

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 30/2018/DS-PT

Ngày 01-02-2018

V/v Yêu cầu mở lối đi qua
bất động sản liền kề

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Thông Kbuôr.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hằng và ông Y Phi Kbuôr.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Việt Tiệp - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Vượng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 01 tháng 02 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 160/2017/TLPT-DS ngày 31-10-2017 về "Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 01-9-2017 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 08/2018/QĐPT-DS ngày 05/01/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Doãn Duy T – sinh năm 1963 và bà Phan Thị Hồng X – sinh năm 1968

Địa chỉ : Tổ dân phố 4, phường TN, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Trường L – sinh năm 1956 (có mặt) và bà Bùi Thị K (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ Dân phố 5, phường TN, Tp. M, tỉnh Đắk Lắk.

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

Địa chỉ: 65 D, phường TL, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk.

3. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Ông Hoàng Quốc V và bà Đỗ Thị Kim C.

Địa chỉ: Số 131 N, Phường TC, Tp. M, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Trường L và bà Bùi Thị K.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Doãn Duy T và bà Phạm Thị Hồng X trình bày: Năm 2015 vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng 04 thửa đất liền kề số 93,94,125,126 thuộc tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại thôn Đ xã E, huyện B, với tổng diện tích là 18.317m² của ông Hoàng Quốc V, bà Đỗ Thị Kim C. Hiện đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi nhận chuyển nhượng đất trên tôi thấy gia đình ông Hoàng Quốc V thường xuyên đi vào rẫy của mình bằng con đường ngang qua thửa đất 127 của ông Nguyễn Trường L. Sau khi tôi nhận chuyển nhượng thì ông L cho tôi đi qua một thời gian sau đó phá đường, trồng cây và không cho gia đình tôi đi nữa. Tôi đã thỏa thuận với ông L xin được mở lối đi nhưng ông L không đồng ý, nên tôi đã làm đơn gửi lên chính quyền thôn, xã để hòa giải nhưng không thành. Tôi đã làm đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn xem xét giải quyết buộc gia đình ông Nguyễn Trường L nhường lại cho tôi một lối đi để gia đình tôi có đường đi vào rẫy canh tác. Gia đình tôi chấp nhận trả tiền đền bù đất và cây trồng cho gia đình ông L theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Trường L và bà Lưu Thị Thu H - người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trường L, bà Bùi Thị K trình bày:

Năm 1987 gia đình ông L được UBND thị xã M cấp cho một lô đất có diện tích 20.000m², ông L đã trồng cà phê. Năm 1993 gia đình ông L tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm phần diện tích đất liền kề của ông Y tạo thành một thửa đất có diện tích 55.000m². Từ đó đến nay ông L sử dụng ổn định và không có tranh chấp. Nói về con đường công cộng để đi vào đất của ông L, con đường chỉ đến phần đất nhà ông L là không có nữa. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Y, gia đình ông L đã làm một căn nhà nhỏ giữa phần diện tích đất được giao và diện tích đất nhận chuyển nhượng để trông coi và làm rẫy, ông L đã tự mở lối đi vào căn nhà của mình như hiện nay. Ngăn cách giữa đường công cộng và phần đất rẫy của ông L, gia đình ông L đã làm cổng bảo vệ. Cổng đã được xây dựng kiên cố từ lâu và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay không có ai tranh chấp. Nay ông T khởi kiện ông L mở lối đi cho ông T, ông L không đồng ý vì:

Thứ nhất: Ông T không mua đất của ông L nên ông L không có nghĩa vụ mở lối đi cho ông T; Thứ hai: Từ đất của ông T đi ra đường công cộng thì chủ đất liền kề và thuận lợi nhất là ông A1 và phần đất của ông T trước đó là của ông A1; Thứ ba: Mặc dù sơ đồ giải thửa có thể hiện đường đi băng qua đất của ông L nhưng trên thực tế không có con đường này, cho đến nay chưa có cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào thu hồi đất của ông L để làm đường. Hơn nữa để vào đất ông T có nhiều hướng để mở đường, yêu cầu ông T tìm hướng khác để thương lượng còn ông L không nhất trí mở đường vì đất của ông L liền canh, liền cư nên khi mở con đường vào giữa rẫy thì việc bảo vệ tài sản không được đảm bảo, nên ông L không đồng ý mở đường theo yêu cầu của ông Doãn Duy T.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Kim C trình bày: Gia đình tôi có 04 thửa đất số 93,94,125,126 thuộc tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại thôn Đ xã E, huyện B với tổng diện tích là 18.317m². Nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ nhiều gia đình người đồng bào vì thời gian quá lâu nên tôi không nhớ là của những ai nữa. Trong thời gian sử dụng đất để đi vào rẫy canh tác, gia đình tôi đi nhờ qua rẫy nhà ông L, không thỏa thuận hoặc lập văn bản gì, (Vì gia đình tôi và gia đình ông L là anh em kết nghĩa nên ông L đã đồng ý cho đi nhờ). Năm 2015

gia đình tôi đã chuyển nhượng toàn bộ 04 thửa đất cho gia đình ông Doãn Duy T. Khi sang nhượng đất tôi đã nói rõ với ông T là đất không có đường đi nên tôi đã bớt cho ông T 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) để lo về đường đi sau này. Do công việc và ở xa nên bà C xin được xét xử vắng mặt.

