

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 12/2021/DS-PT

Ngày: 05-3-2021

V/v tranh chấp lỗi đi chung.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hàng Lâm Viên**

Các Thẩm phán:

Ông **Võ Minh Công**

Bà **Trần Thị Diệu**

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hải Thu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:

Ông Ngô Văn Nghị – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2021 tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 69/2020/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2020 về việc “*Tranh chấp lỗi đi chung*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Thế D1, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Khu phố 10, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

2. *Bị đơn:* Ông Đỗ Thành D2, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Khu phố 10, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Võ Thị Mỹ P, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Khu phố 10, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- Ông Đỗ Thành P, sinh năm 1948;

Địa chỉ: Khu phố 10, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đỗ Thành D2.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn – ông Phạm Thế D1 trình bày:

Năm 2015, vợ chồng ông Phạm Thế D1, Võ Thị Mỹ P có nhận sang nhượng của bà Đoàn Thị G thửa đất số 518 diện tích 1.120m² và thửa số 527, diện tích 1.668m², tờ bản đồ số 9, thị trấn P, huyện N. Trước khi nhận chuyển nhượng đất đã có 01 con đường đi chung rộng khoảng 2m. Đến khoảng tháng 8/2019, ông Đỗ Thành D2 đã lấn chiếm, đào phá con đường gây khó khăn trong việc vận chuyển, sản xuất của hộ ông.

Nay ông yêu cầu ông Đỗ Thành D2 trả lại con đường đi cũ đi từ ngoài đường chính vào đất của ông để gia đình ông thuận tiện trong vận chuyển, đi lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn – ông Đỗ Thành D2 trình bày:

Đất ông đang canh tác hiện nay thuộc thửa đất số 505, diện tích 450m² tọa lạc tại thị trấn P do cha ông là Đỗ M, anh ông là Đỗ Thành P để lại, ông canh tác từ trước đến nay không xảy ra tranh chấp, từ khi ông Phạm Thế D1 sang nhượng đất, ông D1 trồng táo giáp với thửa đất số 505 của ông D2 nên ông D1 xin đi nhờ qua thửa đất của ông D2 vào đất trồng táo, sau một thời gian ông D1 tự ý đổ đất mở rộng đường đi trên thửa đất của ông D2 nên xảy ra tranh chấp.

Quá trình giải quyết tại UBND thị trấn P ông Đỗ Thành D2 đồng ý chừa lối đi có chiều rộng 1m, ông Phạm Thế D1 không đồng ý yêu cầu chừa 1,8m, ông D2 không đồng ý mở lối đi cho ông D1.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Võ Thị Mỹ P trình bày: Yêu cầu ông Đỗ Thành D2 mở lại lối đi có sẵn từ đường chính của thôn B vào thửa đất của bà để bà thuận tiện đi lại và vận chuyển nông sản.

- Ông Đỗ Thành P trình bày: Đất thửa 505 nguồn gốc do ông khai hoang và được quy chủ tên ông, ông đồng ý giao cho ông Đỗ Thành D2 toàn quyền quyết định giải quyết trong tranh chấp, ông xác định trước đây trên đất ông không có lối đi.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ Điều 254 Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 1 Điều 203, khoản 2 Điều 206 Luật đất đai

2013, Nghị quyết 326 UBTVQH 14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu của vợ chồng ông Phạm Thế D1 và bà Võ Thị Mỹ P, về việc tranh chấp: "Quyền về lối đi qua".

Buộc ông Đỗ Thành D2 mở 01 lối đi trên phần đất thuộc thửa 505 của Đỗ Thành P giao cho ông Đỗ Thành D2 quản lý, sử dụng đầu con đường có chiều rộng 5,7m bắt đầu từ đường chính của thôn B đi vào dọc theo thửa đất 505 kéo dài đến cuối thửa đất thuộc thửa 505 của ông Đỗ Thành P giao cho ông Đỗ Thành D2 quản lý, sử dụng có chiều rộng 2m, liền kề thửa đất 518 của ông Phạm Thế D1 để ông Phạm Thế D1 làm lối đi vào thửa đất 518 (kèm theo trích lục đo vẽ chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính ngày 29-7-2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận, chi nhánh huyện N).

