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

Bản án số: 34/2023/DS-PT
Ngày: 12-8-2023
V/v tranh chấp lối đi

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Từ Thị Hải Dương
Các Thẩm phán: Ông Dương Viết Hải và ông Trần Trung Thành
- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Thanh Thuý – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình.
- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Văn Sáng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16/7/2023 và ngày 12/8/2023, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2022/TLPT-DS ngày 10/6/2022 về tranh chấp về lối đi , do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS – ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Toà án nhân dân thị xã Ba Đồn bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 815/2022/QĐ-PT ngày 22/3/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hoàng V và bà Mai Thị H; nơi cư trú: Thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng V: Ông Hoàng Đình H, bà Hoàng Thị L, bà Hoàng Thị Ngà Tr, đều trú tại Thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Bị đơn: Ông Hoàng H và bà Hoàng Thị O; nơi cư trú: Thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Người làm chứng:

1. Ông Hoàng Văn L- Trưởng thôn V, xã Q, thị xã B; nơi cư trú: Thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

2. Ông Hoàng D; nơi cư trú: thôn Thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

3. Ông Hoàng B - Nguyên Trưởng thôn Thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; nơi cư trú: thôn Thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

4. Ông Hoàng Minh H - Nguyên Trưởng thôn Thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; nơi cư trú: thôn Thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

5. Ông Mai Văn H - Nguyên cán bộ địa chính xã Q, thị xã Ba Đồn; nơi cư trú: thôn Thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

6. Ông Hoàng Nh; nơi cư trú: thôn Thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

7. Ông Hoàng Ch; nơi cư trú: thôn Thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

8. Bà Hoàng Thị T; nơi cư trú: thôn Thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Hoàng V trình bày:

Gia đình ông, bà và gia đình ông H, bà O sống cạnh nhau 40 năm nay và ông, bà sinh sống trên thửa đất số 267, tờ bản đồ số 08 tại thôn V, xã Q từ năm 1987 đến nay không tranh chấp với ai. Trước đây có con đường đi chung của xã rộng 05m đi qua trước cửa nhà ông H và bà O, gia đình ông, bà vẫn sử dụng con đường này từ khi về sinh sống, ngoài ra không có con đường nào khác để đi lại. Tuy nhiên, năm 2015, gia đình ông H, bà O tự ý dựng rào chắn con đường này, không cho gia đình ông, bà đi lại nữa. Ông, bà đã bàn bạc với ông H, bà O nhiều lần nhưng ông H, bà O không chịu tháo dỡ mà tự ý chiếm con đường này, từ đó đến nay ông, bà không có đường đi lại nên pH khởi kiện đến Tòa án yêu cầu ông H, bà O phải trả con đường này để ông, bà sử dụng lối đi qua như trước đây. Nếu ông H, bà O không chịu thì yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà O tháo dỡ phần hàng rào để mở một lối đi rộng tối thiểu 02m ở phía Đông thửa đất của ông H, bà O (trên lối đi cũ trước đây) để đảm bảo quyền về lối đi cho gia đình ông, bà.

Phía bị đơn trình bày: thửa đất gia đình ông, bà sinh sống có nguồn gốc từ lâu đời, do tổ tiên, cha ông để lại, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2009. Trước đây, khi gia đình chưa có điều kiện quản lý thửa đất do pH đi làm xa nên ông V, bà H cùng một số người dân trong thôn sử dụng một phần diện tích của thửa đất để làm lối đi lại. Đến năm 2015, gia đình ông, bà về ổn định cuộc sống và xây tường bao thửa đất của mình thì ông V, bà H phản đối. Ông, bà xác định lối đi tự phát trước đây thuộc quyền sử dụng đất của gia đình nên đã xây dựng tường bao và cổng. Thực tế trước đây giữa nhà ông, bà và nhà ông V, bà H có một con đường đất Hồ tôm rộng khoảng 02m để mọi người đi lại, gia đình ông V, bà H cũng sử dụng con đường này để đi. Sau này ông V, bà H xây dựng công trình nhà ở đã lấn chiếm một phần diện tích của con đường nên hiện chỉ còn rộng khoảng 01m và gia đình ông V, bà H có thể sử dụng con đường này để ra đường giao thông của Thôn. Yêu cầu của ông V và bà H mở lối đi trên đất của gia đình ông, bà là không hợp lý nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, bà H.

