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

Bản án số: 19/2023/DS-PT
Ngày 21/3/2023
"*V/v tranh chấp mở 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 NÔNG

- T1 phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Chương;
Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Hữu;
Ông Lê Quốc Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Trừ Minh Quốc – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Dương Phúc Trường - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 tháng 02 và ngày 21 tháng 03 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 119/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022 về việc "*Tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 89/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lữ Thị K, địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lữ Thị K: Bà Vi Thị A và bà Mai Thị H – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đắk Nông, địa chỉ: số 01, C, phường N, T1 phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Minh T, địa chỉ: Số 42, T, phường L, T1 phố Q, tỉnh Bình Định – Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan:

+ Bà Nguyễn Thị H, nơi ĐKHKTT: Số 42, T, phường L, T1 phố Q, tỉnh Bình Định; hiện trú tại: Thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Tấn K – Có mặt; bà Nguyễn Thị Thu S – Vắng mặt; ông Nguyễn Duy T1 – Có mặt; bà Phan Thị H – Vắng mặt, Cùng địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

Những người làm chứng: Bà Phan Thị Kim L – Có mặt, ông Trần Đăng T2, ông Lê Đình T3, ông Lê Hải P, ông Lê Văn T4 – Đều vắng mặt, Cùng địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Do có kháng cáo của ông Nguyễn Minh T là bị đơn và ông Nguyễn Duy T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết tại Tòa án nguyên đơn bà Lữ Thị K trình bày:

Vào năm 1997, bà Lữ Thị K có nhận sang nhượng của ông Nguyễn Minh T khoảng 02 ha đất với giá 5.000.000đ/ha. Khi mua bán có giấy sang nhượng đất viết tay, bà K đã nhận đất, sử dụng đất trồng Cà phê và một số cây trồng khác từ đó cho đến nay. Năm 1998, bà tiếp tục nhận sang nhượng của ông T 02 ha đất trồng Cà phê với giá 30.000.000đ. Gia đình bà K đã làm nhà, sinh sống và canh tác, sử dụng các thửa đất này từ năm 1998 đến nay.

Khoảng năm 1999, bà K cho chị Phan Thị Kim L *(con gái bà K)* 01 phần đất. Đến năm 2008, Nhà nước tiến hành đo đạc và giải thửa, cấp Giấy CNQSD đất cho gia đình bà Lữ Thị K. Cụ thể gồm thửa đất số 1445, tờ bản đồ số 121, diện tích đất 9.892m^2, Giấy CNQSD đất số AO 342126, tọa lạc tại: Thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đ cấp ngày 10 tháng 12 năm 2008, đứng tên người sử dụng đất bà Lữ Thị K; thửa đất số 1420 tờ bản đồ, số 121 diện tích đất 9.892m^2, Giấy CNQSD đất số AO307633, tọa lạc tại: Thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông do UBND huyện Đ cấp ngày 10 tháng 12 năm 2008, đứng tên người sử dụng đất bà Phan Thị Kim L.

Đối với thửa đất mua năm 1998: Năm 2007, bà K được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số AK 709290 ngày 18 tháng 9 năm 2007, thửa đất số 16, tờ bản đồ số 39, diện tích 18.880 m^2, tọa lạc tại: Thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Về con đường đi dẫn vào 02 lô đất nói trên khi mua: Khi bán đất cho bà K ông T đã đồng ý để con đường kéo dài từ Tỉnh lộ 5 nối 02 lô đất bà K mua năm 1997 và năm 1998 cho bà K đi lại nên bà K mới đồng ý mua đất. Đây là con đường duy nhất dẫn vào nhà và đất của gia đình bà K. Con đường này chạy ngang qua lô đất trồng Cao su của ông Nguyễn Minh T *(thuộc thửa đất số 1437, tờ bản đồ số 121, Giấy CNQSD đất số AO 307704)*. Để vào thửa đất 1445 của bà Lữ Thị K phải đi qua con đường mòn dài khoảng 140m kéo dài từ đất ông T đến giáp ranh thửa đất của bà, ngoài ra không có lối đi nào khác. Từ khi mua đất của ông T, bà vẫn sử dụng con đường bình thường. Đến năm 2018, ông T bán lô đất *(thửa đất số 1437, tờ bản đồ 121)* nói trên cho ông Nguyễn Tấn K nhưng chưa sang tên đổi chủ, ông T đã dựng hàng rào chắn ngang không cho bà K đi nữa. Sau đó bà K đã làm đơn

yêu cầu UBND xã Đ giải quyết vụ việc để yêu cầu ông T trả lại con đường nhưng vụ việc hòa giải không T1.

