

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 49/2020/DS-PT
Ngày: 23 - 4-2020
V/v tranh chấp yêu cầu mở
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 PHƯỚC**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Thanh Thảo

Bà Lê Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Ông Cao Thanh Nam- Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 24/2020/TLPT-DS ngày 24/02/2020 về việc “*Tranh chấp về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2019/DS-ST ngày 24/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 3 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2020/QĐ-PT ngày 25/3/2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Vi Thị X, sinh năm 1971 (có mặt)

Ông Vi Văn H, sinh năm 1964 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 8, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước

2. *Bị đơn:* Ông Lý Văn H1, sinh năm 1979 (có mặt)

Bà Hoàng Thị A, sinh năm 1980 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 11, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

3. *Người kháng cáo:* Bị đơn Ông Lý Văn H1, Bà Hoàng Thị A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Bà Vi Thị X, Ông Vi Văn H thống nhất trình bày:

Năm 2007, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng lại diện tích đất khoảng 1,8 ha tọa lạc tại Thôn 8, xã T, huyện B của ông Vi Văn Đại, tài sản trên đất là cây cà phê và điều, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi bàn giao đất cho vợ chồng ông thì ông Đại có giao lại cho vợ chồng ông một giấy bàn giao đường đề ngày 07/3/2000 có nội dung: 07 hộ dân đã góp số tiền 350.000đ để trả cho ông Lý Tiến Siêu là hộ có đất phía ngoài giáp đường lộ tiền công khai phá để lấy diện tích đất 01m làm đường đi chung của 07 hộ dân có rẫy phía trong; 07 hộ dân gồm ông Vi Văn Đại; Lăng Văn Thi; Lý Văn Vĩnh; Lý Văn Thành; Vi Văn Anh; Lý Văn Hóa; Nguyễn Văn Chung (sau này sang nhượng lại đất cho vợ chồng ông H1, bà A). Do con đường nhỏ chỉ có 01m chiều dài khoảng 400m nên các hộ có góp tiền mua thêm 02m chiều dài 400m của ông Lý Tiến Siêu, phần đất 03m mua của ông Siêu để làm lối đi chung của các hộ còn các hộ phía trong có thỏa thuận đi nhờ qua rẫy của nhau, theo đó thửa đất của ông bà cũng đi nhờ qua các hộ dân có rẫy phía ngoài để vào rẫy của mình trong đó có đi qua rẫy của vợ chồng ông H1, bà A. Năm 2011 khi cơ quan đo đạc vào đo đạc dải thửa các thửa đất để cấp sổ lại không đo đạc con đường mà các hộ đã thỏa thuận đi nhờ qua rẫy của nhau, năm 2014 trên con đường đi nhờ qua rẫy của hộ ông H1, bà A thì ông H1, bà A đã trồng cà phê ra lối đi này và hiện nay ông H1, bà A đã chắn lối không cho vợ chồng ông sử dụng để đi vào rẫy. Vợ chồng ông khởi kiện ra tòa án yêu cầu Tòa án công nhận lối đi mà vợ chồng ông đã sử dụng từ trước đến nay cho vợ chồng ông. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án ông, bà thay đổi yêu cầu khởi kiện cụ thể yêu cầu Tòa án mở lối đi qua rẫy nhà ông H1, bà A, vị trí mở lối đi bên phía giáp ranh với thửa đất của ông Cầu, bề rộng con đường yêu cầu là 03m, chiều dài hết đất của ông H1, bà A, ông bà đồng ý bồi thường lại giá trị tài sản cho vợ chồng ông H1, bà A. Ngoài ra ông bà không có yêu cầu nào khác.

