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

Bản án số: 54/2023/DS-PT
Ngày: 22-3-2023
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 LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Vân

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Đặng Ngọc Bình

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Thị Phương Chi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Trần Minh Công - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 201/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022 về việc *"Tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 55/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 397/2022/QĐ-PT ngày 06/12/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Tuấn Kh, sinh năm 1977 và bà Phạm Thị Như Y, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn N, xã L, huyện BL, tỉnh LĐ

Bị đơn: Ông Huỳnh Ngọc H, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn N, xã L, huyện BL, tỉnh LĐ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Lương Thị H1, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn N, xã L, huyện BL, tỉnh LĐ.

Người kháng cáo; Bị đơn ông Huỳnh Ngọc H.

(ông Kh, bà Y, ông H có mặt tại phiên toà, bà H1 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/3/2021 quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Kh, bà Y trình bày: Từ khoảng năm 1992, bố ruột ông Kh là ông Lê Tuấn Mùa đã khai phá canh tác sử dụng các thửa đất số 10, 23 tờ bản đồ số 6 nay thửa mới là thửa số 2 tờ bản đồ 71 và 64 tờ bản đồ 60 thuộc thôn 2, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng được UBND huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng cấp GCNQSD đất đứng tên ông Lê Tấn Mùa vào ngày 07/6/1999. Năm 2018, ông M tặng cho ông Kh 02 thửa đất này.

Nguồn gốc thửa số 09 và 22 tờ bản đồ 06 nay thửa mới là thửa 68 tờ bản đồ đồ 60 thuộc thôn 2, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng là của ông Huỳnh Ngọc A bố ruột ông Huỳnh Ngọc H đã được UBND huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng cấp GCNQSD đất đứng tên ông Huỳnh Ngọc A năm 2007. Năm 2016, ông A tặng cho vợ chồng ông H, bà H1.

Trong thời gian canh tác, sử dụng thửa số 64 tờ bản đồ 60 gia đình ông M phải đi con đường rộng khoảng 01m bắt đầu từ giáp ranh thửa số 02 của ông M với thửa 68 của ông A kéo dài đến cuối thửa 68 với thửa 64; con đường này do ông M tự tạo đến năm 2015 ông Kh là người đã đổ bê tông bề rộng khoảng 40cm. Cuối năm 2020, vợ chồng ông H bà H1 xây dựng nhà bếp trên một phần con đường và không cho vợ chồng ông Kh, bà Y đi trên con đường này nữa và xảy ra tranh chấp. Do đó, vợ chồng ông Kh bà Y khởi kiện yêu cầu ông H mở lối đi rộng 04m, dài khoảng 70m bắt đầu từ giáp ranh thửa 02 và thửa 68 chạy dài trên một phần con đường cũ đã đổ bê tông cho đến cuối thửa 68 tiếp giáp với thửa 64 theo trích đo ngày 27/01/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm.

Ngày 17/5/2022, Tòa án đã mở phiên tòa sơ thẩm nhưng ra quyết định tạm ngừng phiên tòa với lý do nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận trong thời gian chờ giải quyết vợ chồng ông H đã xây dựng chuồng dê trên con đường ông Kh bà Y yêu cầu. Do con đường này gần nhà và thiệt hại lớn cho tài sản của vợ chồng ông H nên vợ chồng ông Kh bà Y yêu cầu ông H mở lối đi khác rộng 03m điểm đầu giáp ranh thửa 02 và 68 dài đến điểm cuối giữa thửa 68 và 64 như trích đo ngày 17/7/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm; đồng ý thanh toán cho vợ chồng ông H toàn bộ trị giá con đường theo chứng thư thẩm định giá số 865.2022.VT.HS ngày 16/8/2022 của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín là 61.747.000đ.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá hết 35.597.000đ vợ chồng ông Kh bà Y đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình có căn cứ và hợp pháp vợ chồng ông Kh bà Y cung cấp bản photo GCNQSD đất các thửa đất số 10, 23 tờ bản đồ số 6 đã được đối chiếu với bản gốc (nay thửa mới là thửa số 2 tờ bản đồ 71 và 64 tờ bản đồ 60), bản photo 02 họa đồ thửa đất ghi ngày 31/5/2021, bản photo phiếu xác nhận kết quả đo đạc.