Hiện tại bà K đi qua đất của ông T tại thửa đất *(ông T đã bán cho ông Nguyễn Tấn K)* và một phần đất ông T cho con trai là Nguyễn Duy T1 để đi ra con đường hình chữ L không có tranh chấp là lối đi chung của bà K, ông Lê Hải Phú, ông Lê Văn T4, ông Nguyễn Tấn K để đi ra đường công cộng *(do bà và các hộ dân góp tiền tự làm)* để ra Tỉnh lộ 5 và đi ra lô đất khác của bà tại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 39, diện tích 18.880m^2, Giấy CNQSD đất số AK 709290, do UBND huyện Đ cấp ngày 18/9/2007, *(có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông T vào năm 1998).*

Việc ông T rào đường lại và ông K có hành vi cố tình ngăn cản bà đi lại trên con đường dẫn vào nhà và đất của bà mà hai bên đã thỏa T mua bán trước đó là đã vi phạm pháp luật xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Vì vậy bà Lữ Thị K khởi kiện ông Nguyễn Minh T ra trước Tòa án Nhân dân huyện Đ yêu cầu Tòa án giải quyết, tuyên buộc ông Nguyễn Minh T phải mở lối đi theo con đường mòn mà bà K sử dụng từ năm 1997 đến nay. Cụ thể, yêu cầu mở con đường dài 140m, rộng 03m, kéo dài từ nhà ông T đến ranh thửa đất 1445 của bà Lữ Thị K, con đường nằm trong thửa đất số 1437, tờ bản đồ số 121, thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số AO 307704, tại thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Bị đơn ông Nguyễn Minh T trình bày: Vào năm 1996, ông T lên Đ, tỉnh Đắk Nông lập nghiệp, ông được UBND huyện Đ giao 10 ha rừng nghèo, sau đó ông T khai hoang trồng Cà phê. Cuối năm 1996, ông có chuyển nhượng đất cho bà Lữ Thị K 02 lô đất tại thôn C, xã Đ, huyện Đ, trong đó có 01 lô có tranh chấp về đường đi với bà Lữ Thị K, lô đất có tứ cận như sau*: 01 cạnh giáp Suối; 01 cạnh giáp Suối; 01 cạnh giáp đất bà Lữ Thị K; 01 cạnh giáp đất ông Phong.* Đối với lô đất của ông tại thửa đất 1437, năm 2004 ông phá Cà phê để trồng Cao su tiểu điền.

Ông Nguyễn Minh T không đồng ý với trình bày của bà K về việc bà K cho rằng ông *(T)* đồng ý cho bà K đi qua lô đất này để đi ra Tỉnh lộ 5, tuy nhiên ông có thừa nhận trước đây bà K tự ý đi qua đất của ông, ông T có để cho bà K đi từ Tỉnh lộ 5 qua rẫy của ông để đi vào rẫy của bà K mà không ngăn cản, nhưng sau này bà K muốn đi ô tô vào chở phân nên ông T không đồng ý và rào lại.

Quá trình giải quyết vụ án ông T cũng thừa nhận là bà K đi qua rẫy của ông từ khi bà K mua đất của ông để đi qua Suối lên đất của bà K *(đối với lô đất bà K mua của ông T năm 1998)*. Nhưng nay ông không đồng ý cho bà K đi qua rẫy của ông nữa. Đồng thời ông cho rằng trước khi bán đất cho ông K, hai bên đã thống nhất chừa lối đi cho bà K bên ranh đất nên không cho bà K đi ở giữa lô đất như hiện nay.

Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan bà Nguyễn Thị H (vợ ông T) trình bày: Bà thống nhất với ý kiến, quan điểm của ông Nguyễn Minh T, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Lữ Thị K, ngoài ra bà không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan ông Nguyễn Tấn K và bà Nguyễn Thị Thu S trình bày: Năm 2018 ông K và bà S nhận chuyển nhượng lô đất thuộc thửa đất số 1437, tờ bản đồ số 121, Giấy CNQSD đất AO 307704 với số tiền 1.500.000.000đ, ông K đã thanh toán cho ông T 1.000.000.000đ, ông T hẹn làm giấy tờ xong ông K sẽ có trách nhiệm thanh toán hết số tiền còn lại, ông cho rằng ông T không cho bà K đi trên rẫy còn con đường đi qua rẫy ông T đó là đường tạm bợ, con dâu của ông T đã không cho bà K đi qua. Hiện tại đất ông nhận chuyển nhượng do vợ chồng ông bà canh tác, sử dụng nhưng ông bà không nắm được phần đất ông mua của ông T đã được ông T đã đổi và tách sổ cũng như phần còn lại của ông T sau khi bán đất cho ông đã sang tên cho anh Nguyễn Duy T1 *(con trai của ông T, bà H)*. Ông Nguyễn Tấn K và bà Nguyễn Thị Thu S không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật vì đất ông bà mua của ông T chưa sang tên cho ông K và bà S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan anh Nguyễn Duy T1 trình bày: Anh T1 được ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị H tặng cho quyền sử dụng đất đối với 01 phần đất lô đất thuộc thửa đất số 1437, tờ bản đồ số 211, Giấy CNQSDĐ số AO 307704, sau đó ông T đổi sổ T1 thửa đất số 49, tờ bản đồ số 70, Giấy CNQSD đất số DA 085800 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 10 tháng 8 năm 2022, sau đó ông T tiếp tục thực hiện thủ tục tách quyền sử dụng đất tách ra T1 02 thửa đất, cụ thể: Thửa đất số 71, tờ bản đồ số 70, có diện tích 20.129,4m^2 đứng tên người sử dụng đất ông Nguyễn Minh T *(GCNQSD đất số DE 503431)* và thửa đất số 71, tờ bản đồ số 70, có diện tích 11.647,2m^2 đứng tên người sử dụng đất là anh Nguyễn Duy T1 *(GCNQSD đất số DE 503430)*.

Đối với con đường bà K khởi kiện đi qua đất của anh T1 theo anh có chiều dài khoảng 10m, anh không đồng ý cho bà K đi. Anh không có ý kiến gì đối với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá của Tòa án đối với con đường có tranh chấp đi qua đất của anh.

Ngoài ra anh Nguyễn Duy T1 cũng thừa nhận con đường hình chữ L trên đất của anh tại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 70, có diện tích 11.647,2m^2 đứng tên anh *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DE 503430)* là lối đi chung của một số hộ dân được mở từ thời điểm ông Nguyễn Minh T chuyển nhượng đất cho các ông Lê Hải Phú và Lê Văn T4. Hiện nay có các ông Lê Hải Phú, Lê Văn T4, ông Nguyễn Tấn K và bà Lữ Thị này *(Đường chữ L)* mặc dù hiện tại quyền sử dụng đối với diện tích nói trên đất thuộc của anh *(được bố mẹ là ông T, bà H tặng cho)*.

Người làm chứng chị Phan Thị Kim L trình bày: Chị L có 01 lô đất sát cạnh lô đất của bà K được bà K tặng cho, thửa đất số 1420 tờ bản đồ, số 121 diện tích đất 9.892m^2, địa chỉ thửa đất tại: Thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông theo Giấy CNQSD đất số AO307633 do UBND huyện Đ cấp ngày 10 tháng 12 năm