Những người làm chứng tại cấp sơ thẩm trình bày:

+ Ông Hoàng Văn L trình bày: trước năm 1993, trên địa bàn thôn V không có quy hoạch về đường sá mà các hộ dân đi lại tự phát, các hộ dân không xây hàng rào, khi đó gia đình ông V đi ngang qua đất nhà gia đình ông H để ra

đường chính của thôn. Đây là lối đi tự phát do gia đình ông V tự đi chứ không phải do thôn V hay xã Q quy hoạch. Sau đó, gia đình ông V mua lại thửa đất liền kề của ông Hoàng D giáp với con đường phía Tây (đường hồ tôm). Khi đó gia đình ông V cũng suy nghĩ việc sau này không thể tiếp tục đi qua đất của ông H nên gia đình ông V đề xuất và được Ban chỉ huy thôn nhất trí chừa ra một con đường rộng 1,7m ở vị trí phía Bắc thửa đất của ông H giáp với đất ông Hoàng D mà ông V đã mua; con đường này nối ra đường hồ tôm ở phía Tây, chiều rộng 02m. Khoảng năm 2014, ông V xây dựng công trình nhà ở trên thửa đất của ông Hoàng D, theo thông tin là ông V mua lại của ông Hoàng D, còn thủ tục mua bán, chuyển nhượng hay được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa thì Ông không biết. Khi xây dựng công trình nhà ở, ông V đã lấn sang phần đường được Ban chỉ huy thôn V nhất trí chừa lại 70cm kéo dài song song với chiều dài của đường và lấn đường đi ra hồ tôm khoảng 01m. Vì vậy, hiện con đường ông V đi ra hồ tôm để ra đường lớn của thôn có bề rộng khoảng 01m. Việc lấn chiếm con đường này chỉ có gia đình ông V chứ không còn ai khác.

+ Ông Hoàng D trình bày: Ông được thừa kế thửa đất của Bà ngoại ở cạnh đất gia đình ông V và gia đình ông H, trên thửa đất không có công trình xây dựng. Lúc đó còn trẻ nên Ông giao thửa đất cho bố mẹ Ông quản lý, thời gian sau bố mẹ Ông thỏa thuận bán thửa đất đó cho ông V, thỏa thuận như thế nào thì ông không rõ; bố của ông gọi ông đến ký giấy tờ và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V giữ. Từ đó về sau ông không quan tâm gì đến thửa đất đó nữa. Hiện nay ông V đã làm thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa thì ông không biết.

+ Ông Hoàng B trình bày: trước đây, thôn V và xã Q chưa có quy hoạch đường giao thông thì gia đình ông V vẫn đi qua trên đất gia đình ông H để ra trục đường chính của Thôn, gia đình ông H không nói gì, thời điểm này gia đình ông H chưa xây dựng công trình và sinh sống trên đó. Tuy nhiên về lâu dài, để tránh xảy ra tranh chấp và cũng theo đề nghị của gia đình ông V, khi làm dự án cho dân vạn đò, Ông khi đó là Trưởng thôn V đã tham mưu cho Ủy ban nhân dân xã chừa ra con đường rộng 1,7m ở phía Bắc đất gia đình ông H giáp với đất gia đình ông V và đất ông Hoàng D, con đường này nối ra đường phía Tây (đường hồ tôm) có chiều rộng 02m. Sau này ông V mua thửa đất của ông Hoàng D ở bên cạnh và xây dựng Công trình nhà ở, khi xây nhà, gia đình ông V đã lấn ra cả hai con đường nên hai con đường chỉ còn bề rộng khoảng 01m. Việc trừ ra con đường rộng 1,7m theo đề xuất của Ông được Ủy ban nhân dân xã nhất trí, có đồng chí địa chính thời kỳ đó là ông Mai Văn H lập Biên bản và biết rõ quá trình; các chứng cứ do xã quản lý chứ ông không giữ giấy tờ gì.

+ Ông Mai Văn H trình bày: Ông làm cán bộ địa chính xã Q từ năm 2004 đến năm 2008; thời kỳ này, gia đình ông V được quyền sử dụng thửa đất số 267 và gia đình ông H được quyền sử dụng thửa đất số 279. Lúc này trên các thửa đất tại Thôn không có hàng rào bao quanh, người dân đi lại tự do, gia đình ông V đi lại trên thửa đất của gia đình ông H đang bỏ trống. Theo bản đồ địa chính năm 1993 và hồ sơ quản lý của Ủy ban nhân dân xã Q không thể hiện con đường để gia đình ông V đi qua thửa đất của gia đình ông H. Chỉ thể hiện có con đường

trước nhà gia đình ông V đi dọc cạnh thửa đất của gia đình ông H để ra đường phía Tây (đường hồ tôm) đến đường giao thông xã.