Buộc vợ chồng ông Phạm Thế D1 và bà Võ Thị Mỹ P liên đới không chia phần về bồi thường tiền đất mở lối đi cho ông Đỗ Thành D2 số tiền 15.427.500 đồng (Mười lăm triệu, bốn trăm hai mươi bảy nghìn, năm trăm đồng chẵn).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 06/10/2020, bị đơn ông Đỗ Thành D2 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận, ông D2 không đồng ý mở con đường đi cho ông Phạm Thế D1 diện tích 187m² với giá trị đất bồi thường là 15.427.500đ vì diện tích thì quá lớn mà số tiền bồi thường thì quá thấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký là đúng theo quy định của pháp luật, việc chấp hành pháp luật của các đương sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án không có gì sai phạm.

- Về việc giải quyết vụ án:

+ Các đương sự thống nhất một phần diện tích được sử dụng làm lối đi chung. Phần diện tích còn lại ông Đỗ Thành D2 đồng ý mở lối đi cho phía ông Phạm Thế D1. Tuy nhiên, ông Đỗ Thành D2 yêu cầu giá trị quyền sử dụng đất là 1.000.000đ/m² là không có căn cứ; đề nghị Tòa án áp dụng giá trị quyền sử dụng đất đã được hội đồng định giá cấp phúc thẩm xác định là 122.100đ/m².

+ Phần diện tích làm lối đi chung cũng như phần diện tích mở lối đi thuộc một phần các thửa đất số 504 và 505 nhưng bản án sơ thẩm chỉ tuyên thuộc một phần thửa đất số 505 là chưa chính xác.

+ Đề nghị Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Thành D2, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng

Bị đơn ông Đỗ Thành D2 kháng cáo đúng thời hạn nên kháng cáo của ông Dũng được Tòa án xem xét, giải quyết.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, các đương sự thống nhất phần diện tích đất theo bản án sơ thẩm tuyên được sử dụng 98,8m² làm lối đi chung; phần diện tích còn lại là 88,2m² thì ông Phạm Thế D1 yêu cầu ông Đỗ Thành D2 phải mở lối đi.

[2] Các đương sự tranh luận

[2.1] Ông Đỗ Thành D2 yêu cầu phần đất thuộc quyền sử dụng của ông cũng như phần đất ông Đỗ Thành P đồng ý để cho ông sử dụng nay phải mở lối đi cho ông Phạm Thế D1 phải được ông Phạm Thế D1 đền bù giá 1.000.000đ/m² tương ứng diện tích mở lối đi 88,2m² thành tiền là 88.200.000đ. Ông Đỗ Thành P đồng ý phần đất thuộc các thửa 504 và 505 thuộc quyền sử dụng và quyết định của ông Đỗ Thành D2.

[2.2] Vợ chồng ông Phạm Thế D1, bà Võ Thị Mỹ P cho rằng lối đi chung đã có từ trước khi bà nhận chuyển nhượng đất; nay ông Đỗ Thành D2 gây khó khăn về lối đi nên vợ chồng bà nhất trí phần đất dùng làm đường đi chung. Riêng phần diện tích đất được ông Đỗ Thành D2 mở lối đi thì vợ chồng bà nhất trí giá trị quyền sử dụng đất để đền bù là 122.100đ/m² tương ứng 88,2m² thành tiền là 10.769.000đ (làm tròn số).

[3] Tòa án xét thấy:

[3.1] Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải mở lối đi để bị đơn đi qua bất động sản liền kề là có căn cứ vì ngoài con đường đi đang tranh chấp, nguyên đơn không có lối đi nào khác và đây là lối đi thuận tiện và hợp lý nhất. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện việc định giá giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường để buộc bên được mở lối đi đền bù giá trị quyền sử dụng tương ứng diện tích

phải mở lối đi là không đảm bảo quyền lợi cho bên có quyền sử dụng đất phải mở lối đi theo quy định tại Điều 254 khoản 1 của Bộ luật dân sự năm 2015; đồng thời thẩm định đất không chính xác vì phần diện tích lối đi như bản án sơ thẩm tuyên thuộc một phần diện tích các thửa đất số 504 và 505 nhưng bản án sơ thẩm chỉ tuyên thuộc một phần diện tích thửa 505 là chưa chính xác.

