

TÒA ÁN NHÂN DÂN

TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 355/2023/ DS-PT

Ngày: 21-11-2023

V/v: Tranh chấp lỗi đi chung

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN, TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bằng.

Các thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr, ông Vũ Văn Tú.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thanh Trang – Thư ký Tòa án nhân dân, tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Bà Trương Thị Bích Thủy, chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 277/2023/TLPT-DS ngày 06/10/2023 về việc “*Tranh chấp về lỗi đi chung*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 21/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M’Gar, tỉnh Đắk Lắk, bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 301/2023/QĐXX-PT ngày 25 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1- **Nguyên đơn:** Ông Lê Quốc K; địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

2- **Bị đơn:** Ông Mai Canh Đ, bà Lê Thị N; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk (đều có mặt).

3- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị Thanh T; địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị N, ông Mai Canh Đ: ông Võ Hữu D – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV A; địa chỉ: 36 đường Q, phường L, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

4- **Người làm chứng:** Ông Nguyễn Xuân H và ông Lâm Thành D (đều vắng mặt). Cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

5- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lê Thị N, ông Mai Canh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Quốc K trình bày:***

Vào năm 2017 gia đình ông K có mua đất của ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị Bích H thuộc thửa đất số 202, tờ bản đồ 24, diện tích 2.560m² tọa lạc tại thị trấn P, huyện M. Đặc điểm vị trí thửa đất: phía Bắc giáp đường mương; phía Nam giáp đất ông Mai Canh Đ; phía Đông giáp lối đi chung; phía Tây giáp đất ông Hoàng Trọng H. Khi mua ông H có nói lối đi chung là do ông H và ông Lâm Thành D thỏa thuận tự mở với nhau, mỗi bên bỏ ra diện tích chiều rộng 1,25m (2,50m), chiều dài từ đầu rẫy đến cuối rẫy, con đường này sử dụng cho việc đi lại, tưới tẩm cho cây trồng và con đường này được mở từ lâu, hai bên sử dụng ổn định. Sau khi ông K mua, đến năm 2018 ông Mai Canh Đ đến mua phần diện tích còn lại của ông H (phần diện tích đất trên đầu rẫy của ông K), lúc đó hai bên vẫn sử dụng con đường này để đi chung. Nhưng đến năm 2019 ông K có nhu cầu chuyển nhượng lại diện tích đất của mình cho người khác thì ông Đ nói nếu ông K tiếp tục làm thì con đường này sẽ cho ông K đi, còn nếu bán cho người khác thì sẽ rào lại phần diện tích đất của mình và từ đó phát sinh tranh chấp. Vì lối đi chung đã hình thành từ trước, các bên sử dụng ổn định, không tranh chấp vì vậy ông K yêu cầu ông Đ giữ nguyên hiện trạng con đường đi chung.

**** Bị đơn ông Mai Canh Đ và bà Lê Thị N trong quá trình tố tụng đã trình bày:***

Năm 2018 ông Đ nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị Bích H thuộc thửa đất số 201, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.300m² tọa lạc tại thị trấn P, huyện M. Đặc điểm vị trí thửa đất: phía Bắc giáp ông K; phía Nam giáp đất đường bê tông; phía Đông giáp lối đi chung; phía Tây giáp đất ông Hoàng Trọng H. Khi mua ông H không nói có lối đi chung, chỉ mua diện tích đất theo giấy chứng nhận, không đến thực địa để chỉ mốc giới.

Sau khi mua ông vẫn cho ông K sử dụng lối đi chung, nhưng sau này ông K có ý định chuyển nhượng đất cho người khác, đồng thời tại thời điểm đó rẫy của ông Đ thường xảy ra nạn trộm cắp nông sản, không Đ bảo vệ an nên muốn rào lại theo đúng diện tích đất của mình và từ đó phát sinh tranh chấp.

Nay ông K yêu cầu để nguyên hiện trạng lối đi chung thì ông Đ đồng ý, với điều kiện ông K phải trả cho ông Đ giá trị diện tích đất theo quy định.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T vợ của ông K trình bày:***

Tôi nhất trí với lời trình bày của ông Lê Quốc K, tôi không có ý kiến gì bổ sung.

