

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG BÚK
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 08/2019/DSST
Ngày: 10/5/2019
V/v: “*Tranh chấp yêu cầu mở
lối đi qua bất động sản liền kề*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG BÚK, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Văn Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Minh Thuận;
2. Ông Trương Quang Chinh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Văn Chinh - Thư ký Tòa án Toà án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Lê Quý Tinh – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 33/2018/TLST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2018 về việc *Tranh chấp yêu cầu mở lối đi*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2019/QĐXX-ST ngày 05 tháng 4 năm 2019 và quyết định hoãn phiên tòa số 08/2019/QĐST-DS ngày 26/4/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn N, bà Trịnh Thị Ng.

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường A1, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Hoàng Văn L.

Địa chỉ: Thôn B, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Phan Thị T.

Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn Nh.

Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

4. Người làm chứng: Vợ chồng ông Trịnh Văn Tr, bà Phan Thị Kim V.

Địa chỉ: Buôn C, xã C1, huyện K, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

(Ông Tr, bà V có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Vợ chồng anh Nguyễn Văn N, chị Lê Thị Th.

Địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

(Chị Lê Thị Th có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Vợ chồng chị Trịnh Thị L, anh Phạm Ngọc H.

Địa chỉ: Buôn E, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

(Chị L, anh H có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Vợ chồng anh Lê Đình Th, chị Trịnh Thị P.

Địa chỉ: Buôn C, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

(Anh Th, chị P có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Chị Nguyễn Thanh H.

Địa chỉ: Tổ dân phố M, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/4/2018, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, anh Hoàng Văn L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2007, vợ chồng ông N, bà Ng nhận chuyển từ anh H, chị L thửa đất số 22, tờ bản đồ số 84, tổng diện tích là 9.366,6 m², tại Buôn C, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận: Phía Đông giáp đất rẫy ông Th; phía Tây giáp đất rẫy người đồng bào; phía Nam giáp đất rẫy anh T, chị P và rẫy bà T, ông Nh; phía Bắc giáp suối. Khi nhận chuyển nhượng, hai bên thống nhất ông Tr là bố đẻ của bà Ng là chủ toàn bộ diện tích đất rẫy trước đây sẽ chứa con đường xuống rẫy từ đường nhựa liên xã xuống lô rẫy của ông N, bà Ng.

Khi nhận sang nhượng hai bên gia đình thống nhất với ông Tr là người có thửa đất liền kề phía nam, có đường đi từ đường nhựa liên xã xuống đất rẫy nhà anh N, chị Ng (ông Tr sau này sang nhượng đất thửa đất số 23 cho anh Th, chị P, thửa đất 24 cho anh H, chị L). Đây là con đường duy nhất từ thửa đất của anh N, chị Ng đi ra đường chính, con đường khi đó nằm giữa hai lô đất của anh N, chị Th (thửa đất số 24) và đất anh Th, chị P. Nay con đường nằm trọn trên đất của ông Nh, bà T do ông Nh, bà T nhận chuyển nhượng từ anh N, chị Th. Phần lối đi tranh chấp có chiều dài 14m, chiều rộng 3m, trên lối đi trước đó còn có 04 cây cà phê, nhưng gia đình bà Ng đã chặt để làm lối đi thông xuống rẫy, có tứ cận: Phía Đông giáp phần đất ông Nh, bà T đang quản lý sử dụng; phía Tây giáp đất anh Th, chị P và đất ông N, bà Ng; phía Nam giáp phần đường đi không có tranh chấp; phía Bắc giáp đất rẫy ông N, bà Ng. Phần đường không có tranh chấp kéo dài từ đường đi vào rẫy ở phía nam thửa đất số 23 và thửa đất số 24, kéo dài đến đến vị trí bà T, ông Nh dựng cọc rào, giăng dây kẽm giữa các cọc để không cho ông N, bà Ng tiếp tục sử dụng lối đi từ khoảng tháng 02/2018. Phần đất tranh chấp yêu cầu mở lối đi không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T, ông Nh đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 84, tọa lạc tại Buôn C, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T, ông Nh phải mở lối đi có kích thước như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và ông N, bà Ng sẽ thanh toán giá trị đất làm lối đi theo giá thị trường số tiền 2.100.000 đồng, vì lối đi có tranh chấp thực tế là đất rẫy của ông Nh, bà T sử dụng và trước thời điểm có tranh chấp thì trên lối đi này là 04 cây cà phê, đồng thời yêu cầu bà T, ông Nh phải tháo dỡ các cọc gỗ, dây kẽm giăng trên các cọc gỗ, trụ bê tông đã chôn trên phần đất mở lối đi.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông N và bà Ng tự nguyện chịu các khoản tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tổng số tiền là 2.000.000 đồng, không yêu cầu bà T và ông Nh phải trả lại số tiền này.