2008. Trước đây chị L đi cùng bà K qua lô đất của ông T để ra đường của xóm ra Tỉnh lộ 5, năm 2018 thì do có tranh chấp với ông T nên chị đã đổi đất cho ông Nguyễn Hữu Nghĩa để đi ra lối đi khác *(đường Bê tông)* và không đi qua lô đất của ông T nữa. Chị L đã đổi diện tích đất trồng 35 cây Cà phê của chị để lấy 100m đường đất của ông Nghĩa đi ra đường Bê tông. Theo Chị L, bà Lữ Thị K không thể đi qua rẫy của chị để ra đường Tỉnh lộ 5 vì con đường Bê tông do một số hộ dân góp tiền làm, bà K đã có lối đi qua rẫy của ông T từ lâu, nên các hộ dân không cho bà K góp tiền để làm đường và sử dụng lối đi này. Lối đi có chiều dài khoảng 500m mới ra đường Tỉnh lộ 5 và không T tiện đi ra lô đất khác của bà K. Lối đi hiện tại của bà K qua đất ông T *(đã bán cho ông K)* và đất của ông Nguyễn Duy T1 là ngắn nhất và T tiện nhất. Đồng thời bà K đã đi từ lâu nay, đã được ông T đồng ý mở lối đi khi bà K mua 02 lô đất của ông T.

Người làm chứng khai báo:

Ông Trần Đăng T2: Trước đây ông T2 có thời gian làm thôn trưởng thôn C, xã Đăk Ru, huyện Đ, ông T2 có biết việc ông T chuyển nhượng đất rẫy cho bà Lữ Thị K và bà K đi qua đất của ông T, còn đi từ khi nào ông không nắm được chính xác.

Ông Lê Đình T3: Ông T3 có thời gian làm thôn trưởng thôn C, xã Đ, ông không biết ông T và bà K có thỏa T với nhau về việc bà K đi qua rẫy của ông T, nhưng ông biết trên đất của ông T có 01 con đường đất, nếu đi từ Quốc lộ vào phải đi qua đất của ông T mới vào được đất của bà K bên trong. Ông không biết con đường có từ khi nào nhưng ông làm thôn trưởng năm 2011 đã thấy có con đường đất trên đất của ông T và bà K đã đi qua rồi.

Ông Lê Văn T4: Đối với con đường hình chữ L đi từ Tỉnh lộ 5 xuống con đường của xóm và đi qua một phần đất của ông Nguyễn Duy T1, giữa ông và ông T, nay là ông T1 không có tranh chấp gì với nhau ông. Ông và bà K, ông Phú, ông T1 và ông Nguyễn Tấn K cùng góp tiền để sữa chữa con đường chữ L từ đầu rẫy của ông T đi vào đất rẫy Cà phê của ông T *(nay là đất của ông T1)*, do ngày trước ông T mở để đi. Hiện tại có ông, ông Phú, và bà K đi, ông đi qua đường này để sang đất của ông bên kia Suối.

Xác minh tại Ban tự quản thôn C xã Đ, thôn trưởng thôn C là ông Phạm Văn Chính cung cấp thông tin: Ông làm thôn trưởng từ năm 2019 đến nay, trước đây ông có thấy bà K đi ngang qua rẫy của ông T để đi ra Tỉnh lộ 5, ông có biết bà K đã đi qua con đường đó khoảng 24 năm, ông tham gia hòa giải tranh chấp giữa ông T với bà K với tư cách là trưởng thôn khoảng năm 2016-2017. Đối với con đường

đất dài khoảng 100m sang đến rìa rẫy của ông Lê Hải Phú thì có ông Lê Văn T4, Lê Hải Phú, và bà Lữ Thị K cùng đi, bà K đi qua con đường này để ra lô đất khác của bà bên kia Suối có diện tích khoảng 18.000m^2 là đất bà K mua của ông Nguyễn Minh T. Đối với đoạn cống trên đường đi từ đầu rẫy của ông T *(nay là đất anh T1)* đi ra Tỉnh lộ 5 thì Nhà nước đứng ra làm, thôn cũng không huy động dân tự làm. Đây là đoạn đường do Nhà nước đầu tư.

Tại bản án số 30/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã tuyên xử:

1. *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lữ Thị K.*

Buộc ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị H phải mở lối đi cho bà Lữ Thị K trên thửa đất số 71, tờ bản đồ số 70, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 503431, đứng tên người sử dụng đất ông Nguyễn Minh T, tọa lạc tại Thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận:

Phía Đông giáp đất bà K rộng 03m; Phía Tây giáp đất anh Nguyễn Duy T1 rộng 03m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Minh T dài 112, 85m; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Minh T dài 112, 65m.