+ Ông Hoàng Minh H trình bày: ông giữ chức Trưởng thôn V từ năm 2011 đến 2018, thời kỳ này ông thấy gia đình ông V đi qua đất ông H để ra đường giao thông xã; ngoài con đường này, gia đình ông V còn có con đường rộng 1,7m dọc theo đất gia đình ông H để đi ra đường Hồ tôm rộng 02m ở phía Tây của thửa đất ông Hoàng D mà ông V đã mua. Con đường này trước đây gia đình ông V đề nghị, được chính quyền Thôn và xã nhất trí mở cho gia đình ông V đi lại. Khoảng từ 06 đến 07 năm trước, gia đình ông V xây nhà trên thửa đất đã mua lại của ông Hoàng D đã lấn chiếm ra con đường hồ tôm và đường Thôn chừa cho gia đình ông V để đi lại nên hiện con đường này chỉ rộng còn khoảng 01m. Ban chỉ huy Thôn, trong đó có ông Kh giữ chức phó Thôn và cũng là em rể ông V khi phát hiện gia đình ông V xây dựng công trình nhà ở lấn ra đường mà Chính quyền Thôn chừa cho gia đình ông V đi lại; đã nhắc nhở ông V chừa con đường để đi nhưng ông V không nhất trí, tiếp tục xây dựng.

+ Ông Hoàng Nh trình bày: Ông có quan hệ hàng xóm với gia đình ông V và gia đình ông H; trước đây, khi gia đình ông H chưa dựng hàng rào, trước mặt nhà gia đình ông H là miếng đất trống, Ông và một số người thỉnh thoảng có đi qua chứ không đi lại thường xuyên, gia đình ông V có đi qua đây để ra đường giao thông. Lúc gia đình ông H dựng hàng rào ngăn lối đi này thì không thấy có ai đi lại nữa. Việc Ủy ban nhân dân xã Q và Ban chỉ huy thôn V có quy hoạch hay chủ trương chừa con đường này để đi hay không thì Ông không biết.

+ Ông Hoàng Ch trình bày: Ông có quan hệ hàng xóm với gia đình ông V và gia đình ông H; trước đây, khi gia đình ông H chưa dựng hàng rào, trước mặt nhà gia đình ông H là miếng đất trống, Ông thỉnh thoảng có đi qua đây để ra Hồ tôm chứ không đi lại thường xuyên và không để ý đất đây của ai, vì nhà ông ở mặt trước, đi thẳng ra đường giao thông mà không cần phải sử dụng con đường này để đi lại. Sau này, gia đình ông H dựng hàng rào ngăn lối đi này thì Ông không đi qua nữa.

+ Bà Hoàng Thị T trình bày: Bà có quan hệ hàng xóm với gia đình ông V và gia đình ông H; trước đây, khi gia đình ông H chưa dựng hàng rào, trước mặt nhà gia đình ông H là miếng đất trống, Bà thỉnh thoảng có đi qua đây để ra hồ tôm. Sau này, gia đình ông H dựng hàng rào ngăn lối đi này thì Bà không đi qua nữa. Việc gia đình ông H dựng hàng rào không ai có ý kiến gì, chỉ có gia đình ông V là có ý kiến.

- Kết quả xác minh tại xã UBND Q ngày 12/01/2022, cho thấy:

+ Về quyền sử dụng các thửa đất liên quan:

Thửa đất số 267, tờ bản đồ số 08 tại thôn V, xã Q theo sổ mục kê đất được Sở Tài nguyên Môi trường ký ngày 03/10/2017 thuộc quyền sử dụng của ông Hoàng V và bà Mai Thị H có diện tích 100m^2, theo bản đồ được đo đạc, hoàn chỉnh ngày 28/12/2018 thì diện tích thực tế của thửa đất là 132,1m^2.

Thửa đất số 279, tờ bản đồ số tại 08 thôn V, xã Q theo sổ mục kê đất được Sở Tài nguyên Môi trường ký ngày 03/10/2017 thuộc quyền sử dụng của ông

Hoàng H và bà Hoàng Thị O có diện tích 130m^2, theo bản đồ được đo đạc, hoàn chỉnh ngày 28/12/2018 thì diện tích thực tế của thửa đất là 223,2m^2.

Thửa đất số 265, tờ bản đồ số 08 tại thôn V, xã Q theo sổ mục kê đất được Sở Tài nguyên Môi trường ký ngày 03/10/2017 thuộc quyền sử dụng của ông Hoàng V và bà Mai Thị H nhưng không thể hiện diện tích; theo bản đồ được đo đạc, hoàn chỉnh ngày 28/12/2018 thì diện tích thực tế của thửa đất là 158,1m^2. Thửa đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng D và hiện tại thì ông V và bà H đang giữ giấy chứng nhận này, còn việc hai bên có chuyển nhượng cho nhau không thì UBND xã Q không rõ vì hai bên không làm thủ tục tại UBND xã.

+ Về con đường ra hồ tôm: tại hồ sơ giấy tờ của UBND xã đang giữ không thể hiện việc thôn và xã có quy hoạch con đường này từ đất của ông V và bà H, còn thực tế ông V bà H có trừ con đường này đi hay không thì UBND xã không rõ.

