TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 141/2018/DS-PT
Ngày: 09-10-2018
V/v: *"Tranh chấp về lối đi chung và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Tự**

Các Thẩm phán: Ông **Đặng Kim Nhân**

Ông **Trần Quốc Cường**

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Hải An - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 153/2018/TLPT-DS ngày 02 tháng 7 năm 2018 về việc: *"Tranh chấp về lối đi chung và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 25 - 5 - 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 153/2018/QĐ-PT ngày 09-7-2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Bà Nguyễn Thị L.**

Địa chỉ: Thôn 9, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị T (văn bản ủy quyền ngày 21/9/2018);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông **Ngô Đình K** - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đắk Lắk;

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Trung T**.

Địa chỉ: Thôn 9, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư **Trần Trọng H** - Văn phòng Luật sư Công Tâm, Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk;

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Võ Thị C**; địa chỉ: Thôn 9, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Ông **Nguyễn Văn N**; địa chỉ: tỉnh Hà Tĩnh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N: Ông Nguyễn Trung T (văn bản ủy quyền ngày 12/02/2018).

3.3. **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk**

3.4. **Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk**.

3.5. **Ủy ban nhân dân xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk**.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ngày 26/12/1997 âm lịch, bà Nguyễn Thị L có sang nhượng diện tích đất 2.000m^2 ở thôn 9, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk bằng giấy viết tay cho hộ gia đình bà Nghiêm Thị H và ông Trương Quang B. Trong thỏa thuận mua bán hai bên thống nhất 2.000m^2 đó đo diện tích 2 đầu đo lại từ 2 mảnh đất và diện tích còn dư lại là diện tích con đường ở giữa mảnh đất (rộng 4,6m) để nguyên hiện trạng con đường mọi người vẫn dùng thường xuyên đi qua lại từ trước tới nay.

Năm 2001 gia đình bà H sang nhượng 2.000m^2 đó lại cho bà Võ Thị C, cùng địa chỉ trên, việc sang sang nhượng bằng giấy viết tay.

Đến năm 2004, bà C đi đăng ký quyền sử dụng đất tại huyện K, lại yêu cầu bà L (mẹ tôi) viết lại giấy sang nhượng đất để đi đăng ký kê khai, chứ không yêu cầu bà H viết giấy như ban đầu. Khi cấp GCNQSDĐ cho bà C thì Ủy ban nhân dân huyện K không kiểm tra thực địa, không xác minh đúng hiện trạng diện tích đất mà gia đình bà C đang sử dụng. Bởi vì trên đất của hộ bà C sử dụng là thửa 1663 (thửa mới) có một con đường đi đến thửa đất 1664. Do đó, UBND huyện K cấp GCNQSDĐ cho hộ bà C là sai hiện trạng.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh

Đắk Lắk cấp ngày 16/3/2016 cho anh Nguyễn Trung T trên cơ sở hợp đồng tặng cho cũng không phù hợp với hiện trạng.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

- Buộc hộ ông Nguyễn Trung T trả lại diện tích đất nằm trên lối đi của nhà bà L đúng hiện trạng rộng 4,6m x dài 18,86 = 86,7m^2 có trước lúc bà L sang nhượng cho bà H. Vị trí: Phía Đông giáp đất sân nhà ông Nguyễn Trung T dài 19,8m; Tây giáp đất ông Nguyễn Trung T dài 18,8m; Nam giáp đất bà L rộng 4,6m; Bắc giáp đất bà L rộng 4,6m.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 689139 thửa đất số 1200 (nay là thửa 1663), tờ bản đồ số 5, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 16/3/2016 cho anh Nguyễn Trung T.