Về lời khai của những người làm chứng thì anh L không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn bà Phan Thị T trình bày:

Bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì phần đường đi đang tranh chấp theo như biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ là phần đất thực tế gia đình bà T sử dụng ổn định sau khi nhận chuyển nhượng từ anh N, chị Th vào năm 2016, lô rẫy có tổng diện tích là 9.245m², trong đó phần được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 6568,7m², còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nhận chuyển nhượng phần đường đi đang tranh chấp còn lại 04 cây cà phê do gia đình bà T để lại nhưng do ông N, bà Ng tự ý chặt vào khoảng tháng 10/2017 để làm đường đi thông xuống rẫy ông N, bà Ng. Việc ông N, bà Ng tự ý chặt 04 cây cà phê trên phần đất của gia đình bà T đang sử dụng không được sự đồng ý của bà T nhưng bà T cũng không khiếu nại vì có suy nghĩ là 04 cây cà phê không đáng gì. Ông N, bà Ng sử dụng lối đi được khoảng 05 tháng thì gia đình bà Thu mới dựng các cọc gỗ, trụ bê tông và giăng dây kẽm để rào lại không cho anh N, chị Ng tiếp tục sử dụng.

Phần đường tranh chấp có chiều dài 14m, chiều rộng 03m, diện tích 42m², bà T xác định từ khi xảy ra tranh chấp, phần đường tranh chấp vẫn giữ nguyên hiện trạng như ghi nhận trong Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, bà T không làm thay đổi hiện trạng phần lối đi đang tranh chấp. Nay ông N, bà Ng khởi kiện thì bà T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, không yêu cầu ông N, bà Ng phải đền bù giá trị 04 cây cà phê. Bà T không có yêu cầu phản tố.

Bà T hoàn toàn nhất trí với các kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, kết quả định giá tài sản của Tòa án. Bà T thừa nhận phần đất tranh chấp yêu cầu mở lối đi không nằm trong quyền sử dụng đất được cấp cho vợ chồng bà T.

- Ý kiến của ông Nguyễn Văn Nh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Vào năm 2016 vợ chồng ông Nh, bà T nhận chuyển nhượng từ anh N, chị Th diện tích đất rẫy 9.245m², trong đó diện tích 6.578,7m², đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 378282 cho vợ chồng ông Nh, khi mua đất hai bên có chỉ ranh giới đất và trong đó có cả anh N chứng kiến, cuối năm 2017 ông N, bà Ng tranh chấp 04 cây cà phê ở cuối con đường đi và ông N, bà Ng tự ý chặt 04 cây cà phê của gia đình ông Nh để làm lối đi, nhưng khi mua đất thì anh N nói là con đường đi đang có một phần tranh chấp là đất của anh N, chị Th cho anh N, chị Ng sử dụng để đi. Từ khi chuyển nhượng đến nay gia đình ông Nh sử dụng ổn định theo ranh giới đã xác định khi mua đất từ anh N, chị Th.

Về nguồn gốc con đường thì trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nh có thể hiện 01 con đường đi từ phía nam xuyên xuống đến hết bờ ranh gia đình ông Nh, nhưng thực tế trên đất ông Nh mua từ anh N, chị Th thì phần tiếp giáp với đất ông N, bà Ng (thửa đất số 22) còn 04 cây cà phê, không phải là đường đi, nên con đường không thông suốt xuống rẫy ông N, bà Ng. Việc ông N, bà Ng tự ý chặt 04 cây cà phê của gia đình ông Nh vào năm 2017 để mở lối đi thông xuống rẫy ông N, bà Ng mà chưa được sự đồng ý của gia đình ông Nh là sai, nên gia đình ông Nh đã rào lại lối đi mà ông N, bà Ng tự ý mở có chiều dài khoảng 14m, chiều rộng 03m (04 cây cà phê trước đây nằm trên phần đất này), còn phần đường không có tranh chấp kéo dài từ đường ngang phía trên đi vào rẫy các hộ dân (ở phía nam) kéo dài theo hướng từ phía nam đến bắc, đến vị trí gia đình ông Nh dựng cọc gỗ thì ông N, bà Ng vẫn đi lại bình thường.

Nay bà Ng, ông N khởi kiện yêu cầu gia đình ông Nh phải cho đi trên lối đi mà ông N, bà Ng tự ý mở thì ông Nh không đồng ý và ông N, bà Ng muốn mua lại diện tích đất làm lối đi thì ông Nh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và kết quả định giá của Hội đồng định giá thì ông Nh không có ý kiến gì. Đối với 04 cây cà phê do ông N, bà Ng khi tự ý mở đường đã chặt bỏ nằm trên đất rẫy của gia đình thì ông Nh không yêu cầu ông N, bà Ng bồi thường giá trị của 04 cây cà phê.

