TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 07/2018/DS-PT
Ngày 25-01-2018
V/v: *"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 NINH THUẬN

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Luyến.

Các Thẩm phán: - Ông Hàng Lâm Viên
- Bà Ngô Thị Trang.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Loan - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận Ông: Nguyễn Hồng Hiển - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 16 và 25 tháng 01 năm 2018 tại phòng xét xử số 01 - Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai theo thủ tục phúc thẩm vụ án thụ lý số: 32/2017/DS - PT ngày 20 tháng 11 năm 2017 về việc *"Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề".*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2017/DS-ST ngày 13/9/2017 của Toà án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 36/2017/QĐPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2017, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 452/2017/TB-TA ngày 18/12/2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Đào Văn H, sinh năm: 1963 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố A, TT.P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Ông Lê Bảo Q - Luật sư công ty luật TNHHMTV C - Đoàn luật sư TP. Hồ Chí Minh, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đào Văn H.

Địa chỉ: đường K, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Võ Công S, sinh năm: 1961 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố B, TT.P, huyện N, Ninh Thuận.

Bị đơn: Ông Nguyễn C, sinh năm: 1951 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố B, TT.P, huyện N, Ninh Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Minh H - Luật sư văn phòng Luật sư D - Đoàn luật sư tỉnh Ninh Thuận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thị X, sinh năm: 1970 (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố A, TT.P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

2. Bà Lê Thị L, sinh năm: 1970 (Có mặt);

3. Bà Mai Thị Đ, sinh năm: 1953 (Có đơn xin xét xử vắng mặt);
Địa chỉ: Khu phố B, TT.P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.
4. Anh Nguyễn Hữu L, sinh năm: 1985 (Có mặt).
Địa chỉ: Khu phố H, TT.P, huyện N, Ninh Thuận.
Người kháng cáo: Ông Nguyễn C là Bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Võ Công S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L đứng về phía Nguyên đơn thống nhất trình bày.

Vào năm 1998 vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông La Văn T thửa đất số 71, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn P, huyện Ninh Phước. Từ khi nhận chuyển nhượng đất vợ chồng ông trồng nho, hiện nay đang trồng ổi. Vợ chồng ông vận chuyển nông sản, phân thuốc đi trên đường đi chiều rộng khoảng 3m, chiều dài từ thửa đất số 71 dọc theo hàng ranh đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông C từ năm 1998 để đi ra đường đi chính. Đường đi này chỉ có gia đình ông với gia đình ông Đào Văn H cùng đi. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất từ ông T vợ chồng ông thấy gia đình ông Nguyễn C đang canh tác trồng cây lâu năm. Sau này ông C cho đất các con xây nhà ở, hiện nay vợ chồng và các con ông C cũng đi trên đường đi chung này. Năm 2014 ông Nguyễn C được cấp GCNQSDĐ, đường đi chung được cấp cho ông Nguyễn C thì vợ chồng ông C và anh Nguyễn Hữu L rào đường đi, hiện nay vợ chồng ông không có đường đi vào đất để canh tác và thu hoạch nông sản, vợ chồng ông phải đi nhờ trên đất của bà T và ông X đang trồng táo, đường đi khó khăn không thuận tiện. Vợ chồng ông yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn C, bà Mai Thị Đ và anh Nguyễn Hữu L phải mở cho vợ chồng ông đường đi rộng 1,4m dọc theo hàng ranh đất của vợ chồng ông C, anh L ra đường chính để vợ chồng ông có đường đi vào đất để canh tác. Vợ chồng ông đồng ý bồi thường trị giá diện tích đất mở đường đi theo quy định của pháp luật. Vợ chồng ông không đồng ý bồi thường trị giá hàng đá chẻ anh L xây trên đất vợ chồng ông yêu cầu mở đường đi vì hàng đá chẻ anh L xây sau khi xảy ra tranh chấp.

Nguyên đơn ông Đào Văn H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị X đứng về phía Nguyên đơn thống nhất trình bày.

Nguồn gốc thửa đất số 72, 73 tọa lạc tại khu phố H, thị trấn, huyện N là của cha mẹ ông H tên Đào Hữu L, Nguyễn Thị H (Đã chết) để lại cho vợ chồng ông canh tác. Các thửa đất trên đã có đường đi chung chiều rộng khoảng 3m, chiều dài từ giáp đất của vợ chồng ông dọc theo hàng ranh đất của ông C đến đường đi chính.