***Tại các bản khai quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn** ông H **trình bày**:* Nguồn gốc thửa số 09 và 22 tờ bản đồ 06 nay thửa mới là thửa 68 tờ bản đồ 60 thuộc thôn 2, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng là của Huỳnh Ngọc Anh cho tặng vợ chồng ông Huỳnh Ngọc H và bà Lương Thị H1 vào năm 2016.

Trước đây vào năm 1991, ông A từ quê Quảng Ngãi vào đã mua thửa 68 này, sau đó giới thiệu ông Lê Tuấn Mùa vào mua thửa 64 và 02. Khi đó, thửa 68 có một lối mòn dưới phía mé sông nhưng sau này bị ngập nước nên lối mòn này không còn. Khi mua thửa 64 ông A để cho ông M 01 lối đi qua thửa 68 như ông Kh trình bày, lối đi này là do ông A cho ông M đi qua không phải lối mòn như ông Kh trình bày. Năm 2020, ông H làm nhà trên một phần lối đi và không cho ông Kh đi nữa.

Vợ chồng ông Kh, bà Y yêu cầu mở lối đi theo trích đo ngày 17/7/2022, vợ chồng ông H không đồng ý. Vì lối đi này gần nhà, gần chuồng dê gây thiệt hại lớn về kinh tế và hoạt động chăn nuôi của vợ chồng ông H. Vợ chồng ông H đồng ý mở lối đi 02m như trích đo ngày 17/7/2022, lối đi này và lối đi vợ chồng ông Kh yêu cầu có chiều dài ra đường đất hiện hữu gần như bằng nhau, ít thiệt hại kinh tế cho gia đình ông H hơn.

Để chứng minh cho lời trình bày của mình có căn cứ và hợp pháp ông H cung cấp bản photo GCNQSD đất các thửa đất số 09, 22 tờ bản đồ số 6 đã được đối chiếu với bản gốc (nay thửa mới là thửa số 68 tờ bản đồ 60).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị H1 trình bày: Bà thống nhất với trình bày của ông H và ông Biển, không bổ sung gì thêm.

Tại bản án số 55/2022/DS-ST ngày 30/9/2022, Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm đã xử:

*- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Lê Tuấn Kh, **bà Phạm Thị Như Y** về việc "Tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề" đối với bị đơn ông Huỳnh Ngọc H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị H1.*

- Buộc vợ chồng ông Huỳnh Ngọc H, bà Lương Thị H1 là chủ sử dụng thửa đất số 68, tờ bản đồ 60 xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng có trách nhiệm dành một lối đi chung cho vợ chồng ông Lê Tuấn Kh, bà Phạm Thị Như Y một lối đi thuộc một phần thửa 68 tờ bản đồ 60 có hình dạng, kích thước theo trích đo địa chính thửa đất ngày đo ngày 17/7/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Diện tích lối đi là 191m^2, có điểm đầu tiếp giáp 02 thửa số 02 và 68 rộng 2,7m chạy dài đến điểm cuối tiếp giáp 02 thửa 68 và 64 rộng 03m. Trên lối đi này có 35 cây cà phê, 03 trụ tiêu, 03 cây sầu riêng Musang King, 01 cây mít thái, 01 cây hồng xiêm, 08 cây bưởi da xanh, 07 bụi chuối.

(Kèm theo trích đo địa chính thửa đất ngày 17/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm).

Vợ chồng ông Huỳnh Ngọc H, bà Lương Thị H1 có trách nhiệm chặt bỏ toàn bộ cây trồng trên lối đi gồm 35 cây cà phê, 03 trụ tiêu, 03 cây sầu riêng Musang King, 01 cây mít thái, 01 cây hồng xiêm, 08 cây bưởi da xanh, 07 bụi chuối để mở lối đi chung nêu trên.

Vợ chồng ông Huỳnh Ngọc H, bà Lương Thị H1 có trách nhiệm liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng để được đăng ký biến động về đất đai theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 95 và Điều 171 Luật đất đai 2013.

