cha khác mẹ. Ông R hiện đang sử dụng thửa đất số 308 tờ bản đồ 11 tại ấp P, xã C, thị xã U, tỉnh Bình Dương được UBND thị xã U cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00232 QSDĐ/TU ngày 03/6/1999. Giáp thửa đất này là thửa đất 309 tờ bản đồ 11 được UBND thị xã U cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00252 QSDĐ/TU ngày 03/6/1999 hộ em ông là ông Bùi Văn S. Nguồn gốc các thửa đất là của ông bà nội chết để lại, gia đình ông R sử dụng định cư từ trước năm 1975 đến nay. Từ trước cho đến nay gia đình ông R sử dụng lối đi ngang khoảng 3 m dài khoảng 15 m phía trước nhà ông S thuộc thửa 309 để ra đường công cộng. Khoảng năm 2010, ông S xây dựng nhà mới, ông S xin xây dựng chuồng bò trên đất của ông R, khi xây xong nhà thì tháo dỡ chuồng bò. Tuy nhiên, sau khi xây dựng nhà xong thì ông S không chịu tháo dỡ chuồng bò, nên gia đình ông có kêu ông S tháo dỡ chuồng bò do hôi thối, từ đó phát sinh mâu thuẫn, ngày 15/7/2017, ông S tháo dỡ chuồng bò, để vật liệu chắn ngang con đường không cho gia đình ông R ra vào, hiện gia đình ông R phải đi nhờ trên đất cao su của các hộ khác mới ra được đường công cộng. Vì vậy, ông R khởi kiện yêu cầu ông Bùi Văn S phải mở lối đi diện tích theo đo đạc thực tế 41m^2 thuộc một phần thửa đất 309 tờ bản đồ 11 đã được cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi Văn S.

- Bị đơn ông Bùi Văn S trình bày:

Ông S thống nhất trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc các thửa đất 308 và 309 mà ông S và ông R được cấp quyền sử dụng đất. Đất của ông R không có lối đi nên hai bên có thỏa thuận là ông Sơn làm nhà nuôi bò trên phần đất của ông R đổi lại ông S sẽ để cho ông R đi ra trên phần đất của ông S. Đến ngày 22/6/2017 (âm lịch), ông R yêu cầu ông S tháo dỡ chuồng bò trả lại đất, nên ông S phải tháo chuồng bò để trên đất của ông S và trả đất ông R. Hiện ông không đồng ý mở lối đi cho ông R.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N trình bày: Thống nhất trình bày của bị đơn ông Bùi Văn S và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Bùi Thị L, bà Bùi Thị M trình bày: Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị D, bà Bùi Thị A, ông Bùi Văn B, ông Bùi Văn Đ trình bày: Thống nhất với ý kiến yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2018/DS-ST ngày 06/9/2018 của Tòa án nhân dân thị xã U, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn R đối với bị đơn ông Bùi Văn S về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề, như sau:

- Buộc bị đơn ông Bùi Văn S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N, bà Bùi Thị L và bà Bùi Thị M mở lối đi có diện tích 41m^2 thuộc thửa đất số 309 tờ bản đồ 11 tại ấp P, xã C, thị xã U, tỉnh Bình Dương.

- Nguyên đơn ông Bùi Văn R, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D, bà Bùi Thị A, ông Bùi Văn B, ông Bùi Văn Đ được quyền sử dụng lối đi có diện tích 41m^2 thuộc thửa đất số 309 tờ bản đồ 11 tại ấp P, xã C, thị xã U, tỉnh Bình Dương.

(Có sơ đồ kèm theo)