- *Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Trịnh Văn Tr trình bày:*

Ông Tr là bố đẻ bà Trịnh Thị Ng, chị Trịnh Thị P và chị Trịnh Thị L, nguồn gốc diện tích đất của chị P, bà Ng và của gia đình bà T hiện nay sử dụng đều là đất của Tr. Diện tích đất hiện nay bà Ng sử dụng là đất ông Tr cho con gái là chị Trịnh Thị L, sau đó chị L chuyển nhượng lại cho ông N, bà Ng. Diện tích đất rẫy của ông Nh, bà T hiện nay sử dụng cũng là đất do ông Tr cho chị L, sau đó chị L chuyển nhượng là cho anh N, chị Th và anh N, chị Th chuyển nhượng lại cho ông Nh, bà T.

Về nguồn gốc con đường thì trước đây có 01 con đường đi xuống rẫy ông N, bà Ng nhưng nằm trên phần đất của anh Th, chị P sau khi các bên chuyển nhượng đã thống nhất chuyển đổi con đường đi, việc tranh chấp như thế nào thì ông Tr không biết. Đối với 04 cây cà phê trên phần đất đang tranh chấp lối đi mà anh N, chị Ng đã chặt là nằm trên phần đất của chị L và thuộc diện tích đất của ông Nh, bà T sử dụng theo thực tế hiện nay.

- Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng bà Phan Thị Kim V trình bày:

Bà V là vợ ông Tr, mẹ của bà Trịnh Thị Ng, chị Trịnh Thị P và chị Trịnh Thị L.

Nguyên trước đây đất của chị P, chị Ng, đất của gia đình bà T, ông Nh hiện sử dụng là của vợ chồng bà V khai hoang từ năm 1995, sau đó vợ chồng bà cho các con gái là chị P và chị L sử dụng.

Về nguồn gốc con đường đi, trước đây có 01 con đường để đi xuống rẫy ông N, bà Ng. Con đường đó nằm trên phần đất của chị P nhưng do chị P không cho ông N, bà Ng tiếp tục sử dụng nên khi chị L chuyển nhượng lại đất cho ông N, bà Ng thì chị L đã chặt 01 hàng cà phê nằm trên đất chị L (đất rẫy hiện nay ông Nh, bà T sử dụng) để ông N, bà Ng xuống rẫy nhưng con đường chỉ đi đến phần đầu trên của rẫy chị Ng, anh N.

Đối với 04 cây cà phê mà ông N, bà Ng đã chặt nằm trên phần đường đang tranh chấp trước đây thuộc đất của chị L, sau đó chị L bán lại cho anh N, chị Th và anh N, chị Th bán lại cho ông Nh, bà T sử dụng cho đến nay. Việc ông N, bà Ng chặt 04 cây cà phê là sai vì cây cà phê vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Nh, bà T.

- Người làm chứng anh Lê Đình Th quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Gia đình anh Th có 01 lô đất rẫy (thửa đất số 23, tờ bản đồ số 84, tại Buôn C, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk) giáp với con đường có đang tranh chấp hiện nay, đất do bố vợ anh Th là ông Trịnh Văn Tr cho. Về nguồn gốc con đường đi xuống rẫy của ông N, bà Ng thì trước đây có 01 con đường nằm trên đất rẫy gia đình anh Th, do anh Th tự mở, nhưng đến khoảng năm 2008 thì anh Th không cho ông N, bà Ng sử dụng nữa. Khi bà Ng, ông N mua đất của chị L do không có đường đi nên chị L đã chặt 01 hàng cà phê để ông N, bà Ng có lối đi đến đầu rẫy trên của ông N, bà Ng.

Về phần đường đang tranh chấp, trước đây có 04 cây cà phê vẫn nằm trên đất của chị L, khi chị L bán đất cho anh N, chị Th sau đó anh N, chị Th bán lại cho ông Nh, bà T thì 04 cây cà phê vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Nh, bà T.

- Người làm chứng chị Trịnh Thị P quá trình giải quyết vụ án đã trình bày:

Diện tích đất hiện nay ông Nh, bà T sử dụng có nguồn gốc là của chị L được bố mẹ là ông Tr và bà V chuyển nhượng cho, quá trình sử dụng chị L đã chuyển nhượng lại cho anh N, chị Th và sau đó anh N, chị Th chuyển nhượng lại cho ông Nh, bà T. Còn diện tích rẫy hiện nay ông N, bà Ng sử dụng cũng là do chị L chuyển nhượng cho ông N, bà Ng. Trước đây có con đường đi xuống rẫy bà Ng, ông N nằm trên đất chị P nhưng sau đó chị P lấy lại đất, không cho ông N, bà Ng tiếp tục sử dụng. Khi chị L bán đất cho ông N, bà Ng đã mở con đường hiện nay trên đất của chị L để ông N, bà Ng đi.