Bị đơn Ông Lý Văn H1, Bà Hoàng Thị A thống nhất trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất khoảng 03 ha tọa lạc tại thôn 11, xã Thống Nhất, huyện B do khai phá mà có. Nguồn gốc diện tích đất của ông H, bà X là của ông Lót (ông Tăng), sau đó bán cho ông Đại, ông Đại bán cho ông H, bà X diện tích đất này khi ông Lót khai phá thì đi bằng đường từ suối qua và khi bán cho ông Đại, ông Đại bán cho bà X, ông H thì vợ chồng ông bà vẫn tạo điều kiện cho vợ chồng bà Xuyên đi nhờ qua đất để canh tác, hiện khu vực đó không có con đường nào để đi, nay bà Xuyên yêu cầu mở lối đi qua đất nhà ông bà thì ông bà không đồng ý với lý do, trước đây ông Lót khai phá thường sử dụng đi qua suối vào đất thì nay bà X, ông H cũng phải liên hệ lại con đường qua suối như trước đây chủ cũ đã sử dụng chứ việc mở lối đi qua đất là gây thiệt hại cho ông bà, do đó ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2019/DS-ST ngày 24/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện B đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vy Thị X , Ông Vi Văn H về việc: “Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề” đối với bị đơn Ông Lý Văn H1, Bà Hoàng Thị A .

Buộc vợ chồng Ông Lý Văn H1, Bà Hoàng Thị A phải có nghĩa vụ mở lối đi cho Ông Vi Văn H , bà Vy Thị X đi vào thửa đất số 36, tờ bản đồ số 63 như sau: Từ thửa đất số 22 cập với ranh của thửa đất số 28 đi vào thửa đất số 36 chiều rộng 03m, chiều dài bên thửa đất số 27 là 92,86m, chiều dài giáp ranh thửa đất số 28 là 98,68m để ông H, bà X đi qua (có sơ đồ đo vẽ ngày 12/6/2019 của Công ty TNHH –MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 kèm theo).

Buộc ông Vi Văn Hùng, bà Vy Thị X bồi thường cho Ông Lý Văn H1, Bà Hoàng Thị A số tiền 17.674.000đ (Mười bảy triệu sáu trăm bảy mươi bốn ngàn đồng).

Về hưởng quyền về lối đi qua bất động sản liền kề sẽ chấm dứt trong các trường hợp quy định tại Điều 256 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, các chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 03/01/2020, bị đơn Ông Lý Văn H1, Bà Hoàng Thị A kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông H, bà X giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Bị đơn ông H1, bà A giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông H1, bà A giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn Ông Lý Văn H1, Bà Hoàng Thị A làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]Xét kháng cáo của bị đơn ông H1, bà A , Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Theo sơ đồ đo vẽ và việc xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện B thể hiện thì thửa đất số 36 của nguyên đơn vợ chồng ông Vi Văn H, Bà Vi Thị X có độ dốc 45 đến 60⁰ hướng xuống suối, một mặt giáp suối và ba mặt đều bị thửa đất số 27, tờ bản đồ số 63 của gia đình bị đơn Ông Lý Văn H1, Bà Hoàng Thị A bao bọc. Để đi vào thửa đất số 36, ông H - bà X phải đi nhờ qua thửa đất số 27 và theo kết quả khảo sát, xem xét thẩm định ngoài việc đi nhờ qua thửa số 27 thì không còn lối đi nào khác để vào thửa 36, điều này cũng được các bên đương sự thừa nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 254 của Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải mở lối đi cho nguyên đơn là có căn cứ.

[2.2] Vị trí thửa đất số 27 theo bản đồ địa chính phía Bắc, Nam và Đông không có đường, trong khi đó phía Tây đã có con đường hiện hữu, hiện các hộ dân phía ngoài đang sử dụng và con đường này được thể hiện trên bản đồ địa chính. Vì vậy, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn mở lối đi tại vị trí giáp ranh với thửa đất số 28 của ông Cầu là có căn cứ bởi lẽ việc mở tại vị trí này là gây ít thiệt hại nhất cho bên bị đơn; hơn nữa, tuy một phần lối đi cắt qua rẫy nhà bị đơn nhưng cả hai diện tích đất của bị đơn sau khi mở đường bị chia làm hai đều đủ điều kiện về diện tích tối thiểu để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Công văn số 1346/UBND –NC ngày 04/9/2014 của UBND huyện B . Do lối đi khi mở phải cắt qua rẫy của bị đơn nên cần phải xác định lối đi được mở là lối đi chung của ông H - bà X và ông H1 - bà A chứ không phải đây là lối đi của riêng ông H- bà X. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bị đơn về phần này không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Xét kháng cáo của bị đơn cho rằng việc mở lối đi khiến đất của nhà bị đơn sẽ bị giảm trị giá xuống khoảng 200 triệu nếu chuyển nhượng cho người khác. Tại phiên tòa, phía bị đơn không chứng minh được việc đất của mình sẽ bị giảm giá trị như trình bày và đây cũng không phải là căn cứ mà pháp luật quy định để buộc người được mở lối đi phải bồi thường nên kháng cáo về phần này là không có căn cứ.