Năm 2012 ông Nguyễn C cho con trai Nguyễn Hữu L xây nhà trên đất. Năm 2014 ông C được cấp GCNQSDĐ như vợ chồng ông H đã trình bày thì ông C cho rằng đường đi chung thuộc quyền sử dụng của gia đình ông. Ông C, anh L rào lại đường đi chung không cho gia đình ông đi trên đường đi chung đó nữa. Hiện nay gia đình ông và gia đình ông S không có đường đi đang phải đi nhờ qua đất như ông S đã trình bày. Vợ chồng ông có ý kiến như vợ chồng ông S yêu cầu vợ chồng ông C, bà Mai Thị Đ, anh Nguyễn Hữu L phải mở đường đi

cho gia đình ông đi qua đất của ông C chiều rộng khoảng 3m, chiều dài từ đất của gia đình ông dọc theo hàng ranh đất của anh L, ông C ra đường đi chính.

Vợ chồng ông không đồng ý bồi thường cho vợ chồng ông C, anh L trị giá đối với diện tích đất mở đường đi theo giá Nhà nước quy định. Đối với hàng đá chẻ anh L cố tình xây sau khi xảy ra tranh chấp vợ chồng ông thống nhất ý kiến của vợ chồng ông S không đồng ý bồi thường.

Bị đơn ông Nguyễn C trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 469, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn P, huyện N do bà Mai Thị Đ và cha, mẹ vợ là ông Mai Đ, bà Đỗ Thị C cùng khai hoang, khi đang khai phá dở dang vào năm 1969 ông và bà Mai Thị Đ kết hôn với nhau, ông về sống chung cùng gia đình vợ và cùng tiếp tục khai phá thửa đất trên để trồng cây ăn trái.

Năm 1982 cha, mẹ vợ ông họp gia tộc thống nhất cho vợ chồng ông thửa đất trên quản lý sử dụng và giữ gìn đất sau này. Năm 1991 cha, mẹ vợ ông làm giấy ủy quyền lại thửa đất trên cho vợ, chồng ông được quyền canh tác sở hữu vĩnh viễn (Lúc đó đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Đến năm 2012 vợ, chồng ông tặng cho 06 người con mỗi người một thửa đất tách ra từ thửa 469, tờ bản đồ số 11 các con ông xây nhà ở. Sau khi cho đất các con, vợ chồng ông cùng các con làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi gia đình ông canh tác trên thửa đất 469 không có đường đi chung nào đi ngang qua thửa đất của vợ, chồng ông để ra đường đi chính, vì đất của vợ, chồng ông đã trồng cây ăn trái, xung quanh thửa đất đã rào hàng rào dây thép gai. Các hộ xung quanh muốn đi ra đường đi chính thì tự đi trên đất của họ vì lúc đó các thửa đất đều rất rộng. Thửa đất của ông Đào Hữu L (hiện đã chết) cũng đi trên đất của ông L để đi ra đường đi chính.

Sau giải phóng 1975 Nhà nước có chính sách động viên hiến đất cho Nhà nước để giao khoán cho người dân làm ăn theo sản phẩm, các hộ dân xung quanh đã tự động hiến đất cho Nhà nước, trong đó có ông L là cha ông H. Gia đình ông không hiến đất vì đất đang trồng cây ăn trái nên không thuộc diện hiến đất. Sau khi Nhà nước cấp đất cho người dân làm ăn theo sản phẩm gia đình ông cũng được cấp một lô đất để trồng mía, Nhà nước có làm đường đi chung phía bắc dọc theo mương nước giáp với đất của ông H để vào chở nông sản (Mía) ra đường đi chính và mọi người xung quanh cùng đi trên đường đi chung để vào đất của mình. Sau đó Nhà nước thu lại tất cả đất trên và cấp đất lại theo phần trăm cho các hộ dân tự quản lý, thửa đất mà gia đình ông nhận để trồng mía cũng bị thu hồi, riêng thửa đất 469 của gia đình ông khai hoang trồng cây ăn trái thì không bị thu hồi.

Trong đó ông La Văn T, ông Trần Tấn X, ông Đào Văn H được Nhà nước cấp đất phần trăm bên cạnh thửa đất 469 của vợ chồng ông. Sau khi cấp lại đất các hộ xung quanh canh tác tiếp tục đi trên đường đi từ phía bắc dọc theo mương nước gần đất của ông Đào Văn H để vận chuyển nông sản ra đường đi chính, gia đình ông không đi trên đường đi đó vì đất của vợ chồng ông giáp với đường đi chính. Ông không nhớ năm nào ông La Văn T chuyển nhượng đất cho Võ Công S, ông S vẫn đi trên đường đi chung phía bắc dọc theo mương nước.