- Những người làm chứng:

Anh YG (con ông A2) trình bày: Gia đình anh có 02 lô đất thửa số 91a và thửa số 92 nằm kế cận các thửa đất 93 và 126 của ông T, nguồn gốc đất là của cha mẹ tên là A2 để lại cho anh sử dụng từ năm 2007. Hiện nay cha mẹ anh đã sang Mỹ định cư, hiện đất vẫn mang tên ông A2. Theo anh được biết nguồn gốc các thửa đất của ông T đang sử dụng của nhiều gia đình người đồng bào nay thời gian đã lâu nên không nhớ cụ thể trong đó có một phần của gia đình anh, một phần của ông A1, một phần của ông Y sang nhượng lại cho ông L, ông L sang nhượng lại cho gia đình bà C, anh V một phần thửa đất 125 kế cận thửa 127 của ông L hiện nay. Trong thời gian gia đình bà C sử dụng đất để đi vào rẫy canh tác, đi trên con đường nằm giữa thửa đất của ông L. Nay ông L không cho ông T đi qua nữa, ông T yêu cầu mở lối đi anh có ý kiến như sau: Đất anh đang canh tác là đất của cha mẹ nên anh không có quyền quyết định, khi nào cha mẹ về nước, anh sẽ hỏi ý kiến nếu cha mẹ đồng ý anh sẽ cắt đất mở đường cho ông T.

Ông YK (A1) trình bày: Nguồn gốc đất của ông T hiện nay là của nhiều người đồng bào dân tộc sang nhượng cho ông Nguyễn Trường L và ông L sang nhượng một phần lô đất cho ông Hoàng Đình Q, ông Q thừa kế cho ông TH, ông TH cho con là Hoàng Quốc V, anh V sang nhượng cho ông Doãn Duy T vào năm 2015. Nay ông T xin được mở lối đi ý kiến của tôi như sau: Trong thời gian ông Q, ông TH, anh V, bà C sử dụng, để đi vào rẫy canh tác đi bằng con đường ngang qua đất ông L. Hơn nữa, một phần đất của ông T kế cận thửa đất 127 của ông L có nguồn gốc là của ông L sang nhượng lại cho ông Hoàng Đình Q. Do vậy, ông L phải có trách nhiệm mở đường cho ông T đi. Đối với đất của gia đình tôi nằm cạnh đường liên thôn Buôn N1 đi thôn Đ nằm kề đất của ông T, nhưng đất rẫy của ông T nằm trên cao. Đường đi thấp hơn đất ông T rất nhiều địa hình dốc, nếu mở đường cho ông T đi thì khi mùa mưa đến, lớp đất màu phía trên sẽ trôi theo con đường chảy đi, đất sẽ bị xói mòn và làm hư hại vườn cây của nhà ông và nhiều nhà lân cận nên ông không đồng ý mở đường cho ông T.

Tại bản án số 06/2017/DS-ST ngày 01-9-2017 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn đã quyết định: Áp dụng khoản 9 Điều 27; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 166, 170, 171, 179, 202, 203 Luật đất đai; Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Doãn Duy T và bà Phan Thị Hồng X.

Buộc ông Nguyễn Trường L, bà Bùi Thị K mở cho ông Doãn Duy T và bà Phan Thị Hồng X một lối đi có diện tích 459,6m². Con đường có hình chữ L có chiều rộng 03m; Chiều dài con đường tính từ đường công cộng đến thửa đất 125 của ông T như sau: Giáp các thửa đất 136, 137 của ông Huỳnh Văn L, ông Lê Phúc H là 82,2m; Giáp các thửa đất 124, 125 đất ông Tr, ông T 69m; giáp đất ông L 03 m; Giáp các thửa đất 127, 128 của ông L 147,2 m (Theo như biên bản kiểm tra

hiện trạng sử dụng đất do UBND xã E lập ngày 15 tháng 12 năm 2016; tọa lạc tại thôn Đ, xã E, huyện B. Buộc ông Nguyễn Trường L, bà Bùi Thị K phải mở cổng để cho gia đình ông Doãn Duy T và bà Phan Thị Hồng X và mọi người đi.

Buộc ông Doãn Duy T và bà Phan Thị Hồng X phải trả cho ông Nguyễn Trường L, bà Bùi Thị K giá trị đất và tài sản trên đất thành tiền là 46.567.300 đồng (Bốn mươi sáu triệu năm trăm sáu mươi bảy ngàn ba trăm đồng).

Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự về trách nhiệm dân sự do chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 08/9/2017, bị đơn ông Nguyễn Trường L và bà Bùi Thị K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; Ngày 28/9/2017, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có quyết định kháng nghị số 887/QĐKNPT-P9 kháng nghị đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:

Về phần thủ tục tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Xét thấy Bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết vụ án vượt quá yêu cầu khởi kiện, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trường L, bà Bùi Thị K; chấp nhận Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk hủy bản án sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 01/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 03/10/2016, ông Doãn Duy T là người đứng đơn khởi kiện, bà Phan Thị Hồng X (vợ ông T) không đứng đơn cũng không ký vào đơn khởi kiện; trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không lấy lời khai của bà X; bà X cũng không có văn bản ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng tại Tòa án nhưng cấp sơ thẩm xác định bà X là nguyên đơn trong vụ án là thiếu sót, tuy nhiên là vợ chồng do đó bà X không có quyền lợi đối lập với ông T nên không làm ảnh hưởng đến nội dung cần giải quyết của vụ án, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Về nội dung của vụ án, HĐXX phúc thẩm xét thấy:

Tại biên bản làm việc ngày 11/8/2019 của UBND xã E (BL 19) nguồn gốc đất của ông T đang sử dụng trước đây là của ông A1; ông M và ông A2. Trước đây

có con đường liên thông theo rẫy A1 về phía Nam đến rẫy ông T hiện nay. Con đường này do ông A1 mở để đi vào rẫy, sau đó ba hộ nói trên sang nhượng lại cho ông Hoàng Xuân Th con là Hoàng Xuân V.

Theo Biên bản hiện trạng sử dụng đất ngày 19/8/2016 của UBND xã E (BL 21): các hướng mở đường: Đường thứ nhất 78m giữa hai thửa đất số 91 và 127 (hiện trạng: cà phê); Đường thứ hai: Qua rẫy YK (A1) 48 m giữa hai thửa 61, 62 và rẫy YS (A3). Hai con đường trên tính từ đường đi công cộng đã có (theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất đo đạc năm 1996 của sở địa chính tỉnh Đắk Lắk). Hiện trạng đi qua rẫy ông L bằng phẳng, đất ông L đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đi qua rẫy ông A1 độ dốc hơi cao so với đi qua rẫy ông L.

Theo sơ đồ hiện trạng đất (BL 22a, 22c và 49): xét thấy việc mở đường đi qua thửa đất ông A1 (thửa 60) thì con đường thẳng sẽ nằm ở vị trí theo rìa thửa đất; Mở đường đi qua đất ông L (thửa 127) vị trí con đường sẽ đi qua giữa đất ông L (thửa đất số 128 và 127 thấy dạng chữ L). Con đường nội bộ thể hiện trong tờ bản đồ 35 không có trên thực tế. Từ khi nhận chuyển nhượng tháng 7 năm 2015 đến tháng 2 năm 2016 gia đình ông T sử dụng lối đi qua đất ông L; từ tháng 2 năm 2016 gia đình ông đi nhờ qua đất ông A2.

Theo các biên bản xác minh nguồn gốc sử dụng đất và giấy xác nhận có chứng nhận của UBND xã E thì con đường từ đường công cộng đến thửa đất 125 của ông T đi qua các thửa đất 127, 128 của ông L không có quy hoạch của cơ quan có thẩm quyền, ông L là người tự bỏ kinh phí để làm và sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Khi ông T nhận chuyển nhượng các thửa đất trên thì ông V, bà C (Người chuyển nhượng) đã nói rõ là không có đường đi vào đất nên bà đã giảm giá bán 50.000.000 đồng để ông T lo đường đi sau này.

HĐXX phúc thẩm xét thấy, ngoài lối đi qua các thửa đất của gia đình ông L, ông T còn có thể yêu cầu mở nhiều lối đi qua các hộ lân cận với lối đi thuận lợi hơn nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông L phải mở đường cho ông T là chưa hợp lý, làm ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng đất và bảo vệ tài sản trên đất của gia đình ông L, trái với quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự.

Do đó cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, sửa bản án sơ thẩm.

Do chấp nhận kháng cáo nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Trường L và bà Bùi Thị K; Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk – Sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Doãn Duy T và bà Phan Thị Hồng X về việc mở con đường qua quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Trường L, bà Bùi Thị K tại thôn Đ xã E, huyện B.

2. Về chi phí thẩm định, định giá: Ông Doãn Duy T và bà Phan Thị Hồng X phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản, ông T đã nộp đủ.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Doãn Duy T và bà Phan Thị Hồng X phải chịu 2.328.400 đồng. Khấu trừ 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí, lệ phí ông T đã nộp theo biên lai số 25906 ngày 11/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B. Ông T, bà X còn phải nộp 2.128.400 đồng tiền lệ phí Dân sự.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Trường L và bà Bùi Thị K, mỗi người được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo các biên lai số AA/2016/0003536 ngày 23/10/2017 và biên lai thu số AA/2016/0003555 ngày 11/9/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Buôn Đôn;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)
Y Thông Kbuôr