- Buộc Nguyên đơn ông Bùi Văn R, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D, bà Bùi Thị A, ông Bùi Văn B, ông Bùi Văn Đ có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Bùi Văn S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N, bà Bùi Thị L và bà Bùi Thị M (ông Bùi Văn S đại diện nhận) giá trị phần đất yêu cầu mở lối đi là 82.000.000 đồng (Tám mươi hai triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/10/2018, bị đơn ông Bùi Văn S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Tại phiên tòa phúc thẩm, người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như kết quả xác minh ngày 26/3/2019, nhận thấy yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn là đúng với quy định của pháp luật và đã ra đến đường công cộng nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào lời trình bày, kết quả tranh tụng của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Bùi Văn R và ông Bùi Văn S là anh em cùng cha khác mẹ. Nguồn gốc các thửa đất hộ ông R và hộ ông S đang sử dụng và được cấp quyền sử dụng đất là của ông bà để lại chia cho anh em sử dụng. Ông R và ông S trước đây có thỏa thuận: Ông R sử dụng một phần diện tích đất của ông S làm lối đi, ông S sử dụng một phần diện tích đất của ông R làm chuồng bò. Đến năm 2017 phát sinh mâu thuẫn do ông R yêu cầu ông Sơn tháo dỡ chuồng bò trả đất nên ông S đã tháo dỡ chuồng bò chắn ngang lối đi không cho ông R sử dụng đất của ông S làm lối đi.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ xác định hộ gia đình ông R có lối đi duy nhất là đi qua thửa đất 309 của ông S để ra đường đất nông thôn (đường nông thôn đã hình thành từ trước, đã được thể hiện trong trong bản đồ địa chính chính quy năm 2010, hiện nay tiếp giáp với đường nông thôn đã được hình thành lối đi bằng bê tông qua thửa 330 ra đường nhựa đã được thể hiện trong bản đồ địa chính đã được chỉnh lý năm 2019, các đương sự đều xác định con đường bằng bê tông đi qua thửa 330 đã hình thành từ rất lâu, hiện con đường này lối đi công cộng để ra đường nhựa lớn nhưng không được thể hiện trên bản đồ), đồng thời diện tích 41m^2 ông R đã sử dụng diện tích đất này làm lối đi từ trước đến nay. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông R buộc ông S phải mở lối đi cho ông R là có căn cứ, đúng pháp luật theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, diện tích 41m^2 thuộc thửa đất của ông S là cắt qua sân (mặt trước) nhà ông S nên việc mở lối đi riêng cho hộ ông R sẽ ảnh hưởng đến việc sử dụng lối đi của hộ ông S (đất ông S tiếp giáp với đường nông thôn nhưng phần diện tích đất ra đường nông thôn sẽ bị hẹp lại). Do đó, để đảm bảo quyền lợi của các đương sự trong việc mở lối đi nên sẽ mở lối đi diện tích 41m^2 thuộc thửa 309 dùng để sử dụng lối đi chung cho hộ ông R và hộ ông S, do đó, ông R chỉ phải bồi hoàn ½ giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 41m^2 làm lối đi cho ông S. Giá trị quyền sử dụng đất đã được Toà án cấp sơ thẩm tiến hành định giá theo đúng quy định với

giá 2.000.000đồng/m^2 nên ông R có trách nhiệm bồi hoàn ½ giá trị quyền sử dụng sử dụng làm lối đi là 20,5m^2, giá trị quyền sử đất 2.000.000đồng/m^2 thành tiền là 41.000.000 đồng.

[3] Bị đơn ông Bùi Văn S kháng cáo cho rằng mở lối đi rộng 3m phải đền bù theo giá thị trường 20.000.000 đồng/m^2, nhưng ông S không đưa ra chứng cứ chứng minh diện tích đất mở lối đi cho ông R có giá 20.000.000đồng/m^2; ông S chỉ đồng ý mở lối đi rộng 2m, tuy nhiên, diện tích 41m^2 theo đo đạc thực tế là đúng với hiện trạng lối đi trước đây các bên đã thoả thuận làm lối đi. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S. Tuy nhiên, diện tích đất 41m^2 là mở lối đi chung cho hộ ông R và hộ ông S nên chấp nhận một phần kháng cáo của ông S, sửa bản án sơ thẩm và chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông R.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, tuy nhiên ông R là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí. Bị đơn ông S phải chịu án phí theo quy định.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông S, giữ nguyên án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận một phần.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo ông S không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 144; Điều 147; Khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp một phần nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Bùi Văn S.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2018/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã U, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn R đối với bị đơn ông Bùi Văn S về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề, như sau:

- Buộc bị đơn ông Bùi Văn S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N, bà Bùi Thị L và bà Bùi Thị M có trách nhiệm mở lối đi diện tích 41m^2 thuộc thửa đất số 309 tờ bản đồ 11 tại ấp P, xã C, thị xã U, tỉnh Bình Dương để làm lối đi chung cho hộ ông Bùi Văn R và hộ ông Bùi Văn S (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Ông Bùi Văn R có trách nhiệm bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất sử dụng làm lối đi chung cho ông Bùi Văn S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan bà Huỳnh Thị N, bà Bùi Thị L và bà Bùi Thị M là 41.000.000 đồng (bốn mươi mốt triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã U, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00252 QSDĐ/TU ngày 03/6/1999 cấp cho hộ ông Bùi Văn S để điều chỉnh lại diện tích đất 41m^2 sử dụng làm lối đi chung.

2.2. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản :

Nguyên đơn ông Bùi Văn R tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản 4.197.000 đồng (bốn triệu một trăm chín mươi bảy nghìn đồng), ông Bùi Văn R đã thực hiện xong.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm :

Miễn án phí cho nguyên đơn ông Bùi Văn R. Bị đơn ông Bùi Văn S phải nộp 2.050.000 đồng (hai triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Bùi Văn S không phải nộp. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho ông Bùi Văn S 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0014451 ngày 08/10/2018.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 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 và Điều 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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã U;
- TAND thị xã U;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Huỳnh