Về phần đường đang có tranh chấp thì chị P xác định sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông Nh, bà T sử dụng đúng hiện trạng và ranh giới đất, có 04 cây cà

phê trên phần đất có tranh chấp về lối đi, đến mùa cà phê năm 2017 thì ông N, bà Ng chặt 04 cây cà phê trên đất của ông Nh, bà T để làm đường đi xuống rẫy, nay hai bên xảy ra tranh chấp thì chị P không có ý kiến gì.

- Người làm chứng chị Trịnh Thị L quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 6.568,7m², thửa đất số 24, tờ bản đồ số 84, tọa lạc tại Buôn C, xã C, huyện K, hiện nay được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nh, bà T là đất của vợ chồng chị nhận chuyển nhượng từ bố mẹ là ông Tr, bà V từ khoảng năm 2009, sau đó chị L chuyển nhượng lại cho anh N, chị Th, đến khoảng 2011, 2012 thì anh N, chị Th mới chuyển nhượng lại cho ông Nh, bà T.

Về nguồn gốc con đường đi hiện nay và có một phần đang tranh chấp thì chị L xác định: Nguồn gốc diện tích rẫy đất hiện nay ông N, bà Ng sử dụng (liền kề với phần đường tranh chấp về lối đi) là do chị L chuyển nhượng lại cho ông N, bà Ng vào khoảng năm 2007, 2008. Khi chuyển nhượng thì con đường đi xuống rẫy của bà Nga và ông Ngọc nằm trên diện tích đất rẫy của anh Th, chị P. Con đường cũ thông từ đường ngang phía trên đến rẫy ông N, bà Ng. Sau đó anh Th, chị P trồng 01 hàng cà phê trên con đường đó không cho ông N, bà Ng tiếp tục sử dụng nên chị L đã mở một con đường đất trên rẫy của chị L (đất rẫy hiện nay ông Nh, bà T sử dụng) thông từ đường ngang phía trên xuống đến đầu trên rẫy chị Ng, anh N, khi mở đường chị L đã chặt 01 hàng cà phê, còn phần đường đang tranh chấp có chiều dài khoảng 14m, chiều rộng 03m thì khi đó vẫn là đất trồng cà phê, có 04 cây cà phê trên phần đất này. Khi chị L bán đất cho anh N, chị Th thì 04 cây cà phê vẫn còn, nên phần đường đang tranh chấp hiện nay là đất trồng cà phê không phải đường đi. Khi đó bà Ng, ông N muốn xuống rẫy chỉ có thể đi đến phần đầu rẫy phía trên, không thể đưa xe cày đi xuống rẫy mà phải dừng lại vị trí bây giờ ông Nh, bà T rào lại.

Còn về việc 04 cây cà phê trên phần đường tranh chấp bị ai chặt, chặt khi nào để mở đường đi xuống thì chị L không biết và cũng không liên quan.

- Người làm chứng anh Phạm Ngọc H quá trình giải quyết vụ án đã trình bày:

Nguồn gốc đất hiện nay ông Nh, bà T sử dụng là do anh H, chị L chuyển nhượng lại cho anh N và chị Th, sau đó anh N, chị Th chuyển nhượng lại cho ông Nh, bà T sử dụng cho đến nay. Phần đất rẫy ông N, bà Ng đang sử dụng cũng là do vợ chồng anh H, chị L chuyển nhượng lại.

Trước đây có 01 con đường đi xuống rẫy ông N, bà Ng nhưng con đường nằm trên phần đất của anh Th, chị P. Do anh Th, chị P không cho đi nữa nên anh H, chị L khi bán đất cho ông N, bà Ng thì anh H, chị L đã chặt 01 hàng cà phê để làm đường đi đến đầu rẫy phía trên của anh N, chị Ng. Còn phần đường đang tranh chấp dài khoảng 14, rộng 03m ngay vị trí bờ ranh giáp đất ông Nh, bà T với đất ông N, bà Ng trước đây không phải đường đi mà là đất rẫy trồng cà phê của gia đình anh H, chị L,

trên phần đất này có khoảng 04 cây cà phê, vì khi đó con đường do anh H, chị L mở ra chỉ đi đến được phần rẫy phía trên tức đến được vị trí hiện nay ông Nh, bà T rào lại. Khi anh H, chị L bán đất cho anh N, chị Th thì vẫn còn 04 cây cà phê, khi anh N, chị Th bán lại đất cho ông Nh, bà T thì 04 cây cà phê còn hay không thì anh H không biết.

- Người làm chứng anh Nguyễn Văn N quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 84, diện tích khoảng 6.568,7m² tại Buôn C, xã C, huyện K là do vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng từ chị L, anh H. sau đó vợ chồng tôi chuyển nhượng cho ông Nh, bà T và ông bà cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD378282 đối với thửa đất.

