TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh Phúc**

Bản án số: 07/2019/DS-PT
Ngày 28-01-2019
V/v tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Anh Tuấn

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Tùng, ông Nguyễn Duy Thuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên

Ngày 28 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 138/2018/TLPT- DS ngày 04 tháng 12 năm 2018 về Tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2018/DS-ST ngày 28/9/2018 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 187/2018/QĐ-PT ngày 28/12/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2019/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Hùng C; địa chỉ: Thôn ĐK, xã Đ, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- *Đồng bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Xuân Q; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị A – sinh năm 1958 (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/01/2019). Có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn ĐK, xã Đ, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk;

2. Ông Nguyễn Văn T; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Thảo B – sinh năm 1975 (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/01/2019). Có mặt.

Địa chỉ: Thôn HT, xã QH, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk;

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

1. Bà Nguyễn Thị M

2. Bà Nguyễn Thị A

Cùng địa chỉ: Thôn ĐK, xã Đ, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

3. Bà Phan Thị Thảo B; địa chỉ: Thôn HT, xã QH, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk;

Người kháng cáo: Ông Lê Hùng C

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Hùng C trình bày: Ngày 18/12/1998, ông Lê Hùng C nhận chuyển nhượng của ông Phan Hữu Th một lô đất rẫy diện tích 5.000m^2. Thủ tục sang nhượng bằng giấy viết tay, hai bên thỏa thuận ông Th chừa cho ông C một lối đi từ rẫy ra đường ở phần giáp ranh lô rẫy của ông Th. Các bên đã giao nhận đất và nhận đủ tiền. Năm 2001 ông C được cấp GCNQSD đất thửa 55, tờ bản đồ số 13, diện tích 5.300m^2 tại xã Đ, huyện CM. Trên giấy CNQSD đất không thể hiện có đường đi.

Sau khi vợ chồng ông Phan Hữu Th chết, phần đất còn lại ngày 31/12/2002, con gái lớn của ông Th là chị Phan Thị Mộng Tr đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân Q và ông Nguyễn Văn T bằng giấy viết tay. Trong giấy chuyển nhượng đất giữa chị Tr với ông Q có thỏa thuận chừa cho ông C một lối đi. Sau khi ông T, ông Q nhận chuyển nhượng, giữa ông Q, ông T, ông C đã thỏa thuận chuyển lối đi từ giáp ranh ra giữa đất ông Q và đất ông T để ba bên tiện sử dụng. Lối đi có kích thước và vị trí như sau: Rộng 2,5m; dài 240m với tổng diện tích là 600m^2. Phía Đông giáp đất nhà ông T; phía Tây giáp đất nhà ông Q; phía Nam giáp đường liên xã; phía Bắc giáp nhà ông C.

Năm 2014, khi biết tin ông Q và ông T đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C đã gửi đơn đến xã Đ đề nghị giải quyết đường đi để tránh tranh chấp về sau. Qua hòa giải các bên đã thống nhất mở lối đi như hiện có, khi làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ ông Q, ông T sẽ trừ lối đi và được thể hiện trên bản đồ.

Nhưng do ông C là người ở trong cùng nên trong quá trình sử dụng lối đi giữa ông C và ông Q đã phát sinh mâu thuẫn trong việc sử dụng và cải tạo lối đi. Đặc biệt là vào mùa mưa, lối đi bị lầy lội, trơn trượt, ông Q lại hay bỏ rác thải, cây cối, nước thải bẩn ra lối đi nên việc đi lại của gia đình ông hết sức khó khăn, các con nhỏ của ông đi học đã nhiều lần bị ngã. Tháng 7/2017 ông đổ đá để cải tạo con đường nhưng ông Q, ông T ngăn cản không cho đổ vì là lối đi chung. Sau khi phát sinh tranh chấp, ông C đã gửi đơn đến UBND xã Đ yêu câu giải quyết nhưng hòa giải không thành nên ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận lối đi có diện tích và tứ cận như kết quả xem xét thẩm định của Tòa án: Phía Đông giáp đất nhà ông T, dài 219,5m (đã trừ mốc lộ giới); phía Tây giáp đất nhà ông Q, dài 219,5m (đã trừ mốc lộ giới); phía Bắc giáp nhà ông C, rộng 2,5m; phía Nam giáp đường liên xã, rộng 2,5m. Tổng diện tích của lối đi là: 549m^2 là lối đi riêng ông.