Về con đường theo trình bày của ông V và bà H đã được UBND xã quy hoạch đi qua trước nhà ông H, bà O thì theo các bản đồ địa chính năm 1993 không thể hiện có con đường này mà toàn bộ thửa đất đều thuộc quyền sử dụng của ông H, bà O. Đến khi đo đạc, điều chỉnh bản đồ thì trên cơ sở yêu cầu của ông V bà, H thì trên bản đồ có thể hiện con đường rộng 1m, dài 7,87m từ đất của ông V, bà H đi ra trước mặt nhà ông H, bà O. Tuy nhiên toàn bộ diện tích của con đường này vẫn thuộc quyền sử dụng thửa đất số 279 của ông H, bà O. Do ông H bà O không đồng ý cho mở con đường này nên con đường này không có trong thực tế.

+ Về việc xây dựng nhà cửa của ông V bà H UBND xã không biết, không thực hiện giao đất thực địa; Ông, Bà tự ý xây dựng nên quá trình xây dựng có lấn chiếm không thì UBND xã không rõ.

- Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/12/2021 của Tòa án, thể hiện:

+ Thửa đất số 267, tờ bản đồ số 08 tại thôn V, xã Q, thị xã B: trên thửa đất có một ngôi nhà cấp IV, được xây dựng vào năm 1989, mặt nhà hướng Nam. Vị trí tiếp giáp của thửa đất như sau: phía Đông giáp thửa đất số 268; phía Tây giáp thửa đất số 265; Phía Nam giáp thửa đất số 279; phía Bắc, giáp thửa 266 và 249; diện tích 134,4m^2.

+ Thửa đất số 279, tờ bản đồ số 08 tại thôn V, xã Q:

Trên thửa đất có một ngôi nhà cấp IV, đổ bằng, mặt nhà hướng Đông. Vị trí tiếp giáp của thửa đất như sau: phía Đông, giáp thửa đất số 269 và đường giao thông; phía Tây, giáp thửa đất số 278; phía Nam giáp thửa đất số 280 và 282; phía Bắc giáp thửa đất số 265 và 267; diện tích 239,1m^2; phía trước nhà có dàn mát.

Trên phần đất đang tranh chấp, vị trí ông V và bà H yêu cầu mở lối đi có 04 trụ bê tông của dàn mát, cao 04m, đường kính 20cm; dàn mát kích thước (6,6 x 9,7)m = 64,02m^2; sân đổ bê tông; 02 trụ cổng có kích thước (0,45 x 0,38 x 1,75) m; hàng rào ranh giới giữa 02 thửa đất số 267 và 279 xây, dựng bằng gạch Block cao 90cm, dài 8,45m; .

+ Thửa đất số 265, tờ bản đồ số 08 tại thôn V, xã Q, thị xã B: Trên thửa đất có một ngôi nhà cấp III, hai tầng. Vị trí tiếp giáp của thửa đất như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 267; phía Tây giáp đường Hồ tôm; phía Nam giáp thửa đất số 279; phía Bắc giáp thửa đất số 266 và đất do UBND xã quản lý; diện tích 158,1m^2.

- Tại Biên bản định giá tài sản ngày 28/12/2021 của Hội đồng định giá tài sản do Tòa án tổ chức, xác định:

+ Đối với diện tích đất đang tranh chấp: Đất ở khu vực 1, vị trí 2; theo quyết định số 40/2019/QĐ - UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Bình quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2020 - 2024, có đơn giá 165.000 đồng/m^2; theo giá thị trường, có đơn giá khoảng 4.000.000 đồng/m^2.

+ Đối với tài sản trên diện tích đất đang tranh chấp:

Dàn mát kết cấu lợp bằng Tôn, khung sắt, nền láng xi măng, có diện tích 64,02m^2, đơn giá 621.000 đồng/m^2, giá trị thành tiền 64,02m^2 x 621.000 đồng/m^2 = 39.756.420 đồng;

02 trụ cổng, đúc bằng bê tông, cốt thép, mỗi trụ có kích thước (0,45 x 0,38 x 1,75)m = 0,29925m^3; đơn giá 6.849.000 đồng/m^3; giá trị thành tiền (0,29925m^3 x 6.849.000 đồng/m^3) x 02 trụ = (2.049.563 đồng x 2) = 4.099.000 đồng.