Bị đơn ông Nguyễn Trung T trình bày:

Mảnh đất có diện tích 2.000m^2 thửa đất số 1200 (nay thửa 1663), tờ bản đồ số 05 tại thôn 9 xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi vào ngày 16/3/2016, có nguồn gốc là do mẹ tôi là bà Võ Thị C tặng cho vào năm 2016. Mảnh đất này trước đây cha mẹ tôi nhận chuyển nhượng từ bà Nghiêm Thị H vào năm 2001 là không có con đường, đến năm 2007 thì cha mẹ tôi được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi mẹ tôi tặng cho quyền sử dụng đất đối với mảnh đất trên thì không có con đường đi trên diện tích đất đó và trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không thể hiện có con đường đi nên tôi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L. Tôi chấp nhận mở một con đường cuối vườn cho bà L đi sang thửa đất 1664 của bà L, diện tích 53,2m^2 ởthôn 9 xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí như sau: Phía Đông giáp đất của tôi(Thông) dài 13,3m; Phía Tây giáp đất bà L dài 13,3m; Phía Nam và phía Bắc đều giáp đất bà L rộng 4m.

Về yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CB689139 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 16/3/2016 Ah 923710 cấp ngày 29/12/2006 cho hộ anh Nguyễn Trung T, tôi không chấp nhận.

Việc bà L cho rằng lúc sang nhượng cho bà Nghiêm Thị H có trừ một con đường đi qua, nhưng trong "Giấy sang nhượng đất thổ cư" viết ngày 26-12-97 AL, không ghi vị trí con đường.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Võ Thị C trình bày:

Mảnh đất có diện tích 2.000m^2 thửa đất số 1200 (nay thửa 1663), tờ bản đồ số 05 tại thôn 9 xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi. Nguồn gốc lô đất

này tôi nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà Nghiêm Thị H, ông Trương Quang B vào năm 2001 với diện tích 2.000m^2 không có con đường với giá 3.000.000 đồng. Đến năm 2004 thì bà Nguyễn Thị L có viết giấy sang nhượng lại diện tích đất trên cho tôi. Năm 2007 vợ chồng tôi được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH923710 với diện tích 2.000m^2 cũng không có con đường. Khi tôi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng bà Nghiêm Thị H, ông Trương Quang B thì trên đất không có con đường đi vào đất của bà L, tôi sử dụng đúng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng là 2.000m^2 và đúng diện tích đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào đầu năm 2016, tôi tặng cho con trai tôi Nguyễn Trung T, nay bà L yêu cầu mở con đường ngay giữa sân nhà con trai tôi, đề nghị Tòa giải quyết theo pháp luật.

Ông Nguyễn Văn N - Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung T trình bày:

Vào năm 2001, ông N cùng bà C nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trương Quang B và bà Nghiêm Thị H với diện tích 2.000m^2 ở thôn 9 xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Năm 2004, ông N và bà C xin đăng ký kê khai để cấp GCNQSDĐ, thì bà L là người viết giấy bán cũng không có con đường đi qua lô đất mà ông N, bà C nhận chuyển nhượng của bà L. Do vậy, đề nghị Tòa giải quyết theo pháp luật.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk trình bày:

Về nguồn gốc đất: Hộ ông Nguyễn Văn N, bà Võ Ngọc Cường được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH923710 ngày 29/12/2006 đối với thửa đất số 1200, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.000m^2 mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác tại địa bàn thôn 9, xã E, huyện K.

Ngày 24/02/2016, hộ ông Nguyễn Văn N tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Trung T theo hợp đồng tặng quyền sử dụng đất được văn phòng công chứng C công chứng số 00001026 quyển số 04/CC-SCC/HĐGD. Việc tặng cho đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận trên trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH923710 vào ngày 26/02/2016.

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ngày 29/02/2016 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C nhận được hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Trung T đối với thửa đất số 1200, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.000m^2 mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác tại địa bàn xã E, huyện C, Đ. Đơn đề nghị cấp lại cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 29/02/2016. giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH923710 ngày 29/12/2006, chỉnh lý pháp lý ngày 26/02/2016.

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C kiểm tra xác nhận vào đơn đề nghị

cấp lại cấp đổi theo quy định và chuyển Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh trình Sở tài nguyên và môi trường ký giấy chứng nhận.

