

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 132/2020/DS-PT
Ngày 29 - 7 - 2020
V/v tranh chấp về lối đi qua
bất động sản liền kề.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Chung.

Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Phương.

Ông Hoàng Kim Khánh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Loan, 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 Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 114/2020/TLPT-DS ngày 02/6/2020 về việc “*Tranh chấp về lối đi qua bất động sản liền kề*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2020/DS-ST ngày 21/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 148/2020/QĐ-PT ngày 14/7/2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Trần Đức T, sinh năm 1989; trú tại: Thôn T1, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Tạ Ngọc V, sinh năm 1982 và chị Lê Thị Hồng Đ, sinh năm 1983; trú tại: Thôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Cùng có mặt.

3. *Người kháng cáo:* Bị đơn anh Tạ Ngọc V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Trần Đức T trình bày:

Năm 1996, bà Trần Thị C chung sống như vợ chồng với ông Trần Đức Đ1 nhưng không đăng ký kết hôn. Năm 1999, sau khi ông Đ1 chết, bà C đã bán ½ lô đất cho ông Tạ Ngọc V1 (nay đã tặng cho vợ chồng con trai là anh Tạ Ngọc V, chị Lê Thị Hồng Đ). Khi bán một phần đất cho ông V1 thì bà C vẫn sinh sống trên

phần đất còn lại và đi qua con đường trước nhà ông V1 (nay anh V, chị Đ vẫn sử dụng). Năm 2004, bà C bán phần đất còn lại cho ông Triệu Văn T2 và bà Bàn Thị A. Sau khi mua đất của bà C, do không có đường đi nên ông T2, bà A mua thêm 01 sào đất của ông Lý Văn A1 liền kề với lô đất trên mục đích để mở lối đi. Do có tranh chấp giữa bà C và bà Nguyễn Thị Đ2, năm 2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã tuyên xử phần đất bà C bán cho ông T2, bà A thuộc quyền quản lý sử dụng của bà Nguyễn Thị Đ2. Sau khi bà Đ2 chết, diện tích đất này giao cho anh T quản lý, sử dụng. Khi nhận đất không có đường đi vào nên anh T làm đơn nhờ UBND xã E giải quyết nhưng không được. Vì vậy, anh T làm đơn khởi kiện yêu cầu buộc anh V, chị Đ mở lối đi ở phần đỉnh lô đất của anh V, chị Đ, giáp lô đất ông Lý Văn A1 (hiện nay ông T2, bà A đang sử dụng).

Tại bản tự khai, Biên bản lấy lời khai ngày 10/10/2019 anh Tạ Ngọc V, chị Lê Thị Hồng Đ trình bày:

Anh Tạ Ngọc V và chị Lê Thị Hồng Đ được ông Tạ Ngọc V1 tặng cho 01 lô đất có diện tích 9.900m², thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 1, tại thôn T1, xã E, huyện K, đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 623024 ngày 11/11/2011 mang tên anh V, chị Đ. Kể từ thời điểm nhận tặng cho, anh V, chị Đ sử dụng ổn định, không có tranh chấp đến nay.

Lô đất hiện nay anh T sử dụng có nguồn gốc do ông Triệu Văn T2, bà Bàn Thị A nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị C. Khi nhận chuyển nhượng, phần đất này không có lối đi nên ông bà mua thêm đất của ông Lý Văn A1 liền kề để mở lối đi ra đường chính. Trong GCNQSDĐ mang tên anh V, chị Đ không thể hiện có con đường nào. Nay anh T yêu cầu mở lối đi trên lô đất diện tích 9.900m², thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 1, thì anh V, chị Đ không đồng ý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 21/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 254 Bộ luật dân sự; Điều 171 Luật đất đai năm 2013; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Đức T về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Buộc anh Tạ Ngọc V và chị Lê Thị Hồng Đ phải mở lối đi trong diện tích 9.900m² đất, tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 11 theo giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số BG 623024 có diện tích 45m² (rộng 3m x dài 15m) có vị trí tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp đường xóm, rộng 3m.
- + Phía Tây giáp đất anh Trần Đức T, rộng 3m.
- + Phía Nam giáp đất anh Tạ Ngọc V và chị Lê Thị Hồng Đ (thửa đất số 65, tờ bản đồ 11) dài 15m.
- + Phía Bắc giáp đất ông Lý Văn A1 (hiện ông T2, bà A đang sử dụng).

Anh Tạ Ngọc V và chị Lê Thị Hồng Đ có nghĩa vụ di dời, chặt bỏ toàn bộ tài sản, cây cối trên diện tích 45m² đất mở lối đi cho anh Trần Đức T.

Anh Trần Đức T phải có nghĩa vụ đền bù giá trị đất mở lối đi và tài sản trên đất cho anh Tạ Ngọc V và chị Lê Thị Hồng Đ số tiền 5.657.100 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với diện tích đất thực tế sử dụng theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Anh Tạ Ngọc V và chị Lê Thị Hồng Đ phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 3.720.000 đồng.

Trả lại cho anh Trần Đức T số tiền 3.720.000 đồng trên sau khi thu được của anh Tạ Ngọc V và chị Lê Thị Hồng Đ.

