

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 14/2019/DSPT

Ngày: 22-02-2019

“*V/v Tranh chấp lối đi chung*”

**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 Nguyễn Văn Bằng.

Các thẩm phán: Ông Doãn Đình Quyến; ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Đức Mạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Huỳnh Thị Ngọc Dung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22/02/2019, Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 152/2018/TLPT- DS ngày 10/12/2018 về việc: “*Tranh chấp lối đi chung*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 74/2018/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm: 15/2019/QĐPT-DS ngày 08/01/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm: 1961 (Có mặt)

Địa chỉ: Số A, buôn B, xã C, thành phố D, Đắk Lắk.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn N – Văn phòng luật sư Đ.

Địa chỉ: Số A, thành phố D, Đắk Lắk. (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn Ng, sinh năm: 1965 (Có mặt)

Địa chỉ: Số A, phường B, thành phố D, Đắk Lắk.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lưu Thị Thu H

Địa chỉ: Số A, phường B, thành phố D, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Phan Thị Kim Ng. (Bà Ng ủy quyền cho ông Phạm Văn Ng tham gia tố tụng)

Địa chỉ: Số A, phường B, thành phố D, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Bùi Mạnh Q (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, phường B, thành phố D, tỉnh Đắk Lắk.

4.2. Ông Phan Hùng A (tên thường gọi là Phan Tuấn A – Vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, thành phố D, tỉnh Đắk Lắk.

4.3. Ông Nguyễn Văn H (tên thường gọi là Nguyễn Đức H - Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn A, xã B, thành phố D, tỉnh Đắk Lắk.

4.4. Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm: 1959 (Vắng mặt)

4.5. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1965 (Vắng mặt)

Cùng trú tại: Số A, thành phố D, Đắk Lắk.

5. Người kháng cáo: Bị đơn là ông Phạm Văn Ng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Năm 1992 chồng bà là ông Đào Duy T (Đã chết năm 2003) có mua chung với ông Phan Hùng A (tên thường gọi là Phan Tuấn A) mảnh đất rẫy của ông Nguyễn Văn B tại thôn A, xã B. Năm 1993 hai bên tiến hành chia diện tích đất rẫy mua chung trên thành hai lô và bóc thăm. Sau khi bóc thăm, gia đình bà bóc được lô đất phía trong còn ông Hùng A bóc được lô đất bên ngoài. Hai bên thỏa thuận mở một lối đi trên đất ông Hùng A để đi vào lô đất của gia đình bà có chiều ngang 2,5 m và chiều dài do chưa đo chính xác nên thỏa thuận tính từ ngoài (từ ngoài đường đầu phần đất của ông Hùng A) đến giáp đất gia đình bà làm ngõ đi chung cho cả hai gia đình. Khi chia đất, bóc thăm có ông Nguyễn Đức H làm chứng ký tên vào biên bản chia đất. Từ năm 1993 đến nay gia đình bà vẫn làm rẫy và sử dụng con đường trên để vào rẫy của gia đình bà. Lô đất trên của gia đình bà đến ngày 23/11/1995 được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 116707, thửa đất số 81a, tờ bản đồ số 30, diện tích 4.680 m², đứng tên Đào Duy T. Còn lô đất của ông Hùng A sau khi làm rẫy được một thời gian thì ông Hùng A chuyển nhượng lô đất trên cho người khác. Sau đó, lô đất này được ông Q chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà H lô đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 673417, thửa đất số 81, tờ bản đồ số 30, diện tích 4.900 m², tọa lạc tại xã A, thành phố D, tỉnh Đắk Lắk do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 05/12/2008, đứng tên hộ ông Nguyễn Hữu H, Nguyễn Thị H. Gia đình bà vẫn đi vào rẫy bằng lối đi trên. Ngày 01/6/2016, lô đất trên được vợ chồng ông H, bà H chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Ng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Ng xây tường rào phần lối đi chung không cho bà đi, đây là lối đi duy nhất vào rẫy của bà nên sau khi phía Bắc và phía Nam con đường đi ông Ng xây tường không có con đường vào rẫy, bà phải đi nhờ trên đất rẫy của người khác để vào rẫy của bà.