Ngày 16/3/2016, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB689139 cho ông Nguyễn Trung T đối với thửa đất số 1200, bản đồ số 05, diện tích 2.000m^2 mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác tại địa bàn xã E, huyện C, Đ.

Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, nhận thấy: Tiếp nhận hồ sơ và giải quyết thủ tục đúng thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 60 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật đất đai. Thành phần hồ sơ đầy đủ, thẩm quyền cấp GCNQSDĐ theo đúng quy dịnh của pháp luật.

Nay bà L khởi kiện tranh chấp về lối đi với anh Nguyễn Trung T và yêu cầu hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn N và bà Võ Thị C; Nguyễn Trung T, đề nghị Tòa xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk trình bày:

Việc UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH923710 ngày 02/4/2007 đối với thửa đất số 1200 (nay là thửa đất số 1663 theo tờ bản đồ địa chính số 05, xã E được đo vẽ, chỉnh lý và Sở tài nguyên và môi trường ký duyệt ngày 17/9/2015) tờ bản đồ số 05, xã E diện tích 2.000m^2 cho hộ ông Nguyễn Văn N, bà Võ Ngọc Cường là đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Sơ đồ thửa đất kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên được lập theo tờ bản đồ số 05, xã E được đo đạc chỉnh lý và can in tháng 11/1993 là thực hiện theo đúng quy định tại quyết định số: 08/2006/QĐ-BTNMT ngày 21/7/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và môi trường ban hành quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Về tranh chấp lối đi: Qua đối chiếu với tờ bản đồ địa chính số 05, xã E được đo đạc chỉnh lý và can in tháng 11/1993 và tờ bản đồ địa chính số 05, xã E được đo vẽ, chỉnh lý và Sở tài nguyên và môi trường ký phê duyệt ngày 17/9/2015 thì không thể hiện lối đi ngang qua thửa đất số 1200 (nay là thửa đất số 1663), tờ bản đồ số 05, xã E.

Tuy nhiên, theo kết quả kiểm tra hiện trạng và làm việc giữa cơ quan nhà nước với các hộ dân liên quan thì thực tế có lối đi ngang qua thửa đất 1200 để vào thửa đất số 1664 (là thửa đất số 1201 theo tờ bản đồ địa chính số 05, xã E được đo đạc chỉnh lý và can in tháng 11/1993), tờ bản đồ số 5, xã E do hộ bà Nguyễn Thị L đang sử dụng. Mặt khác, theo quy định tại Điều 245 Bộ luật dân sự năm 2015 "Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ"

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk căn cứ hồ sơ, tài liệu và các chứng cứ, tình tiết liên quan để giải quyết vụ án phù hợp với quy định của pháp luật, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, các nhân liên quan.

Ủy ban nhân dân xã E trình bày:

- Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH923710 ngày 02/4/2007 đối với thửa đất số 1200, tờ bản đồ số 5, xã E: Hiện nay hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được lưu giữ tại UBND xã E chỉ có quyết định số 2664/QĐ-UBND ngày 29/12/2006 của UBND huyện K về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua đó, không đủ cơ sở để có ý kiến về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH923710 ngày 02/4/2007.

- Về tranh chấp lối đi: Qua đối chiếu với tờ bản đồ địa chính số 05, xã E được đo đạc chỉnh lý và can in tháng 11/1993 và tờ bản đồ địa chính số 05, xã E được đo vẽ, chỉnh lý và Sở tài nguyên và môi trường ký phê duyệt ngày 17/9/2015 thì không thể hiện lối đi ngang qua thửa đất số 1200 (nay là thửa đất số 1663), tờ bản đồ số 05, xã E.

Tuy nhiên, theo kết quả kiểm tra hiện trạng của UBND xã E với các hộ gia đình, cá nhân có liên quan (có biên bản làm việc ngày 21/8/2017 giữa UBND xã Ea Bhôk và các hộ gia đình có liên quan kèm theo) các hộ cho biết lối đi được các hộ dùng làm lối đi chung từ trước đến nay.

Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk căn cứ hồ sơ, tài liệu và các chứng cứ, tình tiết liên quan để giải quyết vụ án phù hợp với quy định của pháp luật, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, các nhân liên quan.

Người làm chứng bà Nghiêm Thị H trình bày:

Ngày 26/12/1997 AL, vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L diện tích đất 2.000m^2 ở thôn 9, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, (trước đây là thửa 1200, nay thửa đất số 1663). Việc chuyển nhượng chỉ viết giấy tay, khi vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng có thỏa thuận với bà L có để một con đường vào thửa đất của bà L thửa 1200 (nay thửa 1664) rộng 4,6m. Năm 2001, do vợ chồng tôi không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng lại cho bà Võ Thị C và ông Nguyễn Văn N. vợ chồng tôi với vợ chồng bà C có giấy viết tay có ghi thống nhất để lại con đường đi lâu dài đi vào nhà cũ của bà L. Từ đó đến nay tôi vẫn thấy mọi người đi con đường đó để qua đất rẫy của bà L. Năm 2004, gia đình bà C lại nhờ bà L ghi giấy chuyển nhượng để làm thủ tục đăng ký kê khai không T qua vợ chồng tôi. Do vợ chồng tôi đã chuyển nhượng đất cho gia đình bà C nên tôi cũng không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa giải quyết theo pháp luật.

Ngày 05/4/2018, Hội đồng định giá tài sản đang tranh chấp mở lối đi theo vị trí, gồm:

- **Vị trí thứ nhất theo yêu cầu của bà L:** Diện tích đất 88,78m^2 có trồng 01 cây bơ booth, 01 cây khế năm 2017 ở thôn 9, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, vị trívị trí: Phía Đông giáp đất sân nhà ông Nguyễn Trung T dài 19,8m; Tây giáp đất

ông Nguyễn Trung T dài 18,8m; Nam giáp đất bà L rộng 4,6m; Bắc giáp đất bà L rộng 4,6m. Tổng trị giá 2.112.500 đồng, trong đó: giá trị quyền sử dụng đất: 1.953.000đ, giá trị tài sản trên đất: 159.500đ.

- Vị trí thứ hai theo yêu cầu của ông T: Diện tích đất 53,3m^2 có trồng 07 trụ tiêu, 09 cây muồng ở thôn 9, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, vị trí: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Trung T dài 13,3m; Tây giáp hồ nước bà L dài 13,3m; Nam giáp đất bà L rộng 4m; Bắc giáp đất bà L rộng 4m. Tổng trị giá 3.104.000 đồng, trong đó: giá trị quyền sử dụng đất: 1.170.000đ, giá trị tài sản trên đất: 1.934.000đ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST* ngày *25-5-2018*, *Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

- Áp dụng Điều 689 BLDS 2005, Điều 623, 649,650, 651 BLDS 2015.

- Áp dụng Nghị định số: 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 ngày 16/3/1998 về hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp GCNQSDĐ

Tuyên xử:

Bác toàn bộ đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu mở lối đi diện tích 88,78m^{2,} vị trí: Phía Đông giáp đất sân nhà ông Nguyễn Trung T dài 19,8m; Tây giáp đất ông Nguyễn Trung T dài 18,8m; Nam giáp đất bà L rộng 4,6m; Bắc giáp đất bà L rộng 4,6m ở thôn 9, xã Ea Bhôk, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CB 689139 cấp ngày 16/3/2016 mang tên ông Nguyễn Trung T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo.