Từ khi ông S nhận chuyển nhượng lại đất của ông T, ông S có xin ông đi nhờ qua đất của gia đình ông để đi qua lại canh tác cho gần và thuận tiện, gia đình ông nghĩ tình hàng xóm nên ông đồng ý để ông S đi nhờ qua đất của gia đình ông. Đường đi rộng khoảng 1,5m, chiều dài kéo dài từ giáp đất ông S đến đường đi chính. Lúc đầu chỉ có gia đình ông S đi băng qua đất của gia đình ông, sau này ông Đào Văn H cũng băng qua đường đi gia đình ông cho ông S đi nhờ, gia đình ông thấy nhưng không nói gì nên ông S và ông H dùng đường đi qua đất gia đình ông để đi vào đất, nông sản ông H vận chuyển đi trên đường đi phía bắc, ông S có vận chuyển từng bao nông sản qua đường đi mà gia đình ông cho đi nhờ.

Đến năm 2012 vợ, chồng ông có cho con trai Nguyễn Hữu L một thửa đất tách ra từ thửa 469 để xây nhà ở, L vẫn để cho ông S và ông H đi qua. Đến năm 2014 rẫy của gia đình ông bị trộm cắp nhiều, nên gia đình ông đã khóa cửa ngõ lại không cho ông S, ông H đi qua đất gia đình ông để đảm bảo không bị mất trộm tài sản. Ông S, ông H khởi kiện yêu cầu ông phải mở lối đi chung băng qua đất của gia đình ông chiều rộng 3m, chiều dài từ giáp đất của ông Võ Công S đến đường đi chính. Ông không đồng ý vì đất trên là do cha mẹ vợ ông để lại cho vợ, chồng ông canh tác không được bán. Hiện lối đi mà gia đình ông cho ông S và ông H đi nhờ thì trên đất không trồng gì và cũng không xây dựng gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Đ trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn C về nguồn gốc thửa đất và quá trình cho gia đình ông H với gia đình ông S đi qua thửa đất của gia đình bà là đúng. Bà không đồng ý mở lối đi qua đất cho ông Đào Văn H và ông Võ Công S.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hữu L trình bày:

Vào năm 2012 cha mẹ anh là Mai Thị Đ và Nguyễn C cho anh thửa đất số 463, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại khu phố H, thị trấn P, anh được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Sau khi anh xây nhà trên đất cha mẹ cho, anh đã thấy ông H, ông S đi trên một lối đi băng qua đất của anh do cha mẹ anh cho ông H, ông S đi nhờ, anh cũng không có ý kiến gì. Năm 2014 do tình hình trộm cắp tại đất của anh xảy ra thường xuyên nên anh rào không cho ông H, ông S đi trên lối đi đó nữa, nên từ đó xảy ra tranh chấp. Ông H, ông S yêu cầu mở lối đi qua đất của anh không đồng ý. Vì ông H, ông S ngoài lối đi qua đất của anh thì còn có lối đi phía bắc.

Tại bản án dân sự sơ thẩm 19/2017/DS-ST ngày 13/9/2017 của Toà án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Công H và ông Võ Công S về việc yêu cầu ông Nguyễn C, mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Buộc ông Nguyễn C, bà Mai Thị Đ và ông Nguyễn Hữu L phải chừa lối đi có diện tích 144m^2, giáp thửa 463 (Được tách ra từ thửa 469), có các cạnh như sau: Từ điểm số 1 đến điểm số 2 = 12m; từ điểm số 2 đến điểm số 3 = 15,4m; từ điểm số 3 đến điểm số 4 = 5,5m; từ điểm số 4 đến điểm số 5 = 20,7m; từ điểm số 5 đến điểm số 6 = 10,8m; từ điểm số 6 đến điểm số 7 = 17,5m; từ điểm số 7 đến điểm số 8 = 5,8m; từ điểm số 8 đến điểm số 9 = 10,2m; từ điểm số 9 đến

điểm số 10 = 1,4m; từ điểm số 10 đến điểm số 11 = 12,2m; từ điểm số 11 đến điểm số 12 = 5,8m; từ điểm số 12 đến điểm số 13 = 17,5m; từ điểm số 13 đến điểm số 14 = 10,9m; từ điểm số 14 đến điểm số 15 = 22,5m; từ điểm số 15 đến điểm số 16 = 5,0m; từ điểm số 16 đến điểm số 17 = 14,2m; từ điểm số 17 đến điểm số 18 = 11,9m; từ điểm số 18 đến điểm số 01 = 1,4m để ông Hùng, ông Sơn làm lối đi vào bất động sản liền kề.

Vị trí tứ cận: Đông giáp thửa 463, 465 và 469; Tây giáp thửa 74, 80, 94; Nam giáp đường công cộng 5,2m; Bắc giáp thửa 71, tờ bản đồ số 11, khu phố H, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (Có trích lục bản đồ địa chính, bản mô tả ranh giới kèm theo).

Vợ, chồng ông Đào Văn H, bà Võ Thị X và vợ, chồng Võ Công S, bà Lê Thị L phải đền bù cho vợ, chồng ông C, bà Đ số tiền 6.060.000đ tương ứng với 101m^2 phần đất mở lối đi. Chia phần cho mỗi vợ, chồng ông H, bà X và vợ chồng ông S, bà L phải đền bù cho ông C, bà Đ số tiền là 3.030.000đ.