Quá trình hình thành và sử dụng con đường đi: Con đường đi xuống rẫy đã có từ trước khi vợ chồng anh N nhận chuyển nhượng từ anh H, chị L, con đường có điểm bắt đầu từ trên đầu vườn (phía nam) giáp đường vào rẫy các hộ dân kéo dài xuống đến vị trí 04 cây cà phê của gia đình anh N còn lại theo hiện trạng sử dụng thực tế, giáp một phần đất rẫy của ông N, bà Ng (phía tây), phía bắc giáp đất ông N, bà Ng. 04 cây cà phê do anh H, chị L chỉ cho vợ chồng anh N được quản lý. Khi đó con đường đi vào rẫy bà Ng, ông N không thông suốt, nếu muốn mở đường thông đến rẫy thì phải chặt 04 cây cà phê mới thông suốt được, hiện nay 04 cây cà phê còn hay không thì anh N không biết, phần diện tích đất có 04 cây cà phê có chiều dài khoảng 14, 15 m, rộng khoảng 03m. Phần đất này không phải là lối đi vì khi đó ông N, bà Ng chỉ có thể đi xe vào đến vị trí 04 cây cà phê còn cách rẫy anh N, chị Ng khoảng 14, 15m, khi anh N bán đất cho ông Nh, bà T thì đã chỉ ranh giới cho nhau, hiện trạng lúc đó vẫn còn 04 cây cà phê.

- Người làm chứng chị Lê Thị Th quá trình giải quyết vụ án đã trình bày:

Chị Th có ý kiến trình bày thống nhất với ý kiến của anh N là chồng chị Th, xác định phần đường đang tranh chấp hiện nay giữa các hai bên là vị trí có 04 cây cà phê, khi vợ chồng chị Th nhận chuyển nhượng từ anh H, chị L và khi anh N, chị Th chuyển nhượng lại cho ông Nh, bà T thì hai bên có chỉ ranh giới và lúc đó 04 cây cà phê vẫn còn, phần đường có tranh chấp dài khoảng 14, 15m, rộng khoảng 03m là đất trồng cà phê, không phải lối đi.

- Tại phiên tòa người làm chứng chị Nguyễn Thanh H trình bày: Chị H là con gái ông Nh, bà T. Hện nay diện tích đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 378282 mang tên bố mẹ chị H, liền kề phần đường đang tranh chấp thì không liên quan gì đến chị H, vì thực tế giấy tờ pháp lý do bố mẹ tôi đứng tên, còn tôi được bố mẹ cho sử dụng đất để canh tác, việc cho đất chỉ là gia đình tự thỏa thuận không có giấy tờ gì. Tôi có biết sự việc gia đình ông N, bà Ng chặt các cây cà phê trên đất rẫy của bố mẹ tôi để làm lối đi nhưng việc tranh chấp lối đi giữa bố mẹ tôi và ông N, bà

Ng tôi không liên quan nên tôi không có yêu cầu gì, Tòa án cứ giải quyết tranh chấp theo quy định pháp luật, tôi sẽ chấp hành mọi quyết định của Tòa án, ngoài ra chị H không có yêu cầu gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần nhưng các bên vẫn không thỏa thuận được các vấn đề tranh chấp trong vụ án. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên ý kiến đã trình bày về yêu cầu mở lối đi, bị đơn không đồng ý với yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký Tòa án và tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử đã tuân thủ, thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về giải quyết nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để buộc bà Phan Thị T và ông Nguyễn Văn Nh có nghĩa vụ mở lối đi cho ông N, bà Ng và tháo dỡ các vật cản trên phần đất mở lối đi. Ông N, bà Ng có nghĩa vụ đền bù khoản tiền tương đương với giá trị đất mở lối đi cho ông Nh, bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án, quá trình giải quyết người tiến hành tố tụng đã tuân thủ và thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự trong vụ án đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 71 và Điều 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật có tranh chấp, thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ, lời khai của các đương sự, người làm chứng trong quá trình giải quyết vụ án, đã có đủ căn cứ xác định nguồn gốc phần đất yêu cầu mở lối đi có tranh chấp không phải là lối đi có sẵn, phần đất này do gia đình ông Nh, bà T quản lý, sử dụng theo hiện trạng từ khi nhận chuyển nhượng tọa lạc tại Buôn C, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, trên đất có các cây cà phê đã bị ông N, bà Ng chặt bỏ để mở lối đi, nên cần xác định quan hệ pháp luật là *Tranh chấp về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề*, đây là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải

quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Xét nguồn gốc đất và lối đi, yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đã xác định phần đất yêu cầu mở lối đi hiện nay do ông Nh, bà T sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đất từ anh N, chị Th nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có vị trí liền kề nhưng không nằm trong diện tích đất 6.568,7m², thửa đất số 24, tờ bản đồ số 84, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 378282 cho ông Nh, bà T. Diện tích đất đang tranh chấp yêu cầu mở lối đi có vị trí phía Đông giáp đất rẫy ông Nh, bà T đang sử dụng có chiều dài 14m; phía Tây giáp đất rẫy ông N, bà Ng dài 14m (thửa đất số 22, tờ bản đồ số 84), phía Nam giáp với đường đi không có tranh chấp rộng 03m; phía Bắc giáp đất rẫy ông N, bà Ng rộng 03m.