Diện tích 333,3m^2 (có sơ đồ kèm theo).

Buộc anh Nguyễn Duy T1, chị Phan Thị H mở lối đi cho bà Lữ Thị K trên thửa đất số 70, tờ bản đồ số 70, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, DE 503430, do Sở Tài nguyên và Môi trường Đắk Nông cấp ngày 23/6/2022, đứng tên người sử dụng đất Nguyễn Duy T1 tọa lạc tại: Thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận:

Phía Đông giáp con đường mòn trên đất ông Nguyễn Minh T rộng 03m; Phía Tây giáp con đường đất hình chữ L trên đất anh Nguyễn Duy T1 rộng 03m; Phía Bắc giáp đất anh Nguyễn Duy T1 dài 5,59m; Phía Nam giáp đất anh Nguyễn Duy T1 dài 5,90m. Diện tích 17,2m^2 (có sơ đồ kèm theo).

Buộc bà Lữ Thị K phải bồi thường cho ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị H số tiền 39.629.370đ và cho anh Nguyễn Duy T1, chị Phan Thị H số tiền 2.045.080đ.

Ông Nguyễn Minh T, anh Nguyễn Duy T1 có trách nhiệm phối hợp với bà Lữ Thị K tách quyền sử dụng đất đối với lối đi được mở tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, chi phí định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/10/2022, ông ông Nguyễn Minh T và ông Nguyễn Duy T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Toà án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa , đề nghị Hội đồng xét xử : Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụn g Dân sự, Bác kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 30/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, quan điểm của Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Minh T và ông Nguyễn Duy T1 làm trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là hợp lệ.

[2]. Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của ông T và ông T1 về việc yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm . Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Về nguồn gốc sử dụng đất của bà K và quá trình sử dụng con đường đang tranh chấp: Các bên đều thừa nhận vào các năm 1997 - 1998 ông Nguyễn Minh T có chuyển nhượng cho bà Lữ Thị K khoảng 04 ha đất. Cụ thể gồm thửa đất số 16, tờ bản đồ số 39; thửa đất số 1445, tờ bản đồ số 121 (bà K đứng tên) và thửa số 1420 tờ bản đồ số 121 (con gái bà K là bà L đứng tên). Đất tọa lạc tại thôn C, xã Đ, huyện Đ. Các thửa đất này đều nằm phía bên trong thửa đất còn lại của ông T đang sử dụng. Từ khi nhận chuyển nhượng các thửa đất này của ông T thì bà K sử dụng con đường này để đi vào đất để sinh sống, canh tác từ đó đến khi xảy ra tranh chấp.

[2.2]. Xét về con đường đi vào rẫy của bà K thì thấy: Hồ sơ vụ án thể hiện con đường đi chung hiện đang tranh chấp nằm trong thửa đất số 70, tờ bản đồ số 70, Giấy CNQSD đất số DE 503430, do Sở Tài nguyên và Môi trường Đắk Nông cấp ngày 23/6/2022 đứng tên người sử dụng đất Nguyễn Duy T1 *(con ông T, bà H)* và thửa đất số 71, tờ bản đồ số 70, Giấy CNQSD đất số DE 503431, do Sở Tài nguyên và Môi trường Đắk Nông cấp ngày 23/6/2022 đứng tên người dử dụng đất ông Nguyễn Minh T *(hiện do ông Nguyễn Tấn K nhận chuyển nhượng bằng Giấy viết tay và chưa thực hiện thủ tục sang tên Giấy CNQSD đất)*, đất tọa lạc tại thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Qua xét xét thẩm định tại chỗ, quá trình xác minh, lời khai của những người làm chứng và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Thửa đất số 1445, tờ bản đồ số 121 của bà K hiện đang sử dụng đã bị vây bọc bởi các thửa đất của ông Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Thanh Phong, ông Nguyễn Hữu Nghị và bà Phan Thị Kim L. Để vào thửa đất này của bà Lữ Thị K phải đi qua con đường mòn dài khoảng 140m kéo dài từ đất ông T và ông T1 tại thửa đất số 70, 71 đến giáp ranh thửa đất của bà, ngoài ra không có lối đi nào khác. Ông T, ông K cho rằng bà K còn con đường đi khác, tuy nhiên qua xác minh và kiểm tra, đối chiếu tờ bản đồ giải thửa thì bà K không còn lối đi nào khác T tiện nhất ngoài lối đi qua đất rẫy của ông T như bà K đã sử dụng để đi từ trước tới nay.