Vợ, chồng ông Đào Văn H, bà Võ Thị X và vợ, chồng Võ Công S, bà Lê Thị L phải đền bù cho ông L số tiền 2.580.000đ tương ứng với 43m^2 phần đất mở lối đi. Chia phần cho mỗi vợ, chồng ông Hù, bà X và vợ chồng ông S, bà L phải đền bù cho ông L số tiền là 1.290.000đ.

Vợ chồng ông Đào Văn H, bà Võ Thị Xi và vợ, chồng ông Võ Công S, bà Lê Thị L phải đền bù cho ông Nguyễn Hữu L số tiền 1.120.000đ đối với 154 viên đá chẻ. Chia phần cho mỗi vợ, chồng ông H, bà X và vợ chồng ông S, bà L phải đền bù cho ông L số tiền là 560.000đ.

Vợ, chồng ông Đào Văn H, bà Võ Thị X; vợ, chồng ông Võ Công S, bà Lê Thị L và những người trong gia đình được sử dụng lối đi có tổng diện tích 144m^2 đất, thuộc các thửa 463 (Được tách ra từ thửa 469), có các cạnh như sau: Từ điểm số 1 đến điểm số 2 = 12m; từ điểm số 2 đến điểm số 3 = 15,4m; từ điểm số 3 đến điểm số 4 = 5,5m; từ điểm số 4 đến điểm số 5 = 20,7m; từ điểm số 5 đến điểm số 6 = 10,8m; từ điểm số 6 đến điểm số 7 = 17,5m; từ điểm số 7 đến điểm số 8 = 5,8m; từ điểm số 8 đến điểm số 9 = 10,2m; từ điểm số 9 đến điểm số 10 = 1,4m; từ điểm số 10 đến điểm số 11 = 12,2m; từ điểm số 11 đến điểm số 12 = 5,8m; từ điểm số 12 đến điểm số 13 = 17,5m; từ điểm số 13 đến điểm số 14 = 10,9m; từ điểm số 14 đến điểm số 15 = 22,5m; từ điểm số 15 đến điểm số 16 = 5,0m; từ điểm số 16 đến điểm số 17 = 14,2m; từ điểm số 17 đến điểm số 18 = 11,9m; từ điểm số 18 đến điểm số 01 = 1,4m để làm lối đi vào bất động sản liền kề.

Vị trí tứ cận: Đông giáp thửa 463, 465 và 469; Tây giáp thửa 74, 80, 94; Nam giáp đường công cộng 5,2m; Bắc giáp thửa 71, tờ bản đồ số 11, khu phố H, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (Có trích lục bản đồ địa chính, bản mô tả ranh giới kèm theo).

Vợ chồng ông Võ Công S, bà Lê Thị L và vợ chồng ông Đào Văn H, bà Võ Thị X được quyền sử dụng toàn bộ 154 viên đá chẻ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và các chi phí tố tụng khác.

Do không đồng ý với nội dung bản án dân sự sơ thẩm 19/2017/DS-ST ngày 13/9/2017 của Toà án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận. Ngày

29/9/2007 ông Nguyễn C là bị đơn trong vụ án làm đơn kháng cáo toàn bộ Bản án. Nội dung đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2017/DS-ST ngày 13/9/2017 của Toà án nhân dân huyện Ninh Phước theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn .

NHẬN ĐỊNH:

Về hình thức: Đơn kháng cáo ngày 09/8/2017 của ông Nguyễn C là bị đơn trong vụ án làm trong hạn luật định nên chấp nhận.

Về nội dung: Tại phiên toà phúc thẩm, các nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn ông Nguyễn C không bổ sung, thay đổi, rút đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần phải giải quyết "yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề" là có căn cứ.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn C yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2017/DS-ST ngày 13/9/2017 của Toà án nhân dân huyện Ninh Phước theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các Nguyên đơn.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm Bị đơn ông Nguyễn C trình bày: Vợ chồng ông Đào Văn H có quyền sử dụng 02 thửa đất số 72, 73, vợ chồng ông Võ Công S có quyền sử dụng thửa đất số 71 thuộc tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại thị trấn P cạnh phía nam giáp với thửa đất số 469 tờ bản đồ số 11 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông và giáp với một phần diện tích đất (tách ra từ thửa 469 tờ bản đồ số 11) do vợ chồng ông tặng cho con trai tên Nguyễn Hữu L. Từ khi khai hoang thửa đất số 469 tờ bản đồ số 11 cho đến khi vợ chồng ông được cha mẹ tặng cho quyền sử dụng thửa đất 469 vào năm 1982 vợ chồng ông sử dụng ổn định không có tranh chấp với ai, trên toàn bộ diện tích đất không có đường đi chung nào. Trước thời điểm năm 1982, hộ ông S, ông H sử dụng con đường đi nằm phía bắc đất của gia đình ông và giáp với mương nước để đi ra đường chính. Từ năm 1982, vợ chồng ông Võ Công S có xin mở lối đi dọc theo thửa đất số 469 của vợ, chồng ông đi ra đường công cộng để đi lại và vận chuyển nông sản cho thuận tiện, được vợ chồng ông đồng ý. Kể từ đó gia đình ông S và gia đình ông H đã sử dụng con đường này để đi lại. Năm 2012 vợ chồng ông có tách thửa đất 469 ra một thửa mới thửa 463 cho con trai Nguyễn Hữu L xây nhà ở, sau khi Luận xây nhà ở gia đình ông H và ông S vẫn tiếp tục đi dọc theo thửa 463, 469 ra đến đường đi công cộng, anh L cũng không có ý kiến phản đối gì.