Bị đơn ông Nguyễn Xuân Q và ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông Q và ông T có quan hệ là anh em rể. Năm 2002, hai anh em cùng nhận chuyển nhượng đất của chị Phan Thị Mộng Tr là con của ông Th diện tích 11.000m^2. Khi nhận chuyển nhượng bà Tr thỏa thuận với ông T và Q chừa một lối đi cho ông C từ nhà ông C ra đường liên xã QH, EK. Sau khi nhận chuyển nhượng, giữa ông Q, ông T và ông C thỏa thuận chuyển lối đi ra giữa đất của ông Q và ông T, lối đi có kích thước, vị trí như ông C đã trình bày. Các bên đều sử dụng chung từ đó cho đến nay. Nay ông C khởi kiện ra Tòa án, yêu cầu Tòa án công nhận đó là lối đi riêng của ông C thì các ông không đồng ý vì đó là lối đi chung. Đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Lối đi chung không ảnh hưởng gì đến diện tích hai ông mua của chị Tr, hiện hai ông đang quản lý, sử dụng nên các ông không có tranh chấp gì về diện tích đất đã mua của chị Tr.

Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị M (vợ ông C); bà Nguyễn Thị A (vợ ông Q); bà Phan Thị Thảo B (vợ ông T) đều thống nhất với ý kiên của chồng, không có ý kiến gì bổ sung.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2018/DSST ngày 28/9/2018 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 5, khoản 14 điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158 Bô luật tố tụng dân sự; Điều 275 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 171 Luật đất đai.

[1] Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hùng C.

Lối đi có kích thước rộng 2,5m, dài 219,5m (đã trừ mốc lộ giới), diện tích 549m^2. Phía Đông giáp đất nhà ông T. Phía Tây giáp đất nhà ông Q, phía Bắc giáp nhà ông C, phía Nam giáp đường liên xã là lối đi chung, không phải là lối đi riêng của ông C.

[2] **Án phí và các chi phí tố tụng khác**:

Ông Lê Hùng C phải chịu 2.470.500đ án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0001963 ngày17/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CM. Ông C còn phải nộp 2.170.500đ án phí tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CM.

Về các chi phí tố tụng khác: Ông C phải chịu 4.000.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền ông C đã nộp tạm ứng. Ông C đã nộp đủ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/10/2018, nguyên đơn ông Lê Hùng C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của ông, tuyên con đường hiện đang tranh chấp là lối đi riêng của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lê Hùng C vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị HĐXX không chấp nhận đơn kháng cáo và đơn khởi kiện của ông Lê Hùng C về việc xác định lối đi là lối đi riêng của ông C. Tuy nhiên, nguyên đơn ông Lê Hùng C yêu cầu Tòa án công nhận lối đi chung là thuộc quyền sở hữu của riêng ông nên Tòa án chỉ xem xét phần diện tích con đường đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai chứ không xem xét đến giá trị. Do đó, việc Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar buộc ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là vi phạm quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án. Do đó, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Hùng C, sửa bản án sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 28/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar về phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lê Hùng C làm trong hạn luật định và có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung: Nguồn gốc lối đi đang tranh chấp là vào năm 1998, ông C nhận chuyển nhượng đất của ông Phan Hữu Th là 5.000m^2; ông Th đã thỏa thuận ngoài diện tích đất chuyển nhượng thì để cho ông C một lối đi từ đường vào rẫy của ông C. Năm 2002, sau khi ông Th chết thì chị Phan Thị Mộng Tr là con gái của ông Phan Hữu Th tiếp tục sang nhượng phần đất còn lại cho ông Nguyễn Xuân Q và ông Nguyễn Văn T. Khi sang nhượng, các bên cũng thỏa thuận chừa lại một lối đi cho người phía sau vườn (tại phiên tòa hôm nay các bên thống nhất xác định người phía sau chính là ông C). Như vậy, căn cứ vào các giấy tờ sang nhượng đất giữa ông Th với ông C, giữa bà Tr với ông Q đều thể hiện ý chí là để cho ông C một lối đi.

Xét lời khai của ông C cho rằng: Việc các bên thỏa thuận chuyển lối đi cũ (nằm bên hông đất của ông T) ra giữa đất của ông Q và ông T chỉ là việc chuyển đổi vị trí con đường cho ông C tiện đi lại, đồng thời để phân chia ranh giới giữa đất của ông Q với ông T chứ không phải là lối đi chung là có căn cứ. Bởi lẽ: Thực tế khi ông C nhận chuyển nhượng của ông Th cũng như theo hiện trang hiện nay thì lối vào rẫy ông C chỉ có một lối đi duy nhất, không có lối đi nào khác. Trong khi

