

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 91/2017/DS-PT

Ngày 25/8/2017

V/v: “*Yêu cầu mở lối đi
qua bất động sản liền kề*”.

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

**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: Bà Lưu Thị Thu Hương

Các Thẩm phán:

Bà Lâm Thị Hiền

Ông Trần Duy Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Hà. Chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Hoàn. Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 25/8/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 98/2017/DS-PT ngày 19/7/2017 về việc “*Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DSST ngày 02/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ea H’leo, tỉnh Đắk Lắk bị bị đơn là ông Kiều Xuân T kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 100/2017/QĐ-PT ngày 09/8/2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1954. (Có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 16/8/2017).

Địa chỉ: Thôn A, xã Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Ông Kiều Xuân T, sinh năm 1953 và bà Trần Thị N, sinh năm 1968 (Có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 16/8/2017).

Địa chỉ: Thôn A, xã Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Ea H’leo thì nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 05 tháng 12 năm 2016 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Năm 1989, gia đình nguyên đơn và gia đình bị đơn cùng khai hoang 01 lô đất tọa lạc Thôn A, xã Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi khai hoang xong, nguyên đơn và bị đơn chia ra mỗi người một lô. Năm 1999, nguyên đơn được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 4.110 m², tứ cận như sau: Phía Đông giáp rẫy của bà C; Phía Tây giáp rẫy của ông Kiều Xuân T; Phía Nam giáp rẫy của ông T1; Phía Bắc giáp rẫy ông T2 (trước đây là con đường mòn).

Nguyên đơn canh tác lô đất này từ đó cho đến nay và vẫn đi lại bằng con đường mòn trên rẫy của bị đơn ra đến đường thôn. Đến tháng 6/2016, bị đơn trồng cà phê lên con đường và rào lại không cho nguyên đơn đi lại. Con đường này là con đường dân sinh, nguyên đơn và các hộ dân khác đi từ năm 1987 cho đến nay. Nguyên đơn yêu cầu gia đình bị đơn trả lại con đường đi với chiều ngang 1,5m, dài 31,2m và chấp nhận mua với giá thị trường là 100.000 đồng/m². Vì ngoài con đường đi này, nguyên đơn không còn con đường đi nào khác.

Quá trình tố tụng, bị đơn trình bày:

Từ năm 1986 đến năm 1987, nguyên đơn và bị đơn cùng khai hoang một mảnh đất, sau đó chia ra mỗi người 01 lô. Bị đơn bắt đầu sử dụng lô đất này từ năm 1987 cho đến nay, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn và các hộ khác đi vào rẫy thường đi ngang qua đất của gia đình bị đơn. Đến tháng 6/2016, gia đình ông đã rào con đường này lại để bảo vệ vườn cây, có chừa lại 60cm để nguyên đơn và các hộ khác đi lại.

Nay nguyên đơn yêu cầu gia đình ông trả lại đường đi với chiều ngang là 1,5m, chiều dài là 31,2m thì gia đình ông không đồng ý. Nếu nguyên đơn muốn mở con đường này, gia đình ông đồng ý bán lại với giá là 4.000.000 đồng/m².

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2017/DS-ST ngày 02/6/2017, Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 166, 170, 179, 202, 203 Luật đất đai; Điều 275 Bộ luật dân sự năm 2005.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Trần Văn H và bà Kiều Thị X.

Buộc ông Kiều Xuân T, bà Trần Thị N mở cho ông Trần Văn H, bà Kiều Thị X một lối đi có diện tích 46,8m², có chiều ngang 1,5m, dài 31,2m tọa lạc tại thôn A, xã Đ, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông H rộng 1,5m; Phía Tây giáp đất ông N và đường đi công cộng rộng 1,5m; Phía Nam giáp đất ông T dài 31,2m; Phía Bắc giáp đất ông Đ dài 31,2m và di dời 11 trụ bê tông cao 1,5m, đường kính 10 cm x 10 cm.

Buộc ông H phải trả cho ông T trị giá diện tích đất và tài sản trên đất thành tiền là 6.469.900 đồng.