- Về án phí:

Anh Tạ Ngọc V và chị Lê Thị Hồng Đ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Trần Đức T phải chịu 468.855 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0002625 ngày 05/9/2019. Anh Trần Đức T phải nộp tiếp số tiền án phí 168.855 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/5/2020, anh Tạ Ngọc V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn anh Trần Đức T giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn anh Tạ Ngọc V giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kháng cáo của anh Tạ Ngọc V là không có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của anh Tạ Ngọc V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Ngày 21/4/2020, Tòa án nhân dân huyện Krông Năng xét xử sơ thẩm, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa. Ngày 02/5/2020, bị đơn anh Tạ Ngọc V, chị Lê Thị Hồng Đ nhận được bản án sơ thẩm, đến ngày 08/5/2020 anh Tạ Ngọc V kháng cáo bản án sơ thẩm. Xét kháng cáo của bị đơn anh Tạ Ngọc V là trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn anh Tạ Ngọc V:

Phần đất anh Trần Đức T yêu cầu anh Tạ Ngọc V và chị Lê Thị Hồng Đ phải mở lối đi (Có diện tích rộng 3m x dài 15m = 45m²; có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đường xóm; phía Tây giáp đất anh T; phía Nam giáp đất anh V, chị Đ; phía Bắc giáp đất ông T2, bà A) là một phần của thửa đất số 65, tờ bản đồ số 11, diện tích 9.900m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 623024 do UBND huyện K cấp ngày 11/11/2011 mang tên Tạ Ngọc V và Lê Thị Hồng Đ.

Trên cơ sở lời khai của các đương sự, đối chiếu với bản đồ giải thửa tại khu vực đất có tranh chấp, xác định: Phần đất do anh Trần Đức T hiện đang quản lý, sử dụng có diện tích 9.360m² thuộc thửa đất số 121 và 122, theo GCNQSDĐ số P 023222. Phần đất trên hiện bị bao bọc bởi các thửa đất liền kề (phía Bắc giáp đất của ông A1; phía Nam giáp thửa đất số 15,17; phía Tây giáp thửa 183, 208; phía Đông giáp đất anh V, chị Đ) và không có lối đi chung, không có lối đi ra đường chính; thửa đất anh V, chị Đ đang quản lý cũng được tách ra từ thửa đất đang do ông T quản lý. Xét thấy phần đất anh T yêu cầu anh V, chị Đ mở lối đi là ngắn nhất, thuận tiện và gần với con đường chính nhất nên việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu mở lối đi của anh Trần Đức T là có căn cứ, phù hợp với quy định của Điều 254 Bộ luật Dân sự. Do đó, xét kháng cáo của bị đơn anh Tạ Ngọc V là không có căn cứ chấp nhận mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn anh Tạ Ngọc V và chị Lê Thị Hồng Đ phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 3.720.000 đồng là đúng quy định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Đối với phần tuyên án phí dân sự sơ thẩm, bản án sơ thẩm tuyên buộc anh Trần Đức T phải có nghĩa vụ đền bù giá trị đất mở lối đi và tài sản trên đất cho anh Tạ Ngọc V và chị Lê Thị Hồng Đ số tiền 5.657.100 đồng, tức tiền án phí DSST anh T phải chịu là 300.000 đồng theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, 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. Nhưng bản án sơ thẩm tuyên anh T phải chịu 468.855 đồng tiền án phí DSST là không chính xác. Do đó, cần sửa lại phần tuyên án phí sơ thẩm cho đúng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn anh Tạ Ngọc V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của anh Tạ Ngọc V.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 21/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng.

[2] **Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Đức T về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

[2.1] Buộc anh Tạ Ngọc V và chị Lê Thị Hồng Đ phải mở lối đi có diện tích 45m² (rộng 3m x dài 15m) trong diện tích 9.900m² đất, tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 623024 do UBND huyện Krông Năng cấp ngày 11/11/2011 cho anh Tạ Ngọc V, chị Lê Thị Hồng Đ, lối đi có vị trí tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp đường xóm, rộng 3m.
- + Phía Tây giáp đất anh Trần Đức T, rộng 3m.
- + Phía Nam giáp đất anh Tạ Ngọc V và chị Lê Thị Hồng Đ (thửa đất số 65, tờ bản đồ 11) dài 15m.
- + Phía Bắc giáp đất ông Lý Văn A1 (hiện ông T2, bà A đang sử dụng).

[2.2] Anh Tạ Ngọc V và chị Lê Thị Hồng Đ có nghĩa vụ di dời, chặt bỏ toàn bộ tài sản, cây cối trên diện tích 45m² đất mở lối đi cho anh Trần Đức T.

[2.3] Anh Trần Đức T phải có nghĩa vụ đền bù giá trị đất mở lối đi và tài sản trên đất cho anh Tạ Ngọc V và chị Lê Thị Hồng Đ số tiền 5.657.100 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với diện tích đất thực tế sử dụng theo quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Anh Tạ Ngọc V và chị Lê Thị Hồng Đ phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 3.720.000 đồng.

Trả lại cho anh Trần Đức T số tiền 3.720.000 đồng trên sau khi thu được của anh Tạ Ngọc V và chị Lê Thị Hồng Đ.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Tạ Ngọc V và chị Lê Thị Hồng Đ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Trần Đức T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0002625 ngày 05/9/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Tạ Ngọc V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0003034 ngày 14/5/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Chung