Phần đường đi không có tranh chấp nằm giáp ranh giữa thửa đất số 23, tờ bản đồ số 84 của anh Th, chị P và thửa đất số 24, tờ bản đồ số 84 của ông Nh, bà T, có chiều dài 180, tính từ tìm đường ngang đi vào rẫy các hộ dân (phía nam của các thửa đất số 23, 24) kéo dài đến vị trí ông Nh, bà T dựng cọc gỗ để ngăn cản không cho ông N, bà Ng sử dụng phần lối đi vì ông N, bà Ng đã tự ý chặt 04 cây cà phê của ông Nh, bà T, đến thời điểm Tòa án giải quyết tranh chấp thì các cây cà phê đã bị chặt bỏ.

Xét lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, của bị đơn và lời khai của những người làm chứng có đủ căn cứ xác định: Trên phần đất yêu cầu mở lối đi, trước đây qua các chủ sử dụng đất là vợ chồng anh H, chị L, sau đó đến vợ chồng anh N, chị Th và hiện nay là vợ chồng ông Nh, bà T thì trên đất còn có 04 cây cà phê, không phải là lối đi. Đến mùa cà phê năm 2017 thì ông N, bà Ng là người sử dụng thửa đất số 22, tờ bản đồ số 84, diện tích là 9.366,6 m² liền kề ở phía bắc, tạo lạch tại Buôn C, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đã tự ý chặt 04 cây cà phê để mở lối đi mà không có sự đồng ý của ông Nh, bà T. Tuy nhiên, ông Nh, bà T vẫn không có khiếu nại hay ý kiến gì mà vẫn cho ông N, bà Ng sử dụng trong thời gian khoảng 05 tháng, đến khoảng tháng 02/2018 thì ông Nh, bà T mới dựng các vật cản là 02 cọc gỗ ở phía nam, có giăng các dây kẽm, dựng 01 cọc bê tông và 01 cọc gỗ ở phía bắc trên phần đất có tranh chấp về lối đi, giăng dây kẽm lên cọc gỗ và gốc cà phê còn sống (hiện nay cây cà phê có một thân đã bị cắt, còn gốc cao khoảng 20 cm) để ngăn không cho ông N, bà Ng tiếp tục sử dụng lối đi này nên đã gây khó khăn cho ông N, bà Ng trong việc đi xuống rẫy để canh tác là thực tế.

[4]. Theo hiện trạng thì thửa đất rẫy của ông N, bà Ng (thửa đất số 22, tờ bản đồ số 84, tọa lạc tại Buôn C, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk) bị bao bọc bởi các bất động sản là rẫy của ông Nh, bà T (thửa đất số 24, tờ bản đồ số 84) và phần đất có tranh chấp về mở lối đi là đất rẫy do ông Nh, bà T sử dụng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị bao bọc bởi đất rẫy của chị P, anh Th (thửa đất số 23, tờ bản đồ số 84) mà không đủ lối đi thông suốt và không còn con đường nào khác

để đi ra đường cộng cộng (đường ngang ở phía nam các thửa đất số 23, 24), do địa thế đất rẫy của các bên có độ dốc cao, cần mở lối đi thẳng để đảm bảo an toàn và trên đất rẫy phía nam của ông N, bà Ng có hồ chứa nước tưới, không thuận lợi cho việc mở lối đi ngang qua. Hai bên không tự thỏa thuận được với nhau về việc mở lối đi, trong điều kiện đã có con đường dài 180m (phần đường không có tranh chấp) nối dài từ đường cộng cộng vào đến vị trí ông Nh, bà T dựng các cọc rào thì việc ông N, bà Ng yêu cầu bà T, ông Nh mở một lối đi hợp lý cho ông N, bà Ng trên phần đất có chiều dài 14m, chiều rộng 03m do ông Nh, bà T quản lý sử dụng, để có đường đi thông suốt xuống rẫy, tạo điều kiện thuận lợi cho việc canh tác, vận chuyển nông sản, các thiết bị, công cụ phục vụ sản xuất nông nghiệp và việc mở lối đi cũng không ảnh hưởng nhiều đến việc sử dụng diện tích đất còn lại của ông Nh, bà T là phù hợp quy định tại các Điều 245, 246, khoản 1, khoản 3 Điều 247, Điều 248 và Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015 cần chấp nhận.