Nay bà yêu cầu ông Ng mở lại con đường cho bà vào rẫy theo hiện trạng như trước đây có diện tích $80m \times 2,5m = 200m^2$, có vị trí tứ cận:

Phía Đông giáp đất ông H dài 80m.

Phía Tây giáp đất ông Ng dài 80m.

Phía Nam giáp đất bà T dài 2,5m.

Phía Bắc giáp đường đi liên thôn dài 2,5m.

Con đường trên được thỏa thuận mở từ lúc chồng bà và ông Hùng A mua đất chung năm 1993. Vì vậy, bà không đồng ý trả tiền đền bù. Bà yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Văn Ng phải dỡ bỏ tường xây phần ngõ để có lối đi vào rẫy của bà.

* Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn trình bày:

Vào khoảng tháng 6/2016 ông có nhận chuyển nhượng lô đất của vợ chồng Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị H. Lô đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 673417, thửa đất số 81, tờ bản đồ số 30, diện tích $4.900 m^2$, tọa lạc tại xã A, thành phố D, tỉnh Đắk Lắk do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 05/12/2008, đứng tên hộ ông Nguyễn Hữu H, Nguyễn Thị H. Sau đó hai bên có đi làm thủ tục biến động sang tên ông. Khi ông nhận chuyển nhượng lô đất trên không có tranh chấp gì, hiện trạng lô đất được rào 3 mặt (Phía Đông, phía Tây và phía Nam), còn mặt trước giáp đường đi liên thôn (phía Bắc) thì bỏ trống. Do trâu, bò vào phá phách nên ông xây kín để tiện chăm sóc vườn cây. Lúc nhận chuyển nhượng trên đất không có lối đi nào. Giữa ông và bên chuyển nhượng là vợ chồng ông H, bà H thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất thực tế theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $4.900 m^2$, với giá là 1.300.000.000 đồng, không có lối đi.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu ông mở con đường đi trên lô đất trên của ông để vào rẫy của bà T có vị trí như sau:

Phía Đông giáp đất ông H dài 80m.

Phía Tây giáp đất ông Ng dài 80m.

Phía Nam giáp đất bà T dài 2,5m.

Phía Bắc giáp đường đi liên thôn dài 2,5m.

Quan điểm của ông là không đồng ý. Còn nếu ông mở lối đi cho bà T thì yêu cầu bà T phải đền bù giá trị lối đi theo giá thị trường.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Bà Phan Thị Kim Ng trình bày:

Ông Ng là chồng Bà Phan Thị Kim Ng, cũng là đại diện theo ủy quyền cho bà Ng. Nội dung lời trình bày trên của ông Ng cũng là nội dung lời trình bày của bà Ng. Bà Ng không bổ sung gì thêm.

* Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị H trình bày:

Năm 2000 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của ông Bùi Mạnh Q thửa đất số 81, tờ bản đồ số 30, diện tích 4.900 m², tọa lạc tại xã A, thành phố D, lúc đó trên thửa đất đã có lối đi chiều ngang khoảng 2,5m. Nhưng lúc chuyển nhượng lô đất trên cho vợ chồng ông, ông Q có đưa một giấy CNQSD đất, trên thửa đất cũng không thể hiện có lối đi. Ông Q không giao bất cứ giấy tờ chia đất nào giữa ông T và ông Th. Khi nhận chuyển nhượng đất ông Q thì giấy CNQSD đất vẫn còn đứng tên chủ đất cũ người chuyển nhượng lô đất cho ông Q trước đây là bà Huỳnh Yến X nên vợ chồng ông khi làm thủ tục cấp làm giấy CNQSD đất mới có thỏa thuận nhờ bà X đứng tên là người trực tiếp chuyển nhượng lô đất trên cho vợ chồng ông để rút ngắn thủ tục chứ không phải ông Q. Bà X đã chuyển nhà đi nơi khác đã lâu, hiện không còn sinh sống tại địa chỉ trên, bà X ở đâu vợ chồng ông không biết. Trong quá trình gia đình ông sử dụng đất, bà T có đi trên lối đi trên. Lúc ông Q chuyển nhượng lô đất trên cũng không có ý kiến gì về lối đi chung này, trong rẫy có căn nhà nên ông nghĩ lối đi này sử dụng để vào căn nhà, bà T có đi vào rẫy trên lối đi này nhưng ông cho rằng bà T đi nhờ không phải là lối đi chung. Đến tháng 6/2016 vợ chồng ông chuyển nhượng lô đất trên cho ông Phạm Văn Ng với giá 1.300.000.000 đồng theo diện tích đất thực tế theo giấy CNQSD đất là 4.900 m² (bao gồm diện tích cả lối đi chung trên). Khi vợ chồng ông chuyển nhượng lại lô đất trên cho ông Ng giữa gia đình ông, ông Ng và bà T không có bất cứ tranh chấp hoặc ý kiến nào về lối đi trên. Hàng năm gia đình ông vẫn là người thực hiện nghĩa vụ đóng đầy đủ thuế đất đối với Nhà nước (gồm thuế nông nghiệp, làm đường và các khoản của địa phương khác theo diện tích đất 4.900m²) và trên bản đồ thửa đất trên cũng không thể hiện có lối đi. Vì vậy, toàn bộ diện tích đất diện tích 4.900 m² theo giấy CNQSD số AN 673417, thửa đất số 81, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã A, thành phố D, do UBND thành phố B cấp ngày 05/12/2008 cho vợ chồng ông, chuyển nhượng cho ông Ng tháng 6/2016 (bao gồm diện tích cả lối đi đang tranh chấp trên) là toàn quyền sử dụng của ông Ng.

* Quá trình tham gia tố tụng nhân chứng - Ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông là anh em cột chèo của ông Phan Hùng A (tên thường gọi Phan Tuấn A). Năm 1992 ông Đào Duy T (đã chết) có mua chung với ông Phan Hùng A mảnh đất rẫy của ông Nguyễn Văn B tại xã Ea Kao, Thành phố D. Năm 1993 hai bên tiến hành chia diện tích đất rẫy mua chung thành hai lô và bốc thăm. Sau khi bốc thăm, ông Th bốc được lô phía trong, còn ông Hùng A bốc được lô đất bên ngoài. Hai bên thỏa thuận mở một lối đi trên đất ông Hùng A để đi vào lô đất của ông Th chiều ngang rộng khoảng 2,5 m và chiều dài từ ngoài đường đầu phần đất của ông Hùng A đến giáp đất ông Th làm lối đi chung cho cả 2 lô đất. Khi hai bên chia đất, bốc thăm có ông chứng kiến và ông ký tên người làm chứng vào biên bản chia đất. Lối đi chung giữa ông A và ông Th thỏa thuận mở làm lối đi chung trên là lối đi đang tranh chấp giữa bà T và ông Ng nằm trên lô đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 673417, thửa đất số 81, tờ bản đồ số 30, diện tích 4.900 m², tọa lạc tại xã A, thành phố D, tỉnh Đắk Lắk do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 05/12/2008, đứng tên hộ ông Nguyễn Hữu H, Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Ng ngày 01/6/2016. Nay ông Ng xây tường bịt lối đi

không cho bà T đi vào lô đất rẫy của bà T, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ng mở lối đi trên như hiện trạng trước đây cho bà T, Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Quá trình tham gia tố tụng nhân chứng - Ông Phan Hùng A trình bày:

Năm 1992 ông và ông Đào Duy T có mua chung một lô đất để làm rẫy trồng cà phê và hoa màu (Tại thôn A, xã B, thành phố C). Khoảng 1 năm hai bên thỏa thuận chia lô đất trên thành 2 phần: Phần thứ nhất, ngoài mặt đường chia cho ông, phần thứ hai, từ sát mép đất của ông vào đến hết phần đất còn lại là của ông Th. Hai bên thể hiện rõ: Phần đất của ông từ ngoài đường sẽ để 2,5m, chiều ngang chạy dài vào đến lô đất chia cho ông Th. Mục đích để làm lối đi chung cho toàn bộ lô đất mà ông và ông Th mua chung để làm đường đi chung và làm nơi đặt ống nước tưới cây cho phần đất của ông Th lấy nước từ ngoài đường qua suối vào rẫy phần đất chia cho ông Th. Sau đó ông chuyển nhượng lại lô đất của ông cho người khác nhưng vẫn thống nhất có một lối đi chung. Thời gian đã lâu, ông không nhớ tên người nhận chuyển nhượng lô đất của ông. Khi chuyển nhượng lô đất của ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Quá trình tham gia tố tụng nhân chứng - Ông Bùi Mạnh Q trình bày:

Trước đây ông có nhận chuyển nhượng của bà N địa chỉ đường A, thành phố B (ông không nhớ năm mua và địa chỉ của bà N vì đã quá lâu) một lô đất diện tích hơn 4.000 m², thửa đất số 81, tờ bản đồ số 30 tại thôn A, xã B, thành phố B. Khi nhận chuyển nhượng của bà N, ông được biết bà N nhận chuyển nhượng lô đất trên của ông A. Khi chuyển nhượng lô đất trên cho ông, bà N giao cho ông những giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, biên lai thuế, 01 tờ giấy viết tay giữa ông A và ông Th (chồng bà T) về lối đi chung chiều ngang rộng khoảng 2,5 m và chiều dài từ ngoài đường đầu phần đất của ông A đến giáp đất ông Th làm lối đi chung cho cả 2 lô đất. Vì vậy, khi ông sử dụng lô đất có làm 1 căn nhà và trồng 1 hàng sầu riêng từ đường vào đến cuối lô đất của ông theo chiều dọc từ đường vào và cuối lô đất ông có trồng 1 hàng cây măng cầu để phân chia rõ đất của ông và ông Th. Sau đó, do không có nhu cầu sử dụng lô đất ông đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu H. Khi chuyển nhượng cho ông Hiền ông đã giao toàn bộ giấy tờ liên quan mà bà N đã giao lại cho ông cho ông Hiền bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Biên lai thuế, 01 tờ giấy viết tay giữa ông A và ông Th (chồng bà T) về lộ giới đường đi. Theo ông được biết thì ông A và ông Th mua chung lô đất rẫy nói trên và hai người chia đôi phần trước và phần sau rồi bóc thăm. Ông A được phần trên, ông Th được phần sau nên mới có con đường đi chung từ đường vào đất ông Th.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - Luật sư Nguyễn Văn N trình bày :

Năm 1992, ông Đào Duy T (Chồng bà Trần Thị T) có mua chung với ông Phan Hùng A mảnh đất rẫy của ông Nguyễn Văn B tại thôn A, xã B. Năm 1993 hai bên tiến

hành chia diện tích đất rẫy mua chung trên thành hai lô và bóc thăm. Gia đình bà T bóc được lô đất phía trong, ông A bóc được lô đất bên ngoài. Hai bên thỏa thuận mở một lối đi trên đất ông A để đi vào lô đất của gia đình bà chiều ngang 2,5 m và chiều dài từ ngoài đường đầu phần đất của ông A đến giáp đất gia đình bà T làm ngõ đi chung cho cả hai gia đình. Từ năm 1993 gia đình bà T vẫn sử dụng con đường trên để vào rẫy của gia đình bà cho đến khi ông H, bà H chuyển nhượng lô đất lại cho ông Ng. Như vậy, nguồn gốc con đường đi đang tranh chấp có từ năm 1993 và là con đường đi duy nhất bà T đi vào rẫy của mình. Nay ông Phạm Văn Ng xây tường rào không có lối đi để bà T đi vào rẫy của bà là không đúng theo quy định của Bộ luật dân sự. Căn cứ quy định pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T.