Ngày 07 - 6 - 2018, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn mở lối đi diện tích 88,78m^{2,} vị trí: Phía Đông giáp đất sân nhà ông Nguyễn Trung T dài 19,8m; Tây giáp đất ông Nguyễn Trung T dài 18,8m; Nam giáp đất bà L rộng 4,6m; Bắc giáp đất bà L rộng 4,6m ở thôn 9, xã Ea Bhôk, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 20/6/2018, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có Quyết định kháng nghị số 26/2018/KN-DS-VC2 kháng nghị phúc thẩm bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 25-5-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk theo hướng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, với lý do: mặc dù nguyên đơn không chấp nhận sử dụng lối đi mà bị đơn đồng ý mở để đi vào thửa đất nhưng bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, dẫn đến thửa đất không có đường đi, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo và người kháng nghị giữ nguyên nội dung kháng cáo, kháng nghị.

Luật sư Trần Trọng H trình bày: Nguyên đơn tranh chấp về đất lối đi, nguyên đơn không có yêu cầu mở lối đi nên đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất lối đi. Kháng cáo yêu cầu mở lối đi là vượt quá phạm vi khởi kiện. Về nội dung vụ án, các giấy chuyển nhượng đất không có chứng thực nên vô hiệu. Giấy chuyển nhượng đất viết ngày 28/12/2004 của bà L không có lối đi. Bản đồ địa chính không thể hiện có lối đi qua thửa đất. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Ngô Đình K trình bày: Năm 1997, bà L chuyển nhượng đất cho bà H có thỏa thuận chừa 4,6m để làm lối đi vào thửa đất của bà L. Khi chuyển nhượng đất, bà L phải chừa lối đi vào thửa đất của mình. Năm 2001, bà H chuyển nhượng đất cho bà C có thỏa thuận chừa lối đi vào thửa đất của bà L. Như vậy, lối đi đã có từ trước, có thể hiện trên bản đồ. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đánh giá chứng cứ không khách quan. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu: Năm 1997, khi chuyển nhượng đất cho bà H, hai bên có thỏa thuận chừa 4,6m để làm lối đi. Mặc dù trên sơ đồ địa chính không thể hiện con đường nhưng trên thực tế lối đi đã có từ trước. Khi chuyển nhượng đất, các bên vẫn thỏa thuận sử dụng con đường đi này. Việc bị đơn đề nghị mở lối đi ở vị trí cuối thửa đất là không thuận lợi cho nguyên đơn. Việc bà L viết giấy chuyển nhượng đất ngày 28/12/2004 nhằm giúp bà C hợp thức hóa hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vi phạm Điều 254 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng theo hướng buộc bị đơn mở lối đi theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Lối đi đang tranh chấp nằm trên thửa đất trước đây thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị L. Năm 1997, bà L lập giấy viết tay sang nhượng 02 sào đất cho bà Nghiêm Thị H và ông Trương Quang B. Nội dung giấy viết tay có thỏa thuận: *"Trong số diện tích 02 sào còn dư 4,6m và đổi đất thẹo của chị L dư ra chú B nhất trí đổi cho chị L đường đi lâu dài*".

[2] Năm 2001, bà H chuyển nhượng thửa đất trên cho hộ bà Võ Thị C.

[3] Lời khai của ông Trương Quang B và bà Nghiêm Thị H đều xác nhận khi bà L sang nhượng đất vào năm 1997, hai bên có thỏa thuận để lại con đường rộng 4,6m đi ngang qua thửa đất vào thửa đất của bà L và đến năm 2001, khi sang

nhượng đất cho hộ bà Võ Thị C hai bên thống nhất để lại con đường đi như cũ lối vào đất của bà Nguyễn Thị L.

[4] Những người làm chứng ông Nguyễn Hữu T, ông Đặng Đình Đ khai xác nhận con đường đi từ đường nội thôn vào đến đất của bà Nguyễn Thị L có từ năm 1998.