[2.4]Đối với kháng cáo về giá trị bồi thường thiệt hại: Bị đơn ông H-bà A cho rằng trị giá phần đất ông bà phải mở làm lối đi chung có trị giá khoảng 32.500.000

đồng nhưng cấp sơ thẩm chỉ buộc nguyên đơn bồi thường cho ông bà số tiền 17.674.000đồng là thiệt thòi cho ông bà.Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/6/2019, bị đơn ông H1, bà A có mặt thống nhất thỏa thuận đồng ý đưa ra giá đất và cây trồng, trong đó nguyên đơn và bị đơn đã nhất trí giá 01ha đất có giá 600 triệu, cây cà phê có giá 220.000 đồng/1 cây, cây điều 218.000 đồng/1 cây. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn ông H- bà A số tiền 17.674.000đồng đối với 287,3m² đất để mở lối đi và trị giá số cây trồng phải chặt bỏ trên đất mở lối đi là phù hợp. Do đó, kháng cáo về phần này là không được chấp nhận.

[2.5] Đối với kháng cáo cho rằng việc mở lối đi khiến đất bị đơn tách thành 02 thửa, bị đơn phải tốn thêm khoảng 10 triệu chi phí để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho 02 thửa thay vì chỉ mất 05 triệu chi phí làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho 01 thửa nên chỉ đồng ý mở lối đi có chiều rộng 02m chứ không phải 03m như Tòa sơ thẩm xác định. Hội đồng xét xử cho rằng, yêu cầu này của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận, bởi tại Tòa phía nguyên đơn giữ nguyên quan điểm không đồng ý hỗ trợ một phần chi phí làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn; đối với chiều rộng con đường thì 03m là chiều rộng phù hợp để các bên có thể lưu thông trong quá trình canh tác, sản xuất.

[2.6] Từ những phân tích trên thấy rằng, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận nên cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Lý Văn H1, Bà Hoàng Thị A.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2019/DS-ST ngày 24/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 245; 248; 254 và 256 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Vi Thị X , Ông Vi Văn H về việc “Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề” đối với bị đơn Ông Lý Văn H1, Bà Hoàng Thị A .

Buộc vợ chồng Ông Lý Văn H1, Bà Hoàng Thị A phải có nghĩa vụ mở lối đi cho Ông Vi Văn H , bà Vy Thị X đi vào thửa đất số 36, tờ bản đồ số 63 (với diện tích 287,3m²) như sau: Từ thửa đất số 22 cặp với ranh của thửa đất số 28 đi vào thửa đất số 36 chiều rộng 03m, chiều dài bên thửa đất số 27 là 92,86m, chiều dài giáp ranh thửa đất số 28 là 98,68m để ông H, bà X đi qua (Có sơ đồ đo vẽ ngày 12/6/2019 của Công ty TNHH –MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 kèm theo).

Buộc Ông Vi Văn H , Bà Vi Thị X bồi thường cho Ông Lý Văn H1, Bà Hoàng Thị A số tiền 17.674.000đ (mười bảy triệu sáu trăm bảy mươi bốn ngàn đồng).

Về hưởng quyền về lỗi đi qua bất động sản liền kề sẽ chấm dứt trong các trường hợp quy định tại Điều 256 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông H1, bà A phải chịu 300.000đồng.

- Ông Vi Văn H và Bà Vi Thị X phải chịu 838.700đồng, khấu trừ số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí ông bà đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009160, ngày 28/01/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B thì Ông Vi Văn H -Bà Vi Thị X còn phải nộp 538.700đồng.

3.Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Ông Lý Văn H1 và Bà Hoàng Thị A phải chịu là 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng ông bà đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009995 ngày 03/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B .

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện B ;
- CCTHADS huyện B ;
- Các đương sự;
- Lưu (HS, THCTP, TDS).

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

(Đã ký)

Đinh Thị Quý Chi