Căn cứ biên bản xác minh ngày 29/11/2016 UBND thị trấn P cung cấp như sau: Sau khi xác minh lại thì không thể mở lối đi qua các thửa đất số 464, 472, 93 (phần đất có khu nghĩa địa) ra tới con đường đi chính vì trên các thửa đất này có rất nhiều tài sản, các chủ sử dụng đất đã trồng táo, có giàn táo, trụ táo, rào hàng rào và có ranh giới rõ ràng. Lối đi qua các thửa đất số 464, 472, 93 (phần đất có khu nghĩa địa) ra đến đường chính rất xa, nếu mở lối đi này thì không

thuận tiện cho các hộ tranh chấp, trên con đường này còn có rất nhiều mương nước để các hộ dân dùng để chạy nước vào sản xuất (BL 83).

Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận thể hiện thửa đất số 71 vợ chồng ông Võ Công S đang quản lý sử dụng có vị trí tứ cận Đông giáp đất ông Đào Văn H, tây giáp đất ông Lê Văn N, Nam giáp đất ông Mai T và một phần đất của ông Nguyễn C.

Thửa đất số 72, 73 vợ chồng ông H đang sử dụng có vị trí tứ cận: Đông giáp đất bà Lê Thị H, Tây giáp đất ông Võ Công S, nam giáp đất ông Nguyễn C, bắc giáp đất ông Trần Tấn X.

Như vậy thửa đất 71 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Võ Công S, thửa đất số 72 và 73 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Đào Văn H đều bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề. Vợ chồng ông Võ Công S, vợ chồng ông Đào Văn H yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Ch, bà Mai Thị Đ và anh Nguyễn Hữu L mở lại lối đi cho các Nguyên đơn vì lối đi này các Nguyên đơn đã sử dụng từ trước năm 1975 phù hợp với biên bản lấy lời khai của Bị đơn Nguyễn C ngày 12/4/2016 (BL: 56), đơn trình bày ngày 11/10/2016 (BL: 55), bản tường trình ngày 11/4/2016 (BL: 52).

Ngoài lối đi các Nguyên đơn đi ngang qua đất của vợ chồng ông C, bà Đ, anh L thì các Nguyên đơn không còn lối đi nào khác, vì hiện tại chỉ có lối đi trên mới thuận tiện, trên diện tích đất các Nguyên đơn yêu cầu mở lối đi hiện nay gia đình Bị đơn đang sử dụng làm lối đi ra đường chính.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/12/2017 và tại biên bản họp định giá tài sản ngày 24/10/2016 (BL: 119) có nội dung ghi nhận hiện trạng 02 thửa đất 463, diện tích 279m^2 và 469 diện tích 3.242m^2, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn P thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn C bà Mai Thị Đ, anh Nguyễn Hữu L 02 thửa đất tiếp giáp với đường đi chính, nhiều người đi lại, đối với phần mở lối đi chưa canh tác gì.

Điều 254 BLDS năm 2015 quy định Quyền về lối đi: Chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, 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. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các Nguyên đơn buộc vợ chồng ông Nguyễn C bà Mai Thị Đ và anh Nguyễn Hữu L phải mở lối đi cho các Nguyên đơn và buộc vợ chồng ông S bà L, vợ chồng ông H bà X phải bồi thường cho ông C, bà Đ, anh L giá trị quyền sử dụng đất thuộc phần diện tích đất mở lối đi chung đúng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 16 - 01 - 2018 Bị đơn cung cấp Giấy bán đất đề ngày 31/01/2015 bản phô tô không có công chứng thể hiện diện tích đất chuyển nhượng 127m^2 giá 80.000.000 đồng và đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa để định giá lại đối với diện tích đất các Nguyên đơn yêu cầu mở lối đi theo giá thị trường. Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/01/2018 của Hội đồng định giá tài sản Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, Biên bản họp hội đồng định giá tài sản ngày 23/01/2018 Hội đồng định giá tài sản thống nhất xác định giấy bán đất ngày 31/01/2015 bản phô tô, không có công chứng chứng thực