[3.2] Giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông Đỗ Thành D2 yêu cầu thẩm định lại diện tích lối đi chung và định giá giá trị quyền sử dụng đất mở lối đi. Các đương sự thống nhất:

- Phần diện tích đất dùng làm lối đi chung có vị trí: Hướng đông giáp thửa đất số 505, hướng tây giáp ruộng nước hiện hữu và một phần thửa đất số 504, hướng bắc giáp đường bê tông, hướng nam giáp đường hiện hữu đang tranh chấp, kết quả đo và trích lục phần đất này diện tích $98,8\text{m}^2$ được xác định bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 20, 21, 22, 23 trong đó phần đất thuộc thửa số 505 là $82,7\text{m}^2$, phần đất thuộc thửa số 504 là $16,1\text{m}^2$. Ông Phạm Thế D1, Đỗ Thành D2 thống nhất phần diện tích này là lối đi chung của ông Phạm Thế D1, Đỗ Thành D2 và bà Ngô Thị N. Xét thấy, phần diện tích này theo trích lục thuộc một phần các thửa đất số 504 và 505 do ông Đỗ Thành D2 đang quản lý, sử dụng; giai đoạn xét xử sơ thẩm không liên quan đến quyền và nghĩa vụ của bà Ngô Thị N nên Tòa án cấp phúc thẩm xác định phần diện tích đường đi chung thuộc ông Đỗ Thành D2 và vợ chồng ông Phạm Thế D1.

- Phần diện tích đất ông Đỗ Thành D2 phải mở lối đi cho vợ chồng ông Phạm Thế D1 có vị trí: Hướng đông giáp thửa đất số 505, hướng tây giáp thửa đất 504, hướng bắc giáp phần diện tích dùng làm lối đi chung, hướng nam giáp thửa đất số 518, kết quả đo và trích lục phần đất này diện tích $88,2\text{m}^2$ được xác định bởi các điểm 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 10, 20, trong đó phần đất thuộc thửa số 505 là 38m^2 , phần đất thuộc thửa số 504 là $50,2\text{m}^2$.

- Ông Đỗ Thành D2 yêu cầu ông Phạm Thế D1 phải đền bù giá trị phần diện tích đất mở lối đi là $1.000.000\text{đ}/\text{m}^2$ tương ứng diện tích $88,2\text{m}^2$ là $88.200.000\text{đ}$ nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Hội đồng định giá cấp phúc thẩm quyết định giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường chuyển nhượng vào thời điểm định giá là $122.100\text{đ}/\text{m}^2$ nên ông Phạm Thế D1, bà Võ Thị Mỹ P được quyền sử dụng riêng phần diện tích đất này và phải có nghĩa vụ đền bù cho ông Đỗ Thành D2 số tiền là: $88,2\text{m}^2 \times 122.100\text{đ} = 10.769.220\text{đ}$ (Làm tròn số là $10.769.000\text{đ}$).

[3.3] Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự đối với phần diện tích làm lối đi chung; Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Thành D2 về giá trị quyền sử dụng đất đối

với phần diện tích đất phải mở lối đi và được đền bù; Chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên, sửa bản án sơ thẩm.

[3.4] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí tại giai đoạn sơ thẩm: Bản án sơ thẩm nhận định ông Phạm Thế D1 phải chịu 3.560.397đ (bao gồm 2.050.000đ chi phí định giá và 1.510.397đ chi phí cấp trích lục) nhưng trong phần quyết định của bản án lại không tuyên nội dung này. Vì ông Phạm Thế D1 không kháng cáo nên Tòa án cấp phúc thẩm xác định ông Phạm Thế D1 phải chịu 3.560.397đ này và đã nộp đủ tiền. Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

- Chi phí tại giai đoạn phúc thẩm 3.530.000đ, do yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Thành D2 được chấp nhận một phần nên ông Đỗ Thành D2, ông Phạm Thế D1 mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ tương ứng số tiền 1.765.000đ. Ông Đỗ Thành D2 nộp tạm ứng nên được khấu trừ vào số tiền này; ông Phạm Thế D1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đỗ Thành D2 1.765.000đ.