Về chi phí thẩm định, định giá: Áp dụng khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

Buộc ông Kiều Xuân T, bà Trần Thị N trả lại cho ông Trần Văn H, bà Kiều Thị X 3.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản tranh chấp mà ông H đã nộp.

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

Ngày 14/6/2017, ông Kiều Xuân T có đơn kháng cáo với nội dung: Không đồng ý mở cho ông Trần Văn H lối đi có chiều dài 30m; ngang 1,5m vì trong đơn khởi kiện ông H chỉ yêu cầu mở lối đi rộng 01m; không đồng ý với giá trị của tài sản mà nguyên đơn phải thanh toán, và không đồng ý với việc phải chịu án phí, chi phí tố tụng.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Trước khi mở phiên tòa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Sau khi bị đơn có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 02/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, vào ngày 16/8/2017, giữa nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn và bị đơn đều có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự với nội dung:

1. Ông Kiều Xuân T, bà Trần Thị N mở cho ông Trần Văn H một lối đi trên đất của ông Kiều Xuân T có chiều ngang 01m, chiều dài 23m (diện tích 23m²), đất tọa lạc tại thôn A, xã Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất ông H rộng 01 m;
- Phía Tây giáp đất ông Kiều Xuân T rộng 01m;

- Phía Nam giáp đất ông Kiều Xuân T dài 23 m;
- Phía Bắc giáp đất ông Trần Văn Đ và đường đi dài 23 m.

Ông Kiều Xuân T phải di dời 11 trụ bê tông cao 1,5 m; đường kính 10cm x 10 cm.

2. Ông Trần Văn H phải thanh toán cho ông Kiều Xuân T, bà Trần Thị N giá trị diện tích đất và tài sản trên đất là 3.500.000 đồng (Giá trị 23 m² đất là: 2.300.000 đồng; giá trị 05 cây cà phê là 1.200.000 đồng).

3. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông Trần Văn H nhận chịu 3.000.000 đồng đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

4. Về án phí: Ông Trần Văn H tự nguyện chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông Kiều Xuân T chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Xét thấy sự thỏa thuận giữa các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, việc mở lối đi qua đất nhà bị đơn là cần thiết vì nguyên đơn không có lối đi nào khác để ra đường dân sinh, nên Hội đồng xét xử cần sửa bản án dân sự sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 300; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 171 Luật đất đai; Điều 275 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2015 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn, ông Kiều Xuân T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DSST ngày 02/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo.

Tuyên xử:

Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Trần Văn H và bị đơn ông Kiều Xuân T, bà Trần Thị N. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

1. Ông Kiều Xuân T, bà Trần Thị N phải mở cho ông Trần Văn H một lối đi trên đất của ông Kiều Xuân T có chiều ngang 01m, chiều dài 23m (diện tích 23m²), đất tọa lạc tại thôn A, xã Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất ông H rộng 01 m;
- Phía Tây giáp đất ông Kiều Xuân T rộng 01m;
- Phía Nam giáp đất ông Kiều Xuân T dài 23m;
- Phía Bắc giáp đất ông Trần Văn Đ và đường đi dài 23m.

Ông Kiều Xuân T phải di dời 11 trụ bê tông cao 1,5m; rộng 10cm x 10 cm.

2. Ông Trần Văn H phải thanh toán cho ông Kiều Xuân T, bà Trần Thị N giá trị diện tích đất và tài sản trên đất là 3.500.000 đồng. (Trong đó giá trị của 23m² đất là: 2.300.000 đồng; giá trị của 05 cây cà phê là 1.200.000 đồng).

3. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:

Ông Trần Văn H tự nguyện chịu số tiền 3.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền 3.000.000 đồng mà ông H đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn H tự nguyện chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 200.000 đồng mà ông Trần Văn H đã nộp ngày 22/12/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện E theo biên lai số AA/2014/0039555.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Kiều Xuân T tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mà ông Kiều Xuân T đã nộp ngày 05/7/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện E theo biên lai số AA/2016/0001951.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea H'leo;
- Chi cục THADS huyện E;
- Dương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hường