nên không thể căn cứ để định giá. Thửa đất 271 tờ Bản đồ địa chính số 9 theo giấy bán đất nằm ở vị trí mặt đường thuận tiện cho việc giao thông đi lại, đối với 144m^2 đất mở lối đi thuộc một phần thửa đất số 463, 469 tờ Bản đồ số 11 là đất trong hẻm nhỏ cách vị trí đường xa trên 200m nên không lấy giá chuyển nhượng 127m^2 đất thuộc thửa 271 để làm căn cứ định giá theo giá thị trường đối với 144m^2 đất mở lối đi.

Bản án dân sự sơ thẩm buộc các Nguyên đơn phải bồi thường 144m^2 đất mở lối đi trị giá 8.640.000 đồng cho Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía Bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm các Nguyên đơn yêu cầu mở lối đi qua đất của vợ chồng ông C và anh L chiều rộng 1m4 kéo dài ra đến đường đi chính diện tích 144m^2 đồng ý bồi thường 30.000.000 đồng. Sự tự nguyện này của các Nguyên đơn có lợi cho phía Bị đơn. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận buộc ông C bà Đ, anh L phải mở cho các Nguyên đơn lối đi có các cạnh như sau: Từ điểm số 1 đến điểm số 2 = 12m; từ điểm số 2 đến điểm số 3 = 15,4m; từ điểm số 3 đến điểm số 4 = 5,5m; từ điểm số 4 đến điểm số 5 = 20,7m; từ điểm số 5 đến điểm số 6 = 10,8m; từ điểm số 6 đến điểm số 7 = 17,5m; từ điểm số 7 đến điểm số 8 = 5,8m; từ điểm số 8 đến điểm số 9 = 10,2m; từ điểm số 9 đến điểm số 10 = 1,4m; từ điểm số 10 đến điểm số 11 = 12,2m; từ điểm số 11 đến điểm số 12 = 5,8m; từ điểm số 12 đến điểm số 13 = 17,5m; từ điểm số 13 đến điểm số 14 = 10,9m; từ điểm số 14 đến điểm số 15 = 22,5m; từ điểm số 15 đến điểm số 16 = 5,0m; từ điểm số 16 đến điểm số 17 = 14,2m; từ điểm số 17 đến điểm số 18 = 11,9m; từ điểm số 18 đến điểm số 01 = 1,4m. Vị trí tứ cận: Đông giáp thửa 463, 465 và 469; Tây giáp thửa 74, 80, 94; Nam giáp đường công cộng 5,2m; Bắc giáp thửa 71. Thuộc thửa 463 (Được tách ra từ thửa 469) ,tờ bản đồ số 11, khu phố H, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Vợ chồng ông S, bà L, ông H bà X mỗi vợ chồng phải bồi thường cho ông C bà Đ 10.520.850 đồng trị gía 101m^2 đất mở lối đi. Vợ chồng ông S bà L, ông H bà Xi mỗi vợ chồng phải bồi thường cho anh Nguyễn Hữu L số tiền 4.479.150 đồng trị gía 43m^2 đất mở lối đi.

Đối với tài sản trên diện tích đất mở lối đi có 154 viên đá chẻ do anh Nguyễn Hữu L xây làm hàng rào. Vợ chồng ông Võ Công S, bà Lê Thị L và vợ chồng ông Đào Văn H, bà Võ Thị X tại phiên tòa đồng ý bồi thường cho anh L số tiền 1.120.042 đồng.

Trên diện tích đất mở lối đi qua đất vợ chồng ông Chinh bà Đấu có 08 cây ổi, tán cành của 08 cây ổi chiều rộng 0,4m nằm trên phần đất mở lối đi trong phạm vi 1m4. Căn cứ Biên bản họp định giá tài sản ngày 23/1/2018 HĐĐG xác định việc cắt cành chiều rộng 0,4m của 8 cây ổi ảnh hưởng không đáng kể của cây ổi. Vì phạm vi cắt cành ổi mở đường đi đến gốc cây ổi khoảng cách là 1m4. Theo quy luật phát triển của cây ổi khi cắt cành cũ sẽ tạo cành mới và cho trái. Vì vậy Hội đồng định giá không định giá đối với phần cành ổi của 8 cây ổi bị cắt để mở lối đi. Tại phiên tòa các Nguyên đơn đồng ý bồi thường cho ông C bà Đ đối với cành ổi của 8 cây ổi bị cắt cành số tiền 1.600.000 đồng (mỗi cây 200.000 đồng). Sự tự nguyện của các Nguyên đơn phù hợp pháp luật HĐXX chấp nhận.