+ Tại bản án dân sự sơ thẩm số 74/2018/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 235; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 266, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 265, 275 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ điểm 1 khoản 4 Điều 95, các Điều 171, 203 Luật đất đai 2013;

Áp dụng Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T.

Bà Trần Thị T được quyền sử dụng con đường đi có diện tích 80m x 2,5m = 200m², có tứ cận:

Phía Đông giáp đất ông H (thửa đất số 80) dài 80m.

Phía Tây giáp đất ông Ng (thửa đất số 81) dài 80m.

Phía Nam giáp đất bà T (thửa đất số 81a) dài 2,5m.

Phía Bắc giáp đường đi liên thôn Tân Hưng dài 2,5m.

Nằm trên thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 673417, thửa đất số 81, tờ bản đồ số 30, diện tích 4.900 m², tọa lạc tại xã A, thành phố D, do UBND Thành phố D cấp ngày 05/12/2008, đứng tên hộ ông Nguyễn Hữu H, Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Ng ngày 01/6/2016.

Buộc ông Phạm Văn Ng phải tháo dỡ tường rào xây bằng bê tông: Phía Bắc cao 2m x 2,5m; Phía Nam cao 2,5m x 2,5m và nhổ bỏ các tài sản trên đất gồm: 05 cây mít, 01 cây xoài, 02 cây bơ, 05 cây me (tất cả trồng năm 2016) trên con đường đi trên để trả lại hiện trạng con đường đi ban đầu.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với Ủy ban nhân dân thành phố B để chỉnh lý lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích đất thực tế sử dụng theo quy định pháp luật.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố B chỉnh lý lại thửa đất trên cho đúng diện tích đất thực tế ông Phạm Văn Ng đang sử dụng.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 06/11/2018, bị đơn là ông Phan Văn Ng có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và người bảo vệ quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện. Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; về nội dung: Con đường đi diện tích 80m x 2,5m thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 30, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 4.900m², qua xác minh thì con đường không được thể hiện trên bản đồ đo vẽ của địa phương nên đây không phải là lối đi chung, cần xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề*”, không phải là “*Tranh chấp lối đi chung*”. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và người bảo vệ quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện với yêu cầu trả lại lối đi chung nên cấp phúc thẩm không thể giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị HĐXX bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn có quyền khởi kiện yêu cầu mở lối đi bằng một vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, người bảo vệ quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. HĐXX nhận thấy:

[1] Về kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn Ng trong hạn luật định và có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về xác định yêu cầu khởi kiện: Ngày 17/8/2016, bà Trần Thị T nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột yêu cầu ông Phạm Văn Ng phải dỡ bỏ phần tường xây trên phần đất có lối đi mà các bên đang tranh chấp. Ngày 20/4/2018, bà Trần Thị T nộp đơn khởi kiện bổ sung với nội dung khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Ng phải mở lại lối đi chung. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là yêu cầu khởi kiện

bổ sung và làm thủ tục thu án phí, thông báo thụ lý vụ án bổ sung là không chính xác, nội dung bà T bổ sung chỉ là xác định rõ yêu cầu khởi kiện là trả lại lối đi chung và được giải quyết cùng nhau, không phải hai yêu cầu khởi kiện độc lập nên Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cần rút kinh nghiệm.