[3.5] Về án phí:

- Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Đỗ Thành D2 không phải chịu án phí phúc thẩm.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Thế D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 538.000đ.

Vì các lẽ trên, căn cứ Điều 308 khoản 2 của Bộ luật tố tụng dân sự; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 254 Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 1 Điều 203, khoản 2 Điều 206 Luật đất đai 2013, Nghị quyết 326 UBTVQH 14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Thành D2.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thế D1.

3. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về phần diện tích đất làm lối đi chung. Ông Đỗ Thành D2 và vợ chồng ông Phạm Thế D1 bà Võ Thị Mỹ P được quyền sử dụng chung diện tích đất 98,8m² để làm lối đi chung được xác định bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 20, 21, 22, 23 trong đó phần đất thuộc thửa số 505, tờ bản đồ số 9, thị trấn P, huyện N là 82,7m², phần đất thuộc thửa số 504, tờ bản đồ số 9, thị trấn P, huyện N là 16,1m², vị trí thửa đất: Hướng đông

giáp thửa đất số 505, hướng tây giáp ruộng nước hiện hữu và một phần thửa đất số 504, hướng bắc giáp đường bê tông, hướng nam giáp đường hiện hữu đang tranh chấp. *(Kèm theo trích lục bản đồ địa chính).*

4. Buộc ông Đỗ Thành D2 phải có nghĩa vụ mở lối đi cho vợ chồng ông Phạm Thế D1, bà Võ Thị Mỹ P diện tích đất 88,2m² được xác định bởi các điểm 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 10, 20, trong đó phần đất thuộc thửa số 505, tờ bản đồ số 9, thị trấn P, huyện N là 38m², phần đất thuộc thửa số 504, tờ bản đồ số 9, thị trấn P, huyện N là 50,2m², diện tích đất mở lối đi có vị trí: Hướng đông giáp thửa đất số 505, hướng tây giáp thửa đất 504, hướng bắc giáp phần diện tích dùng làm lối đi chung, hướng nam giáp thửa đất số 518. Vợ chồng ông Phạm Thế D1, bà Võ Thị Mỹ P được quyền sử dụng phần diện tích đất do ông Đỗ Thành D2 mở lối đi. *(Kèm theo trích lục bản đồ địa chính).*

5. Buộc vợ chồng ông Phạm Thế D1, bà Võ Thị Mỹ P phải có nghĩa vụ liên đới không phân chia phần để đền bù cho ông Đỗ Thành D2 số tiền 10.769.000đ *(Mười triệu bảy trăm sáu mươi chín nghìn đồng)* tương ứng phần diện tích đất được mở lối đi.

6. Chi phí tố tụng:

- Ông Phạm Thế D1 phải chịu 3.560.397đ chi phí thẩm định, định giá, trích lục tại giai đoạn xét xử sơ thẩm *(bao gồm 2.050.000đ chi phí định giá và 1.510.397đ chi phí cấp trích lục)*. Ông Phạm Thế D1 đã nộp đủ tiền.

- Ông Đỗ Thành D2, ông Phạm Thế D1 mỗi người phải chịu 1.765.000đ chi phí thẩm định, định giá, trích lục tại giai đoạn xét xử phúc thẩm. Số tiền ông Đỗ Thành D2 phải chịu được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp; ông Đỗ Thành D2 đã nộp đủ tiền. Ông Phạm Thế D1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đỗ Thành D2 1.765.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 bộ luật dân sự năm 2015.

7. Về án phí:

- Ông Đỗ Thành D2 không phải chịu án phí phúc thẩm được hoàn trả 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0022660 ngày 06/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

- Ông Phạm Thế D1 phải chịu 538.000đ án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án

số 0022114 ngày 20/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N; Ông Phạm Thế D1 còn phải nộp 238.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

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 xử phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 05/3/2021)/.

Nơi nhận:

- TAND huyện N;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ và THA;
- Phòng HCTP;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Hàng Lâm Viên