đó phần đất của ông T và ông Q thì việc đi lại đều tiếp giáp với đường liên xã. Khi nhận chuyển nhượng thì ông C là người nhận chuyển nhượng trước (năm 1998), còn ông Q và ông T nhận chuyển nhượng từ chị Tr là sau (năm 2002); trong khi đó, các giấy tờ chuyển nhượng đều thể hiện để cho ông C một lối đi chứ không có văn bản nào thể hiện có chừa lối đi cho ông Q hay ông T hoặc thể hiện là lối đi chung cho cả 03 nhà. Mặt khác, khi chuyển đổi vị trí con đường, thì các bên cũng không có thỏa thuận là con đường đi chung; phía ông Q, ông T xác nhận lối đi này không ảnh hưởng gì đến diện tích đất canh tác mà các ông đã nhận chuyển nhượng từ chị Tr nên không yêu cầu đo đạc đất. Như vậy, khi chuyển đổi con đường này thì ông Q và ông T cũng không có đóng góp phần đất nào của các ông để mở con đường.

Người làm chứng là bà Phan Thị Mộng Tr xác nhận: *"... Trước cha tôi là ông Th khi bán đất cho ông C có thỏa thuận chừa cho ông C một lối đi nên khi tôi bán đất cho ông Q, ông T cũng thỏa thuận chừa cho ông C một lối đi"*.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử cho rằng: Việc ông C khởi kiện đề nghị Tòa án ông nhận là lối đi riêng của ông C là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của ông C là không phù hợp. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm - chấp nhận đơn khởi kiện của ông C về việc xác định lối đi đang tranh chấp là lối đi riêng ông C, lối đi có vị trí như sau:

Phía Đông giáp đất nhà ông T, dài 219,5m (đã trừ mốc lộ giới),

Phía Tây giáp đất nhà ông Q, dài 219,5m (đã trừ mốc lộ giới),

Phía Bắc giáp nhà ông C, rộng 2,5m

Phía Nam giáp đường liên xã, rộng 2,5m

Tổng diện tích của lối đi là: 549m^2, tọa lạc tại thôn ĐK, xã Đ, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

Cũng theo lời khai của bà Tr thể hiện: Việc chuyển nhượng đất giữa các bên đã hoàn tất và không còn liên quan gì đến vụ án này nữa. Vì vậy, cấp sơ thẩm không đưa bà Tr và những người con của ông Th vào tham gia tố tụng với tư cách là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng.

[2]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Lê Hùng C khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận lối đi riêng của ông; Tòa án chỉ xem xét phần diện tích con đường đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai chứ không xem xét đến giá trị nhưng bản án sơ thẩm lại buộc ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là không đúng theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án. Mặt khác, năm 2018 ông C là hộ nghèo nhưng cấp sơ thẩm không xem xét miễn án phí cho ông C là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

Do đơn khởi kiện của ông C được chấp nhận nên ông C không phải chịu án phí DSST.

Do được chấp nhận đơn kháng cáo nên ông Lê Hùng C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Xuân Q và ông Nguyễn Văn T mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

[3]. Về chi phí tố tụng khác: Do được chấp nhận đơn khởi kiện nên ông Lê Hùng C không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Nguyễn Xuân Q và ông Nguyễn Văn T mỗi người phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Hoàn trả cho ông Lê Hùng C số tiền 4.000.000 đồng tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp sau khi thu được từ ông Q và ông T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148, Điều 157, Điều 158, Điều 165, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 275 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 171 Luật đất đai. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Hùng C - Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 28/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư M’gar, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hùng C.

Xác định lối đi có diện tích 549m^2, tọa lạc tại thôn ĐK, xã Đ, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk là lối đi riêng của ông Lê Hùng C, lối đi có vị trí như sau:

Phía Đông giáp đất nhà ông T dài 219,5m (đã trừ mốc lộ giới),

Phía Tây giáp đất nhà ông Q dài 219,5m (đã trừ mốc lộ giới),

Phía Bắc giáp nhà ông C, rộng 2,5m

Phía Nam giáp đường liên xã , rộng 2,5m

[2] Về án phí: Ông Lê Hùng C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Ông Lê Hùng C được nhận lại số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm đã nộp theo các biên lai số AA/2017/0001963 ngày 17/01/2018 và AA/2017/0006850 ngày 19/10/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Nguyễn Xuân Q và ông Nguyễn Văn T mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Lê Hùng C không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Hoàn trả cho ông Lê Hùng C số tiền 4.000.000 đồng tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp sau khi thu được từ ông Q và ông T.

Ông Nguyễn Xuân Q và ông Nguyễn Văn T mỗi người phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND H. Cư M'Gar;
- Chi cục THADS H. CM;
- Đăng Cổng TTĐT TANDTC
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(Đã ký)

Trần Anh Tuấn