Hàng rào xây và dựng bằng gạch Block, kết cấu đơn giản; cao 0,9 m; dài 8,45m; đơn giá 836.000 đồng/m.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 28/4/2022, Toà án nhân dân thị xã Ba Đồn đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 5; khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 271; Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 171 Luật Đất đai 2013; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định "Về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, và sử dụng án phí và lệ phí Toà án", xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng V và bà Mai Thị H về việc buộc bị đơn ông Hoàng H và bà Hoàng Thị O mở lối đi từ vị trí tiếp giáp thửa đất 267 (thuộc quyền sử dụng của ông V, bà H) đi qua phía Đông thửa đất 279 (thuộc quyền sử dụng của ông H, bà O) để ra đường giao thông nông thôn tại thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

Bản án sơ thẩm còn quyết định vấn đề án phí , về chi phí tố tụng, vấn đề thời hiệu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/5/2022, nguyên đơn ông Hoàng V và bà Mai Thị H kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, mở lối đi từ nhà của ông, bà ra đường công cộng qua diện tích đất tập thể như cũ.

Tại phiên toà phúc thẩm ngày 6/9/2022, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xem xét thẩm định lại việc có hai con đường từ nhà của ông V đi ra đường giao thông như án sơ thẩm đã xác định hay không. Ngày 14/9/2022, Tòa án nhân dân tỉnh

Quảng Bình tiến hành xem xét thẩm định lại. Kết quả thẩm định cho thấy, ngoài những nội dung đã được xác định theo biên bản thẩm định ngày 28/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn thì tại vị trí hiên nhà phía Đông của anh H con ông V có 1 vách ngăn xây bằng gạch block cao 1,5 mét, rộng bằng chiều rộng mái hiên ngăn giữa tường nhà phía Tây của ông V và tường nhà phía Đông của anh H ở khoảng giữa điểm 7, điểm 8 theo sơ đồ hiện trạng thửa đất tại Bút lục số 47. Ở cuối lối đi phía Tây nhà ông V (giữa thửa đất 265 và 279 có 1 cách ngăn xây bằng gạch Block (vị trí 1-2) BL 47. Ngoài ra, tại buổi thẩm định, do anh Hoàng Đình H (đang sử dụng thửa 265) không cho đo đạc những điểm liên quan đến ngôi nhà của anh vì anh cho rằng không có liên quan đến việc tranh chấp nên Hội đồng không thể kiểm tra được kích thước hai lối đi phía Tây thửa 265 (đường hồ tôm) và lối đi phía Tây nhà ông V để ra lối phía Bắc thửa đất 265 ra đường giao thông theo án sơ thẩm xác định.

Do vụ án có tính chất phức tạp, tranh chấp xảy ra giữa hai hộ gia đình theo công giáo nên Tòa án tạm đình chỉ việc giải quyết vụ án, kết hợp Giáo xứ Văn Phú để vận động hai gia đình thương lượng, hòa giải với nhau. Tuy nhiên, sau 1 thời gian không hòa giải được nên Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án. Tại phiên tòa ngày 16/6/2023, phía nguyên đơn đề nghị ngừng phiên tòa để cung cấp thêm chứng cứ, tài liệu và đề nghị Tòa án xem xét thẩm định lại. Bị đơn nhất trí ngừng phiên tòa để phía nguyên đơn cung cấp thêm chứng cứ theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tòa án tiến hành trưng cầu Công Ty Cổ phần phát triển công nghệ trắc địa Việt Nam chi nhánh Đồng Hới đo đạc lại hiện trạng thửa đất. Hiện trạng được đo vẽ hai bản, 1 là hiện trạng sử dụng đất do các hộ liên quan dẫn đạc. Hai là hiện trạng đó được ốp lên bản đồ địa chính xã Quảng Văn được Sở Tài nguyên và môi trường phê duyệt năm 2017.

Sau khi có kết quả thẩm định lại, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình tiếp tục mở lại phiên tòa.

Ngày 9/7/2023, trên cơ sở giấy mời của Tòa án mời Linh mục giáo xứ V tham dự phiên tòa, Linh mục đã chủ trì cuộc họp của Hội đồng mục vụ giáo xứ và Ban chỉ huy 8 đội giáo xử thảo luận cho ý kiến có liên quan đến tranh chấp đất đai giữa gia đình ông V, bà H và ông H, bà O. Kết quả thảo luận 100% ý kiến xác định trước đây có lối đi vào nhà ông V trước sân nhà ông H.

Ngày 11/7/2023, Linh mục giáo xứ V có công văn gửi Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình nêu ý kiến của Linh mục về tranh chấp đất đai. Trên cơ sở cuộc họp, Linh mục khẳng định trước đây đi vào nhà ông V đi theo con đường trước sân nhà ông H. Đề nghị Tòa án xem xét mở lại con đường này để tạo điều kiện cho gia đình ông V đi lại, đảm bảo kích thước chiều rộng tối thiểu của con đường 1.5 mét.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

Về nội dung đề nghị Tòa xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được tranh tụng tại phiên tòa, hội đồng xét xử nhận định như sau:

1. Về tố tụng: Cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp, áp dụng đúng quan hệ pháp luật để giải quyết.

2. Về nội dung: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng V và bà Mai Thị H đề nghị cấp phúc thẩm xem xét mở lối đi từ nhà của ông, bà ra đường công cộng đi qua thửa 279 ông H, bà O đang sử dụng, Hội đồng xét xử thấy:

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của ông V, bà H và ông H, bà O: Ông V, bà H sử dụng thửa đất 162, tờ bản đồ số 04 (bản đồ địa chính năm 1993) từ năm 1986, có nguồn gốc từ việc nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Quyết. Ngày 30/4/1993, ông V được UBND huyện Quảng Trạch (nay là UBND Thị xã Ba Đồn) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 191521 với diện tích 100 m^2. Hiện nay là thửa đất 267, tờ bản đồ 08 tại thôn V, xã Q (Theo bản đồ địa chính được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt năm 2017).

Ông H bà O sử dụng thửa đất 164, tờ bản đồ số 04 với diện tích được xác định theo bản đồ địa chính năm 1993 là 190 m^2. Ngày 11/4/2000, ông H, bà O được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 120410, số thửa ghi trên giấy là thửa 110, tờ bản đồ số 04, diện tích 143 m^2. Theo văn bản số 44/TNMT ngày 15/3/2019 của UBND thị xã Ba Đồn đã khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà O tại thửa đất hiện ông bà đang sử dụng là sai về số thửa và diện tích. (Thửa 110 ông Hoàng Ngọc sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận với diện tích 170 m^2). Như vậy, đất ông H, bà O sử dụng là thửa 164, tờ bản đồ số 4 (theo bản đồ 1993), nay là thửa 279, tờ bản đồ số 8 (bản đồ năm 2017) tại thôn Văn Phú, xã Quảng Văn.

Theo một số người làm chứng trong vụ án cũng như lời thừa nhận của bị đơn thì trước đây trước sân nhà bị đơn có lối đi từ nhà ông V để ra đường giao thông cũng như ngược lại, một số gia đình vẫn đi từ đường giao thông qua lối này để đến Hồ tôm ở phía Tây. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng, đó chỉ là đi theo thói quen, chưa bao giờ có quy hoạch đường trước sân nhà bị đơn để vào nhà ông V nên việc sử dụng đất được nhà nước giao là toàn quyền của phía bị đơn, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Kiểm tra bản đồ địa chính năm 1993 thì đường đi vào nhà ông V qua trước sân nhà ông H cũng như đường Hồ tôm ở phía Tây, đường phía Bắc thửa đất ông V mua lại của ông Hoàng Dương và hầu như các lối đi nhỏ vào các hộ gia đình đều không được thể hiện trên bản đồ địa chính năm 1993, không riêng gì đường qua nhà ông H để vào nhà ông V, bà H.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn, xác định đường đi ra của thửa đất số 267 mà gia đình ông V, bà H đang sử dụng để ra đường giao thông, ngoài yêu cầu mở lối đi qua phía Đông thửa đất của ông H, bà O còn thể hiện có 02 đường để đi ra đường giao thông như sau:

+ Từ phần tiếp giáp thửa đất của ông V, bà H đi qua hai thửa đất đất số 265 (Hoàng V) và thửa đất số 279 (Hoàng H) ra đường hồ tôm đến đường giao thông, rộng khoảng khoảng 01m. Cụ thể: từ điểm 9-10 chạy lên hướng phía Tây giữa hai thửa đất số thửa 265 (của ông V, bà H) và thửa đất số 279 (của ông H, bà O) đến điểm cuối 2-1-22, tiếp giáp với đường Hồ tôm để ra đường giao thông (gọi tắt là đường phía Tây).

+ Từ phần tiếp giáp thửa đất của ông V, bà H đi qua khoảng trống giữa hai thửa đất số 267 và 265 (đều đang thuộc quyền sử dụng của ông bà V - H) đến phía Bắc của thửa đất số 265 để ra đường giao thông, chỗ hẹp nhất là 0,94m, chỗ rộng nhất là 1,95m. Cụ thể: từ điểm 8-9-10 chạy theo phía Bắc giữa hai thửa đất số 267 và 265 đến điểm số 7 và chạy tiếp lên phía Tây đến điểm 3-4 gặp đường Hồ tôm để ra đường giao thông (gọi tắt là đường phía Bắc).

Qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/9/2022 cũng kết quả đo vẽ hiện trạng sử dụng đất của Công Ty Cổ phần phát triển công nghệ trắc địa Việt Nam chi nhánh Đồng Hới thấy rằng: tại điểm 1-2-22 (BL 47) đã có vách ngăn xây bằng gạch block. Từ điểm 1-2 đến 3- 4 chỉ được thể hiện trên bản đồ năm 2017, không giống như trên thực tế vì đối chiếu tọa độ lối đi phía Tây được phản ánh trên bản đồ chính là phần nhà anh Hoàng Đình đang sử dụng. Nhà anh H xây dựng năm 2014, bản đồ đo vẽ năm 2017. Như vậy, rõ ràng đường thể hiện trên bản đồ 2017 và kết quả đo vẽ tại cấp sơ thẩm ngày 28/12/2021 là không chính xác, không đúng hiện trạng. Trên thực tế chỉ có một lối đi giữa tường phía Tây nhà anh Hoàng Đình H và nhà của chủ sử dụng thửa đất 278 và 263 rộng 0,8 mét, dài 11,29 mét. Ở khe hở này, các gia đình đã trổ cửa ra ngoài, xây vách ngăn, không đi lại được để ra đường giao thông ở phía Bắc. Vách ngăn được xây sau khi án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn xử. Tuy nhiên, việc trổ cửa sổ của các gia đình này đã có từ trước thời điểm xảy ra tranh chấp. Các lần xét xử sơ thẩm, phúc thẩm trước đây đều xác định không thể mở đường theo lối đi này là phù hợp với thực tế. Giả sử không có vách ngăn tại vị trí điểm 1-2-12 (BL 47) thì con đường này cũng không thể dùng làm lối đi bình thường được, chỉ có người đi bộ len lỏi đi qua, không dắt theo được xe máy hoặc xe đạp. Con đường hồ Tôm đã từ lâu không còn trên thực tế.

Về con đường ra phía Bắc được án sơ thẩm mô tả: là khoảng trống giữa tường nhà ông V và nhà anh H (từ điểm 8-9-10 đến điểm 7) thực tế đây là hiên nhà phía Đông của anh Hoàng Đình H. Từ tường nhà phía Bắc của nhà anh H và tường các nhà của thửa 266 chỉ có khoảng hở 0,31 mét, dài 8,07 mét, không thể làm lối đi lại được.

Theo một số người làm chứng (ông Hoàng L và ông Hoàng B trình bày thì con đường Hồ tôm (phía Tây) trước đây rộng 2 mét, khoảng cách giữa thửa 265 (ông Hoàng D và thửa 279 (ông H, bà O) rộng 1,7 mét, sau này ông V xây nhà cho anh Hoàng Đình H trên thửa 265 đã lấn đường Hồ tôm nên chỉ còn rộng gần 1 mét và lấn sang phía thửa 279 nên cũng làm cho lối này hẹp lại. Tuy nhiên, căn cứ vào các chứng cứ khác thì thấy rằng những lời trình bày của người làm chứng nói trên là không chính xác bởi lẽ, trước năm 2013, thửa đất 265 của ông Hoàng D là thửa đất để trống từ lâu không sử dụng. Đất của ông D cấp năm

1993 không có tọa độ, kích thước ghi trong giấy chứng nhận cũng không chính xác so với hiện trạng sử dụng. Vì vậy không thể khẳng định chiều rộng của các con đường trước đây như những người làm chứng đã trình bày ở trên. Hơn nữa, theo văn bản của UBND xã Q thì không có tài liệu nào thể hiện thôn có quy hoạch đường Hồ tôm 2 mét và lối đi giữa thửa đất 265 và 279 rộng 1,7 mét. Văn bản của cơ quan thi hành án dựa vào lời khai của 1 số người làm chứng và diện tích nhà thực tế của ông H cũng như diện tích ghi trên giấy của ông Hoàng D để cho rằng ông V xây nhà cho con lấn đường Hồ tôm là không có căn cứ.

Tại văn bản ngày 11/7/2023, Linh mục quản xứ V sau khi có cuộc họp các giáo dân xứ V đã gửi ý kiến trình bày về tranh chấp đất đai giữa hai gia đình ông V, bà H và ông H, bà O. Văn bản khẳng định trước đây gia đình ông V đi qua trước mặt nhà ông H và bà O để ra đường giao thông công cộng. Hiện tại, thửa đất 267 của ông V sử dụng không có lối đi nào khác ngoài việc mở lối đi qua trước sân nhà ông H, bà O. Đề nghị Tòa án xém xét giải quyết mở con đường đi qua thửa đất ông H, bà O tạo điều kiện cho gia đình ông V có lối đi ra đường giao thông. Ý kiến của Linh mục quản xứ V về hiện trạng đất ông V bị vây bọc không có lối đi phù hợp với kết quả xem xét thẩm định của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Từ những nhận định trên thấy rằng, yêu cầu của ông V, bà H về mở lối đi qua thửa đất 279 là có căn cứ vì hiện tại, nhà ở của ông V, bà H bị vây bọc bởi các bất động sản khác không có lối đi ra đường công cộng. Vì vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông V, bà H để mở lối đi qua thửa 279 diện tích 14,9m^2, chiều rộng 1,5 mét. Buộc ông H pH di dời các tài sản liên quan đến lối đi nói trên để nhượng lại lối đi cho ông V, bà H. Kích thước lối đi được thể hiện bằng sơ đồ kèm theo bản án. Buộc ông V phải bồi thường về đất và các tài sản trên đất bị ảnh hưởng do mở lối đi.