[5] Báo cáo số 111/BC-UBND ngày 31/8/2017 của UBND xã E có nội dung: *"Ngày 21/8/2017 UBND xã có làm việc với các chủ sử dụng đất liền kề (có biên bản làm việc kèm theo) các chủ hộ cho rằng trước đây đã có lối đi vào thửa đất nêu trên do hộ gia đình bà Nguyễn Thị L thường xuyên đi lại và hiện nay lối đi được các hộ ông Nguyễn Trung T, Đặng Đình Đ, Nguyễn Tiến P, ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L, sử dụng để đi"*

[6] Như vậy, mặc dù không vẽ sơ đồ cụ thể nhưng lối đi đã có từ năm 1997 khi bà L sang nhượng 2.000m^2 đất cho bà H. Phần đất lối đi không nằm trong diện tích đất sang nhượng cho bà H. Bà H và ông B xác nhận khi sang nhượng đất cho bà Võ Thị C năm 2001 cũng chừa phần đất lối đi có chiều rộng 4,6m để đi vào thửa đất của bà L. Sau khi nhận sang nhượng vào năm 2001 và đến khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006, bà Võ Thị C không hề có thông báo cho bà Nguyễn Thị L về việc chấm dứt sử dụng lối đi. Do đó, có thể xác định bà H và ông B không sang nhượng phần đất lối đi cho bà Võ Thị C vào năm 2001. Thực tế lối đi này tồn tại từ năm 1997 đến nay.

[7] Việc bà C cho rằng khi nhận chuyển nhượng đất năm 2001 không có lối đi vào đất của bà L là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ trên. Giấy sang nhượng đất do bà Nguyễn Thị L viết ngày 28/12/2004 nhằm giúp cho bà C hợp thức hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tài liệu này không có ý nghĩa xác định lối đi đang tranh chấp.

[8] Việc bị đơn ngăn cản nguyên đơn sử dụng lối đi có từ năm 1997 là không phù hợp với thỏa thuận của các bên về lối đi khi chuyển nhượng đất, vi phạm khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[9] Việc UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 923710 đối với thửa đất số 1200 nói trên không thể hiện con đường đi vào đất bà Nguyễn Thị L là không phù hợp với thực tế sử dụng, chuyển nhượng đất giữa các bên liên quan.

[10] Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự đưa ra hai phương án về lối đi. Mặc dù nguyên đơn không đồng ý với lối đi do bị đơn đề nghị nhưng Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà không mở lối đi cho nguyên đơn là không thực hiện đúng qui định tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015 như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã nêu.

[11] Về ý kiến của Luật sư Trần Trọng H, thấy rằng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn mở lối đi tại vị trí đã có từ trước. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bao hàm tranh chấp về quyền có lối đi trên bất động sản liền kề và quyền

được sử dụng lối đi đã có từ trước. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn mở lối đi là không vượt quá phạm vi khởi kiện như ý kiến của Luật sư.

[12] Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy bị đơn cần thừa nhận thực tế lối đi đã có từ năm 1997 và không nằm trong phần đất chuyển nhượng cho hộ bà Võ Thị C. Ông Nguyễn Trung T có nghĩa vụ phải mở lối đi theo yêu cầu của nguyên đơn. Theo biên bản định giá ngày 05/4/2018, bà L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Trung T giá trị tài sản trên đất lối đi là: 159.500đ.

[13] Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên cần hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Trung T để cấp lại phù hợp với hiện trạng.

[14] Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, sửa bản án sơ thẩm.

[15] Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Nguyễn Thị L thuộc diện hộ nghèo nên được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L;

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 25-5-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về yêu cầu mở lối đi.

1. Buộc ông Nguyễn Trung T có nghĩa vụ mở lối đi diện tích 88,78m^{2,} có vị trí: Phía Đông giáp đất sân nhà ông Nguyễn Trung T dài 19,8m; phía Tây giáp đất ông Nguyễn Trung T dài 18,8m; phía Nam giáp đất bà L rộng 4,6m; phía Bắc giáp đất bà L rộng 4,6m, tại thôn 9, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (có sơ đồ kèm theo)

2. Bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Trung T giá trị tài sản trên đất là: 159.500đ.

3. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 689139 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 16/3/2016 cho ông Nguyễn Trung T.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Trung T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ.

Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 625.000đ đã nộp tại biên lai số AA/2017/0002283 ngày 01/12/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Tự