Tài sản phát sinh sau khi Tòa án sơ thẩm xét xử và sau ngày Hội đồng định giá của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/12/2017 trên diện tích đất các Nguyên đơn yêu cầu mở lối đi thuộc thửa đất 469 thuộc quyền sử dụng của vợ chông ông Nguyễn C, bà Mai Thị Đ có 23m hàng trào lưới B40 trụ bê tông gồm 10 trụ cao 1,5m. Hàng rào này do ông Nguyễn C rào. Các Nguyên đơn không đồng ý bồi thường. Hội đồng xét xử buộc ông C bà Đ phải tháo dỡ hàng rào để giao cho các Nguyên đơn được quyền sử dụng 101m^2 đất làm lối đi. Toàn bộ chi phí tháo dỡ hàng rào bị đơn phải chịu.

Từ những phân tích trên HĐXX không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn.

Chi phí đo đạc, định giá tài sản tại cấp sơ thẩm: Nguyên đơn ông Đào Văn H và ông Võ Công S đã nộp 6.262.378 đồng. Ông H và ông S không yêu cầu giải quyết số tiền này nên HĐXX không xét.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại Tòa án cấp phúc thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn C đã nộp 1.900.000đồng để chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do yêu cầu kháng cáo của ông C không được chấp nhận. Ông C phải chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Nguyên đơn ông Đào Văn H đã nộp 1.000.000đồng để chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ông H tự nguyện chịu số tiền này và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Về án phí sơ thẩm:Ông Nguyễn C, ông Nguyễn Hữu L mỗi người phải chịu 200.000đ đối với yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn được chấp nhận.

Đào Văn H, bà Võ Thị L, ông Võ Công S bà Võ Thị X mỗi vợ chồng phải chịu 818.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (đối với số tiền bồi thường trị giá đất, bồi thường đá chẻ, cắt cành ổi 15.000.000 đồng + 560.000 đồng + 800.000 đồng = 16.360.000 đồng x 5% = 818.000 đồng).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Sửa án nên ông C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông C 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0013248 ngày 28/9/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Phước.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Như đã phân tích ở trên HĐXX phúc thẩm chấp nhận ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các Nguyên đơn.

Ý kiến luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn: Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Bị đơn. Như đã phân tích ở trên HĐXX phúc thẩm không chấp nhận ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận đề nghị HĐXX bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Bị đơn, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của VKS nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308.

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2017/DSST ngày 13 - 9 - 2017 Của tòa án nhân dân huyện Ninh Phước.

Căn cứ vào: Điều 147, Điều 148, Khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng Dân sự. Điều 254 Bộ luật dân sự. Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn C.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Văn H và ông Võ Công S về việc yêu cầu ông Nguyễn C bà Mai Thị Đ, anh Nguyễn Hữu L, mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Buộc ông Nguyễn C, bà Mai Thị Đ và anh Nguyễn Hữu L phải mở lối đi có diện tích 144m^2, giáp thửa 463 (Được tách ra từ thửa 469), có các cạnh như sau: Từ điểm số 1 đến điểm số 2 = 12m; từ điểm số 2 đến điểm số 3 = 15,4m; từ điểm số 3 đến điểm số 4 = 5,5m; từ điểm số 4 đến điểm số 5 = 20,7m; từ điểm số 5 đến điểm số 6 = 10,8m; từ điểm số 6 đến điểm số 7 = 17,5m; từ điểm số 7 đến điểm số 8 = 5,8m; từ điểm số 8 đến điểm số 9 = 10,2m; từ điểm số 9 đến điểm số 10 = 1,4m; từ điểm số 10 đến điểm số 11 = 12,2m; từ điểm số 11 đến điểm số 12 = 5,8m; từ điểm số 12 đến điểm số 13 = 17,5m; từ điểm số 13 đến điểm số 14 = 10,9m; từ điểm số 14 đến điểm số 15 = 22,5m; từ điểm số 15 đến điểm số 16 = 5,0m; từ điểm số 16 đến điểm số 17 = 14,2m; từ điểm số 17 đến điểm số 18 = 11,9m; từ điểm số 18 đến điểm số 01 = 1,4m để ông H, ông S làm lối đi vào bất động sản liền kề.

Vị trí tứ cận: Đông giáp thửa 463, 465 và 469; Tây giáp thửa 74, 80, 94; Nam giáp đường công cộng 5,2m; Bắc giáp thửa 71, tờ bản đồ số 11, khu phố H, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Buộc ông Đào Văn H, bà Võ Thị X và ông Võ Công S bà Lê Thị L mỗi vợ chồng phải bồi thường cho ông Nguyễn C, bà Mai Thị Đ số tiền 10.520.850 đồng (*Mười triệu, năm trăm hai mươi ngàn, tám trăm nam mươi đồng*) giá trị quyền sử dụng 101m^2 đất mở lối đi.