**** Người làm chứng ông Nguyễn Xuân H trình bày:*** Tôi là người chuyển nhượng 02 lô đất cho Lê Quốc K và Mai Canh Đ, hai lô đất này giáp với lô đất của ông Lâm Thành D. Trước đây khi tôi sử dụng giữa tôi và ông D thống nhất với nhau mở đường đi chung, từ khi mở đường hai bên gia đình sử dụng ổn định, không tranh chấp gì. Khi chuyển nhượng cho ông K thì con đường vẫn sử

dụng cho các gia đình đi chung, khi chuyển nhượng cho ông Đ thì vẫn nói là có đường đi chung của hai bên gia đình. Nay có tranh chấp về đường đi giữa ông K và ông Đ, quan điểm của tôi thì vẫn để con đường đó như cũ và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người làm chứng ông Lâm Thành D trình bày:** Tôi và ông H trước đây làm rẫy giáp ranh với nhau và có thống nhất hai bên tự mở đường để sử dụng cho việc tưới nước. Sau này ông H có chuyển nhượng lại cho ông K và ông Đ thì con đường đó vẫn sử dụng để chung. Nay có tranh chấp vì ông Đ căn cứ vào giấy chứng nhận QSD đất có số đo chiều rộng 28 mét để làm hàng rào thì sẽ mất con đường để đi chung. Quan điểm của tôi là đề nghị Tòa án đo đạc lại và để các bên thương lượng làm sao duy trì lối đi chung.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2023/DS-ST ngày 21/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 245, Điều 248, Điều 254 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 95, Điều 171 Luật đất đai 2013; Điều 12, khoản 1 khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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 nguyên đơn ông Lê Quốc K về yêu cầu ông Mai Canh Đ, bà Lê Thị N giữ nguyên hiện trạng con đường đi chung: Buộc ông Mai Canh Đ, bà Lê Thị N giữ nguyên hiện trạng đường đi chung, có diện tích 156,5m², đất cụ thể: Phía Bắc giáp phần đường còn lại, có cạnh dài 2,15 mét. Phía Nam giáp đường bê tông, có cạnh dài 1,86 mét. Phía Đông giáp đất ông D, cạnh dài 78,72 mét. Phía Tây giáp đất ông Đ, cạnh dài 78,80 mét.

Vợ chồng ông Đ có nghĩa vụ đăng ký kê khai biến động đối với quyền sử dụng đất sau khi trừ diện tích lối đi chung theo quy định của pháp luật. Do con đường có sẵn từ trước và việc giữ nguyên hiện trạng con đường không làm phát sinh thiệt hại cho vợ chồng ông Đ, vì vậy ông Lê Quốc K không phải trả tiền giá trị đối với đất tranh chấp.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá và đo đạc tài sản, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 01/8/2023 bị đơn ông Mai Canh Đ và bà Lê Thị N kháng cáo yêu cầu huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm. Hoặc ông K phải trả cho gia đình ông Đ, bà N giá trị diện tích để mở con đường đất theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích, đánh giá, lập luận Đại diện Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Mai Canh Đ, bà Lê Thị N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/ DS-ST ngày 21/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'Gar, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự và kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong hạn luật định và đã đóng tiền tạm ứng án phí nên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Lê Thị N và ông Mai Canh Đ yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk hủy bản án dân sự sơ thẩm. Hoặc gia đình nguyên đơn ông Lê Quốc K phải thanh toán bằng tiền đối với phần diện tích mà gia đình bị đơn bỏ ra để mở lối đi chung thấy:

[2.1] Xét về nguồn gốc: Thửa đất số 202, tờ bản đồ 24, diện tích 2.560m² của gia đình ông Lê Quốc K, bà Nguyễn Thị Thanh T và thửa đất số 201, tờ bản đồ 24, diện tích 2.300m² của gia đình ông Mai Canh Đ, bà Lê Thị N đều có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị Bích H. Ông K, bà T nhận chuyển nhượng đất trước ông Đ, bà N. Thời điểm chuyển nhượng lô đất của ông K có vị trí nằm phía sau lô đất của vợ chồng ông H, khi đó đã có 01 lối đi bắt đầu từ đường bê tông trước thửa 201 nhà ông H kéo dài đến cuối thửa 202 của ông K và ông K sử dụng lối đi chung này để đi vào rẫy, không xảy ra tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Nguyễn Xuân H là chủ cũ của thửa 201, 202 và ông Lâm Thành D chủ thửa đất giáp ranh đất ông H đều thừa nhận vào năm 1995 giữa ông H và ông D có thỏa thuận và mỗi bên bỏ ra một phần diện tích đất của mình để mở lối đi chung thuận tiện cho việc làm rẫy, khi chuyển nhượng đất cho ông K thì ông K vẫn sử dụng lối đi này để đi lại, khi ông H chuyển nhượng đất cho ông Đ thì ông H có nói cho ông Đ biết đây là lối đi chung, quá trình làm việc ông Đ cũng thừa nhận ông K đã sử dụng lối đi này từ trước khi ông Đ nhận chuyển nhượng đất từ ông H. Trước thời điểm khởi kiện, ngày 26/3/2022 ông K, ông D, ông Đ đã lập 01 giấy thỏa thuận công nhận giữa 3 lô đất của 3 gia đình có 01 lối đi chung có chiều rộng 2,5m kéo dài từ đường bê tông mặt tiền đến hết chiều dài thửa 202 của ông K (BL 85). Khi nhận chuyển nhượng đất từ ông H, tại giấy sang nhượng đất giữa ông H và ông Đ, giấy sang nhượng đất giữa ông H và ông K không thể hiện tứ cận, không thể hiện có lối đi chung. Nguyên đơn, bị đơn và các nhân chứng như ông H, ông D là chủ đất trước đây đều thừa nhận phần diện tích đất

của con đường hiện nay, có một phần diện tích thuộc quyền sử hữu của gia đình bị đơn ông Đ, bà N.