Về tháo dỡ các vật cản trên phần đất mở lối đi: Cần buộc ông Nh, bà T tháo dỡ các cọc gỗ, trụ bê tông do gia đình bà T chôn trên đất mở lối đi, mọi chi phí phát sinh trong việc tháo dỡ ông Nh, bà T phải chi trả là phù hợp.

[5]. Về đền bù giá trị đất mở lối đi: Các bên không thống nhất được về giá, kết quả định giá diện tích đất mở lối đi $42m^2$, có giá theo giá thị trường tại thời điểm định giá là 2.100.000 đồng. Các tài sản trên đất là các cọc gỗ, cọc bê tông có thể di dời nên các bên không yêu cầu định giá, các bên đều thống nhất kết quả định giá.

Ông Nh, bà T không đồng ý mở lối đi vì đất thuộc quyền sử dụng của ông Nh, bà T theo hiện trạng thực tế từ khi nhận chuyển nhượng. Ông N, bà Ng đồng ý đền bù một khoản tiền tương ứng với giá trị phần đất mở lối đi được định giá có giá trị 2.100.000 đồng là đúng quy định tại khoản 1 Điều 254 của Bộ luật dân sự nên cần chấp nhận.

Về giá trị 04 cây cà phê nằm trên đất mở lối đi đã bị chặt bỏ, các bên không yêu cầu xem xét, thẩm định và định giá. Ông Nh, bà T không yêu cầu ông N, bà Ng phải có trách nhiệm bồi thường giá trị các cây cà phê nên không xem xét giải quyết là phù hợp.

[6]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N và bà Ng để buộc vợ chồng bà Phan Thị T và ông Nguyễn Văn Nh có nghĩa vụ mở lối đi trên phần đất rẫy của ông Nh, bà T đang sử dụng tại Buôn C, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Lối đi có chiều rộng 03m, chiều dài 14m, diện tích là $42m^2$, tọa lạc tại Buôn C, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Phần lối đi được mở có vị trí được xác định bắt đầu từ vị trí tiếp giáp con đường đi không có tranh chấp nằm giữa thửa đất số 24 của ông Nh, bà T và thửa đất số 23 của anh Th, chị P, phần đường không có tranh chấp dài 180m tính từ tim đường ngang phía nam của thửa đất số 23, số 24, tờ bản đồ số 84, kéo dài theo hướng từ Nam đến Bắc, còn đường cần mở có vị trí tiếp giáp với con đường không có tranh chấp, cụ thể.

- Phía Nam giáp lối đi không tranh chấp có chiều rộng 03 m, tính từ gốc cây rừng bị chặt sát đất, kéo dài theo hướng Tây sang Đông (gốc cây rừng bị chặt cách mép phía đông hồ chứa nước trên phần đất rẫy của ông N và bà Ng là 1,30m);

- Phía Tây giáp đất rẫy ông N, bà Ng có chiều dài 14 m, tính từ gốc cây rừng bị chặt sát đất, kéo dài theo hướng từ Nam đến Bắc (gốc cây rừng cách mép phía đông hồ chứa nước trên phần đất rẫy của bà Ng, ông N là 1,30m);

- Phía Bắc giáp đất rẫy ông N, bà Ng (thửa đất số 22, tờ bản đồ số 84), có chiều rộng 03m, kéo dài theo hướng từ Đông sang Tây, tính từ gốc cây cà phê còn sống trên đất rẫy của ông Nguyễn Văn Nh, bà Phan Thị T đến đất rẫy ông N, bà Ng;

- Phía Đông giáp đất rẫy ông Nh, bà T có chiều dài 14 m, kéo dài theo hướng từ Nam đến Bắc đến vị trí gốc cà phê còn sống và giáp với đất rẫy ông N, bà Ng.

- Về tháo dỡ các vật cản trên lối đi: Ông Nh, bà T có trách nhiệm tháo dỡ 01 cọc gỗ nhỏ, cao 1,40m và 01 cọc gỗ lớn, cao 1,40 ở phía Nam của phần đất mở lối đi và các dây kẽm giăng giữa 02 cọc này. Tháo dỡ 01 trụ bê tông, cao 1,35m, 01 cọc gỗ cao 1,50m và các dây kẽm giăng trên cọc gỗ và gốc cây cà phê sống nằm ở phía Bắc phần đất mở lối đi để ông N, bà Ng được sử dụng lối đi. Vợ chồng ông Nh và bà T phải chịu các chi phí phát sinh trong việc tháo dỡ.

[7]. Về đền bù giá trị đất mở lối đi: Ông N, bà Ng có nghĩa vụ đền bù cho ông Nh, bà T số tiền 2.100.000 đồng là phù hợp.