[2] Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Vào tháng 6/2016 ông Phạm Văn Ng nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 4.900 m², tọa lạc tại xã A, thành phố D, tỉnh Đắk Lắk của vợ chồng Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị H. Việc chuyển nhượng giữa 2 bên đã hoàn tất và không có tranh chấp gì, ông Ng đã được sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như vậy ông H, bà H chỉ tham gia với tư cách là người làm chứng, không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến lô đất trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Con đường đi diện tích 80m x 2,5m có nguồn gốc hình thành trên sự thỏa thuận giữa ông Th (đã chết) và người sử dụng đất cũ là ông Phan Hùng A. Các bên chỉ thỏa thuận sử dụng lối đi trên phần đất của ông A để gia đình ông Th (đã chết), bà T đi vào rẫy, trên thực tế đất vẫn thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 30, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 4.900m², qua xác minh thì con đường không được thể hiện trên bản đồ đo vẽ năm 1995 nên đây không phải là lối đi chung do Nhà nước quản lý mà cần căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 275 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định quyền về lối đi qua bất động sản liền kề, cụ thể:

“ 1. Chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có lối đi ra, có quyền yêu cầu một trong những chủ sở hữu bất động sản liền kề dành cho mình một lối đi ra đến đường công cộng; người được yêu cầu có nghĩa vụ đáp ứng yêu cầu đó. Người được dành lối đi phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản liền kề, nếu không có thỏa thuận khác.

Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi.

2. Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định.”

Tòa án cấp sơ thẩm xác định thuộc trường hợp một bất động sản được phân chia thành nhiều bất động sản theo thỏa thuận theo quy định tại khoản 3 Điều 275 Bộ luật dân sự năm 2005 là không đúng, bởi lẽ nguồn gốc 02 thửa đất của ông Đào Duy T (chồng bà Trần Thị T) và ông Phan Hùng A mua từ ông Nguyễn Văn B, đây là thỏa thuận cùng mua chung nhưng các bên có quyền sử dụng đất đối với từng diện tích đất cụ thể, con đường đi qua đất của ông A được các bên thống nhất làm đường đi, không có thỏa thuận sang nhượng đất cho ông Th, bà T và các bên cũng đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng từ ông B.

Bên cạnh đó, nội dung tại biên bản chia đất giữa ông Đào Duy T và ông Phan Hùng A thể hiện tổng diện tích đất mua của ông B là 6250m², nhưng thực tế diện tích sử dụng Nhà nước công nhận cho ông Ng là 4.900m², cho ông Th là 4680m². Như vậy thỏa thuận chia đất giữa ông Th và ông A không thể hiện đúng hiện trạng thửa đất mà các bên sử dụng, không có căn cứ xác định toàn bộ con đường đi diện tích 80m x 2,5m kéo dài từ đường theo chiều dọc thửa đất của ông Ng là lối đi chung mà bà T cho rằng các bên đã thỏa thuận khi mua đất từ ông B.

Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án cấp sơ thẩm lẽ ra phải giải thích cho nguyên đơn khởi kiện xin được mở lối đi qua bất động sản liền kề trên phần đất của gia đình ông Ng mới đúng.

Từ những phân tích nhận định trên cần sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về án phí: Do chấp nhận kháng cáo nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và xác định lại nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng của bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 235; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 265; khoản 1, khoản 2 Điều 275 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn là ông Phạm Văn Ng. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 74/2018/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T.

2. Về chi phí tố tụng: Về chi phí thẩm định, định giá, buộc bà Trần Thị T phải chịu 2.200.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản, xem xét, thẩm định tại chỗ, được khấu trừ vào số tiền mà bà Trần Thị T đã nộp.

3. Về án phí:

- Bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật là 200.000 đồng, được khấu trừ theo biên lai thu tiền số: AA/2014/0039274 ngày 13 tháng 9 năm 2016. Bà T được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số: AA/2017/0003676 ngày 02 tháng 5 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố

B, tỉnh Đắk Lắk.

- Án phí phúc thẩm: Ông Phạm Văn Ng được hoàn trả 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ theo biên lai số AA/2018/0008482 ngày 13/11/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tp.Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS tp.B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Bằng