[2.2] Theo kết quả đo đạc, thẩm định thì thể hiện phần diện tích đất làm lối đi chung đang tranh chấp nằm giữa giáp ranh đất của ông Lâm Thành D với ông Mai Canh Đ, thể hiện rõ con đường thông suốt giữa 02 thửa đất, có vị trí tứ cận: Phía Bắc giáp phần đường còn lại, có cạnh dài 2,15 m; phía Nam giáp đường bê tông, có cạnh dài 1,86 m; phía Đông giáp đất ông D, cạnh dài 78,72 m; phía Tây giáp đất ông Đ, cạnh dài 78,80 m. Con đường này là con đường duy nhất để vào đất của ông K. Do đó ông K khởi kiện yêu cầu giữ nguyên lối đi chung là đúng quy định theo Điều 254 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc vợ chồng ông Đ, bà N có nghĩa vụ đăng ký kê khai biến động đối với quyền sử dụng đất sau khi trừ diện tích lối đi chung và ông K không phải trả lại giá trị con đường cho ông Đ là không phù hợp quy định của pháp luật. Bởi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ gia đình ông H là người chuyển nhượng đất cho hộ gia đình ông Đ không có nội dung mở lối đi chung. Mặt khác lối đi chung là do gia đình ông D và gia đình ông H mỗi bên tự bỏ ra 78 m² để làm đường đi chung. Do đó nguyên đơn ông K phải thanh toán lại giá trị phần diện tích 78m² đất mà gia đình ông Đ bỏ ra để làm lối đi chung mới phù hợp. Theo kết quả định giá thì 01m² đất tranh chấp có giá thực tế là 275.000 đ/1m² x 78,25m² = 21.518.750 đồng.

Từ những phân tích nhận định trên cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Mai Canh Đ, bà Lê Thị N. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 21/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'Gar, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Do bản án dân sự sơ thẩm bị sửa nên phải sửa khoản tiền về chi phí định giá, chi phí đo đạc và chi phí thẩm định tại chỗ với tổng số tiền là 23.000.000 triệu đồng; cụ thể nguyên đơn ông K phải chịu 11.500.000 đồng. Bị đơn ông Đ, bà N phải chịu 11.500.000 đồng tiền về chi phí định giá, chi phí đo đạc và chi phí tiền đi thẩm định. Nguyên đơn ông K đã nộp trước nên không phải nộp khoản tiền trên, ông K được nhận lại 11.500.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí đo đạc thực tế mà ông K đã thanh toán trước, sau khi thu được từ ông Mai Canh Đ, bà Lê Thị N.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bị đơn ông Mai Canh Đ, bà Lê Thị N không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Mai Canh Đ, bà Lê Thị N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà N đã nộp theo biên lai số 0014482 ngày 01/8/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Mai Canh Đ, bà Lê Thị N. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DSST ngày 21/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'Gar, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 245, Điều 248, Điều 254 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 95, Điều 171 Luật đất đai 2014; khoản 1 khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quốc K.

Buộc ông Mai Canh Đ, bà Lê Thị N phải mở đường đi chung, theo hiện trạng cũ, với diện tích 156,5m², đất có tứ cận: Phía Bắc giáp phần đường còn lại, có cạnh dài 2,15m; Phía Nam giáp đường bê tông, có cạnh dài 1,86m; Phía Đông giáp đất ông D, cạnh dài 78,72m; Phía Tây giáp đất ông Đ, cạnh dài 78,80m.

Buộc ông Lê Quốc K phải thanh toán cho ông Mai Canh Đ và bà Lê Thị N 21.518.750đồng (*Hai mươi một triệu năm trăm mười tám nghìn bảy trăm năm mươi đồng*) tiền giá trị đối với phần diện tích đất 78,25m² mà gia ông Đ bỏ ra để mở lối đi chung.

Kể từ ngày 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 Bộ luật dân sự.

[2] Về chi phí tố tụng: Ông Lê Quốc K được nhận lại 11.500.000 đồng (*Mười một triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và chi phí đo đạc thực tế sau khi thu được từ ông Mai Canh Đ, bà Lê Thị N.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Mai Canh Đ, bà Lê Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho nguyên đơn ông Lê Quốc K 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí đã nộp theo biên lai số AA/2021/001461 ngày 15/6/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà ông Mai Canh Đ, bà Lê Thị N không phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) cho bà Lê Thị N tiền

tạm ứng án phí phúc thẩm do bà nộp theo biên lai số 0014482 ngày 01/8/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Trường hợp 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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Cư M'Gar;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TMHỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Văn Bằng