[8]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản là 2.000.000 đồng, ông N và bà Ng đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong. Do ông N, bà Ng tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng nên ông Nh, bà T không phải hoàn trả số tiền 2.000.000 đồng cho ông N, bà Ng là phù hợp.

[9]. Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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.

- Cần buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Nh và bà Phan Thị T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí không có giá ngạch là phù hợp.

- Cần buộc ông Phạm Văn N, bà Trịnh Thị Ng phải chịu là 300.000 đồng tiền án phí có giá ngạch đối với số tiền đền bù giá trị đất mở lối đi là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 245, Điều 246, 247, 248 và Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn N và bà Trịnh Thị Ng.

- Buộc vợ chồng bà Phan Thị T và ông Nguyễn Văn Nh có nghĩa vụ mở lối đi có chiều rộng 03m, chiều dài là 14m, diện tích là 42m² trên đất rẫy tọa lạc tại Buôn C, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có vị trí bắt đầu tiếp giáp với lối đi không có tranh chấp, lối đi không có tranh chấp dài 180m, tính từ tìm đường ngang nằm ở phía Nam thửa đất số 23, tờ bản đồ số 84 của anh Lê Đình Th, chị Trịnh Thị P và thửa đất số 24, tờ bản đồ số 84 của ông Nguyễn Văn Nh và bà Phan Thị T, kéo dài theo hướng từ Nam đến Bắc), mở lối đi tiếp giáp với lối đi không có tranh chấp, có tứ cận cụ thể:

- Phía Nam giáp lối đi không tranh chấp có chiều rộng 03 m, tính từ gốc cây rừng bị chặt sát đất, kéo dài theo hướng từ Tây sang Đông (gốc cây rừng bị chặt cách mép phía đông của hồ chứa nước trên đất rẫy của ông Phạm Văn N, bà Trịnh Thị Ng là 1,30m);

- Phía Tây giáp đất rẫy ông Phạm Văn Ngọc, bà Trịnh Nga có chiều dài 14 m, tính từ gốc cây rừng bị chặt sát đất, kéo dài theo hướng từ Nam đến Bắc (gốc cây rừng cách mép phía đông hồ chứa nước trên phần đất rẫy của ông Phạm Văn N, bà Trịnh Thị Ng là 1,30m);

- Phía Bắc giáp đất rẫy ông Phạm Văn N, bà Trịnh Thị Ng (thửa đất số 22, tờ bản đồ số 84), có chiều rộng 03m kéo dài theo hướng từ Đông sang Tây, tính từ gốc cây cà phê còn sống trên đất rẫy của ông Nguyễn Văn Nh, bà Phan Thị T đến đất rẫy ông Phạm Văn N, bà Trịnh Thị Ng.

- Phía Đông giáp đất rẫy ông Nguyễn Văn Nh, bà Phan Thị T có chiều dài 14 m, kéo dài theo hướng từ Nam đến Bắc đến vị trí gốc cà phê còn sống và giáp với đất ông Phạm Văn N và bà Trịnh Thị Ng.

- Về tháo dỡ các vật cản trên lối đi: Buộc ông Nguyễn Văn Nh và bà Phan Thị T có trách nhiệm tháo dỡ 01 cọc gỗ nhỏ, cao 1,40m và 01 cọc gỗ lớn, cao 1,40 ở phía Nam của phần đất mở lối đi và các dây kẽm giăng giữa 02 cọc gỗ; tháo dỡ 01 trụ bê tông cao 1,35m, 01 cọc gỗ cao 1,50m ở phía Bắc và các dây kẽm giăng trên các cọc để ông Phạm Văn N và bà Trịnh Thị Ng được sử dụng lối đi.

- Vợ chồng ông Nguyễn Văn Nh và bà Phan Thị T phải chịu các chi phí phát sinh trong việc tháo dỡ.

- Về đền bù giá trị đất mở lối đi: Ông Phạm Văn N và bà Trịnh Thị Ng có nghĩa vụ đền bù cho ông Nguyễn Văn Nh và bà Phan Thị T số tiền 2.100.000 đồng (hai triệu một trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn N và bà Trịnh Ng tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản số tiền là 2.000.000 đồng (*hai triệu đồng*) và đã chi phí xong. Ông Nguyễn Văn Nh và bà Phan Thị T không phải trả số tiền 2.000.000 đồng (*hai triệu đồng*) cho ông Phạm Văn N và bà Trịnh Thị Ng.

- Về án phí:

Buộc bà Phan Thị T và ông Nguyễn Văn Nh phải nộp 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Buộc ông Phạm Văn N và bà Trịnh Thị Ng phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0004843, ngày 20/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

Quyền kháng cáo bản án: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

“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 thuận 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, 7a, 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”.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Búk;
- THADS huyện Krông Búk;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(đã ký)

Hoàng Văn Vân