Về giá đất bồi thường: Theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Bình quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2020 – 2024 đơn giá 165.000 đồng/m^2. Giá thị trường tham khảo 4.000.000 đồng/m^2. Việc áp giá thị trường nói trên là quá cao và ảnh hưởng quyền lợi cho phía nguyên đơn và ngược lại nếu theo giá nhà nước cũng ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn. Trên cơ sở tham khảo giá giao dịch đất đai trên thị trường thôn V, tại báo cáo số 482/BC-ĐGTS ngày 27/11/2017 của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình và tham khảo giá thửa đất 774, tờ bản đồ số 8 xã Quảng Văn là 1.168.000 đồng/m^2 nên buộc ông V bồi thường giá đất 1.168.000 đồng/m^2 là phù hợp. Về dàn mát, kết cấu cột bê tông, nên xi măng, mái tôn đơn giá 621.000 đồng/m^2 x 64,2 m^2; Hai trụ cổng đơn giá 2.049.563 đồng/1trụ x 2; hàng rào đơn giá 836.000 đồng/m.

Về chi phí xem xét thẩm định: Ông V tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 120410 ngày 11/4/2000 cấp cho ông Hoàng H và bà Nguyễn Thị O có sai về diện tích và số thửa. Vì vậy cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi và cấp lại cho đúng với hiện trạng sử dụng đất.

Về Bản đồ địa chính năm 2017 thôn V, xã Q, trong quá trình xem xét thẩm định thấy có nhiều tọa độ trên bản đồ không đúng với hiện trạng sử dụng đất, cần được cơ quan có thẩm quyền xem xét kiểm tra, chỉnh lý bản đồ theo đúng quy định.

Án phí: Kháng cáo của ông V được chấp nhận nên không pH chịu án phí dân sự phúc thẩm. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông V.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 106, 171 Luật Đất đai, các Điều 245,246,247,248,254 Bộ luật Dân sự, xử:

Chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng V và bà Mai Thị H để sửa bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 28/4/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn, mở lối đi cho ông Hoàng V, bà Mai Thị H qua bất động sản liền kề (thửa đất 279) do ông Hoàng H và bà Hoàng Thị O đang sử dụng có diện tích 14,9 m^2 , được xác định bởi các điểm 3-8-8A-10-11-16-15-9 trên sơ đồ là một phần không thể thiếu của bản án kèm bản kê tọa độ các điểm nêu trên, trong đó phần diện tích 3.2 m^2 được xác định bởi các điểm 10-11-16-15 là đường giao thông chung. Lối đi vào nhà ông V đi qua bất động sản liền kề không bị hạn chế về chiều cao trên không theo phương thẳng đứng.. Ông H, bà O có nghĩa vụ tháo dỡ các vật liệu, công trình xây dựng trên lối đi để giao lại lối đi cho ông V, bà H.

Buộc ông V, bà H có nghĩa vụ đền bù cho ông H, bà O tiền đất 17.403.000 đồng và tài sản trên đất gồm 2 trụ cổng giá: 4.099.126 đồng , 01 dàn mát có giá: 39.868.200 đồng, 1,7 mét tường rào giá: 1.421.200 đồng, tổng cộng 62.791.526 đồng. Ông H, bà O và ông V bà H có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Kiến nghị UBND thị xã Ba Đồn thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K120410 ngày 11/4/2000, số thửa ghi trên giấy là thửa 110, tờ bản đồ số 04, diện tích 143 m^2 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà O tại thửa 279, tờ bản đồ số 08 sau khi chừa lối đi vào nhà ông V có diện tích 14,9m^2 được xác định ở trên.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng kí đất đai thị xã Ba Đồn, Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Quảng Bình kiểm tra lại bản đồ địa chính xã Q tại thôn V để chỉnh lý phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của các hộ.

2. Về án phí phúc thẩm: Ông V bà H không phải chịu án phí phúc thẩm. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông V, bà H do ông V bà H thuộc đối tượng người cao tuổi. Trả lại cho ông V, bà H 200.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm mà ông bà đã nộp trước đây theo biên lai số AA/2010/0847 ngày 05/10/2015 tại Chi cục thi hành án Dân sự Thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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 pH thi hành án còn pH chịu khoản tiền lãi của số

tiền còn pH thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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 pH 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 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.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- VKS CC tại Đà Nẵng;
- Chi cục THADS thị xã Ba Đồn;
- TAND thị xã Ba Đồn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(đã ký)

Từ Thị H Dương