[2.3]. Hội đồng xét xử xét thấy: Về thực tế bà Lữ Thị K đã đi trên con đường đất đi qua lô đất của ông T và ông T1 và hiện đang được ông Nguyễn Tấn K canh tác, sử dụng nhưng còn đường đất này nằm giữa 02 hàng cao su, hàng cách hàng 03m, ngoài ra trên đất không có cây trồng hay vật kiến trúc gì khác. Do vậy, không gây ảnh hưởng hay thiệt hại gì đối với việc canh tác, sử dụng đất của ông T, ông T1, cũng như ông Nguyễn Tấn K và bà Nguyễn Thị Thu S.

Bà Lữ Thị K mặc dù không cung cấp được tài liệu thể hiện việc ông T và bà thỏa T cho bà đi trên con đường qua đất của ông T nhưng thực tế bà K đã sử dụng lối đi này từ khi nhận chuyển nhượng đất của ông T cho đến trước thời điểm ông T chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Tấn K để ra đường công cộng và ông T cũng như gia đình không có ý kiến phản đối gì. Như vậy con đường đang tranh chấp nằm trên diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, ông T1 nên là người có quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà K là người sử dụng đất phía bên trong, bị vậy bọc bởi các bất động sản liền kề, không có lối đi ra đường công cộng nên bà K có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của bà K là phù hợp với quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3]. Tại cấp phúc thẩm, ông T cho rằng trước khi chuyển nhượng đất có thỏa T chừa lối đi cho bà K bên ranh nên không đồng ý mở lối đi giữa rẫy như bản án sơ thẩm đã tuyên. Hội đồng xét xử xét thấy: Như đã nhận định tại mục [2] nêu trên và quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng đã tạm ngừng để tiến hành việc việc kiểm tra, xác minh thực địa bổ sung và thể hiện còn đường bà K đang đi hiện nay là T tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa hình, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra ít nhất cho bất động sản có lối đi. Trên con đường đang tranh chấp không có cây cối, tài sản và công trình xây dựng gì trên đất, do đó sẽ không gây thiệt hại về kinh tế cũng như chi phí cho việc mở đường. Vì vậy, trường hợp muốn mở con đường bên ranh để đi lại đồng nghĩa với việc phải phá bỏ toàn bộ cây trồng trên đất, san ủi và mở đường, việc này sẽ gây thiệt hại lớn hơn gấp nhiều lần so với việc để bà K sử dụng

con đường hiện tại đang tranh chấp (Qua định giá tài sản tại Chứng thư thẩm định giá có tổng giá trị 41.674.450 đồng).

[4]. Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K, buộc ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị H mở lối đi có diện tích theo kết quả đo đạc 333,3m^2 và buộc anh Nguyễn Duy T1, chị Phan Thị H mở lối đi có diện tích 17,2m^2 (có sơ đồ kèm theo). Đồng thời Buộc bà Lữ Thị K phải bồi thường trị giá đối với diện tích lối đi cho ông T, bà H, ông T1, bà H là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của ông Nguyễn Minh T và ông Nguyễn Duy T1 là không có căn cứ chấp nhận. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông là có căn cứ nên cần chấp nhận. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

[5]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Minh T và ông Nguyễn Duy T1 mỗi người phải nộp 300.000 đồng, được trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng Điều 254, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; 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, lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Minh T và ông Nguyễn Duy T1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 42/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Minh T phải nộp 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)*, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên số: 0004981 ngày 19/10/2022; Ông Nguyễn Duy T1 phải nộp 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)*, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên số: 0004982 ngày 19/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

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 thỏa T 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;
- TAND huyện Đắk Rlấp;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

(đã ký, đóng dấu)

Nguyễn Hồng Chương