Ông Đào Văn H bà Võ Thị X và ông Võ Công S bà Lê Thị L mỗi vợ chồng phải bồi thường cho anh Nguyễn Hữu L số tiền 4.479.150 đồng (*Bốn triệu, bốn trăm bảy mươi chín ngàn, một trăm năm mươi đồng*) tương ứng với 43m^2 phần đất mở lối đi.

Buộc ông Đào Văn H bà Võ Thị X và ông Võ Công S bà Lê Thị L mỗi vợ chồng phải bồi thường cho anh Nguyễn Hữu L số tiền 560.000đồng (*Năm trăm, sáu mươi ngàn đồng*) trị giá 154 viên đá chẻ.

Ông Đào Văn H, bà Võ Thị X; Ông Võ Công S, bà Lê Thị L được quyền sử dụng lối đi có tổng diện tích 144m^2 đất, thuộc các thửa 463 (Được tách ra từ thửa 469) và thửa đất 469, có các cạnh như sau: Từ điểm số 1 đến điểm số 2 = 12m; từ điểm số 2 đến điểm số 3 = 15,4m; từ điểm số 3 đến điểm số 4 = 5,5m; từ điểm số 4 đến điểm số 5 = 20,7m; từ điểm số 5 đến điểm số 6 = 10,8m; từ điểm số 6 đến điểm số 7 = 17,5m; từ điểm số 7 đến điểm số 8 = 5,8m; từ điểm số 8 đến điểm số 9 = 10,2m; từ điểm số 9 đến điểm số 10 = 1,4m; từ điểm số 10

đến điểm số 11 = 12,2m; từ điểm số 11 đến điểm số 12 = 5,8m; từ điểm số 12 đến điểm số 13 = 17,5m; từ điểm số 13 đến điểm số 14 = 10,9m; từ điểm số 14 đến điểm số 15 = 22,5m; từ điểm số 15 đến điểm số 16 = 5,0m; từ điểm số 16 đến điểm số 17 = 14,2m; từ điểm số 17 đến điểm số 18 = 11,9m; từ điểm số 18 đến điểm số 01 = 1,4m để làm lối đi vào bất động sản liền kề.

Vị trí tứ cận: Đông giáp thửa 463, 465 và 469; Tây giáp thửa 74, 80, 94; Nam giáp đường công cộng 5,2m; Bắc giáp thửa 71, tờ bản đồ số 11, khu phố H, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Ông Võ Công S, bà Lê Thị L và ông Đào Văn H, bà Võ Thị X được quyền sở hữu 154 viên đá chẻ.

Buộc ông Võ Công S bà Lê Thị L, ông Đào Văn H, bà Võ Thị X phải bồi thường cho ông Nguyễn C, bà Mai Thị Đ 1.600.000 đồng trị giá 8 cây ổi bị cắt cành trong phạm vi mở lối đi rộng 1,4m. Chia phần vợ chồng ông S, bà L bồi thường 800.000 đồng; Vợ chồng ông H bà X bồi thường 800.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn C bà Mai Thị Đ phải tháo dỡ 23m hàng trào lưới B40 trụ bê tông gồm 10 trụ cao 1,5m trên thửa đất 469 để giao cho các Nguyên đơn được quyền sử dụng 101m^2 đất thuộc một phần thửa đất 469 làm lối đi. Toàn bộ chi phí tháo dỡ hàng rào ông C bà Đ phải chịu.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đào Văn H, bà Võ Thị X phải chịu 818.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 200.000đ ông H đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0007951 ngày 25 - 3 - 2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Phước. Ông H, bà X còn phải nộp 618.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Vợ, chồng ông Võ Công S, bà Lê Thị L phải chịu 818.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 200.000đ ông S đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0007950 ngày 25 - 3 - 2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Phước. Vợ, chồng ông S, bà L còn phải nộp 618.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn C phải chịu 200.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Hữu L phải chịu 200.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn C không phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm hoàn trả cho ông C 300.000 đồng tạm ứng án phí ông Nguyễn Hữu L đã nộp thay ông Nguyễn C theo biên lai số 0013248 ngày 28/9/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Phước.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại các Điều 357, 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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 thoả 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 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.

Án xét xử phúc thẩm công khai, có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (Ngày 25/01/2018)./.

(Kèm theo Bản án trích lục bản đồ địa chính ngày 23/5/2017 của văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận - Chi nhánh huyện Ninh Phước.)

Nơi nhận:
- TAND huyện Ninh Phước;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS huyện Ninh Phước;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA; Phòng HC - TP;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Thị Luyến