Buộc vợ chồng ông Lê Tuấn Kh, bà Phạm Thị Như Y đền bù cho vợ chồng chồng ông Huỳnh Ngọc H, bà Lương Thị H1 số tiền 61.747.000đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 10/10/2022 bị đơn ông Huỳnh Ngọc H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, Ông H và ông Kh, bà Y đã thỏa thuận được với nhau cụ thể như sau: Ông H đồng ý mở con đường rộng 3m, kéo dài hết đất, ông

Kh có nghĩa vụ thanh toán cho ông H 130.000.000đ và chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên toà hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định về quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử; căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS; chấp nhận một phần kháng cáo của ông H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng các đương sự thoả thuận với nhau tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Ngọc H nộp trong thời hạn luật định nên được xem xét, giải quyết theo quy định.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp: Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là "*Tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề*" là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của ông H: Toà án cấp sơ thẩm buộc ông Huỳnh Ngọc H, bà Lương Thị H1 là chủ sử dụng thửa đất số 68, tờ bản đồ 60 xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng có trách nhiệm dành một lối đi chung cho vợ chồng ông Lê Tuấn Kh, bà Phạm Thị Như Y một lối đi thuộc một phần thửa 68 tờ bản đồ 60 có hình dạng, kích thước theo trích đo địa chính thửa đất ngày đo ngày 17/7/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng và buộc nguyên đơn phải đền bù cho bị đơn giá trị quyền sử dụng diện tích lối đi và cây trồng trên đất theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín số tiền 61.747.000đ.

Tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn thỏa thuận với nhau cụ thể như sau: Ông H đồng ý dành một lối đi chung cho vợ chồng ông Lê Tuấn Kh, bà Phạm Thị Như Y thuộc một phần thửa 68 tờ bản đồ 60 có hình dạng, kích thước theo trích đo địa chính thửa đất ngày đo ngày 17/7/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Diện tích lối đi là 191m^2, có điểm đầu tiếp giáp 02 thửa số 02 và 68 rộng 2,7m chạy dài đến điểm cuối tiếp giáp 02 thửa 68 và 64 rộng 03m. Trên lối đi này có 35 cây cà phê, 03

trụ tiêu, 03 cây sầu riêng Musang King, 01 cây mít thái, 01 cây hồng xiêm, 08 cây bưởi da xanh, 07 bụi chuối. Ông Kh, bà Y đồng ý thanh toán cho ông H, bà H1 số tiền 130.000.000đ và chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Xét thấy; Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên cần sửa án và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 35.597.000đ. Nguyên đơn nhận chịu toàn bộ và đã được thanh quyết toán xong.

[4] Về án phí: Án phí sơ thẩm ông Kh, bà Y tự nhận chịu. Do sửa án nên ông H không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ cứ điều 147, điều 148, Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, án phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Ngọc H, sửa bản án sơ thẩm. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Vợ chồng ông Huỳnh Ngọc H, bà Lương Thị H1 là chủ sử dụng thửa đất số 68, tờ bản đồ 60 xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng có nghĩa vụ dành một lối đi chung cho vợ chồng ông Lê Tuấn Kh, bà Phạm Thị Như Y với tổng diện tích lối đi là 191m^2 thuộc một phần thửa 68 tờ bản đồ 60, có điểm đầu tiếp giáp 02 thửa số 02 và 68 rộng 2,7m chạy dài đến điểm cuối tiếp giáp 02 thửa 68 và 64 rộng 03m. Trên lối đi này có 35 cây cà phê, 03 trụ tiêu, 03 cây sầu riêng Musang King, 01 cây mít thái, 01 cây hồng xiêm, 08 cây bưởi da xanh, 07 bụi chuối (phần cây trồng trên đất nguyên đơn tự chặt bỏ để sử dụng phần đất làm con đường đi chung).

(*Kèm theo trích đo địa chính thửa đất ngày 17/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm*).

Các đương sự được quyền liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng để được đăng ký biến động về đất đai theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 95 và Điều 171 Luật đất đai 2013.

Vợ chồng ông Lê Tuấn Kh, bà Phạm Thị Như Y có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Huỳnh Ngọc H, bà Lương Thị H1 130.000.000đ (Một trăm ba mươi triệu đồng) tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất và giá trị cây trồng trên đất của vợ chồng bị đơn mở lối đi chung.

"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 phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự".

Về án phí: Vợ chồng ông Lê Tuấn Kh, bà Phạm Thị Như Y chịu toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm là 6.500.000đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2017/0005036 ngày 02/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Ông Kh, bà Y còn phải nộp tiếp 6.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Huỳnh Ngọc H số tiền 300.000đ theo biên lai thu số 0009595 ngày 18/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm.

Trường hợp bản án 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 thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TANDTC (1);
- VKSND tỉnh LĐ (1);
- TAND H. Bảo Lâm (02);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Các đương sự (4);
- Lưu AV – HS (3).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Lê Thị Vân