

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 52/2019/DS-PT

Ngày: 11 – 4 – 2019.

V/v “Tranh chấp lỗi đi

qua bất động sản liền kề”.

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**

- *Th phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Hường

Các Thẩm phán:

1. Bà Lê Thị Thanh Huyền

2. Ông Nguyễn Huồn

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Đỗ Thành Trung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:* Bà Nguyễn Thị Hải Anh
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 179/2018/TLPT-DS ngày 19/12/2018, về việc “Tranh chấp lỗi đi qua bất động sản liền kề”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 15/10/2018 của Toà án nhân dân huyện Cư M’gar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 49/2019/QĐ-PT ngày 19/02/2019, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Phạm Tr – Có mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố 02, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

2. **Bị đơn:** Ông Nguyễn Th; ông Nguyễn T (ông T có mặt)

Địa chỉ: Buôn K, xã Ea T, huyện Cư M, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn T: bà Nguyễn Thị Kim L (là vợ của ông T) – Có mặt

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

- Bà Nguyễn Thị Kim L – Có mặt

- Bà Võ Thị Thu H – Vắng mặt

Địa chỉ: Buôn K, xã Ea T, huyện Cư M, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Võ Thị Đ – Vắng mặt

Địa chỉ: TDP 2, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Đ: Ông Võ Th - Có mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố 3, Phường A, Thị xã B, tỉnh Đắk Lắk

4. *Người làm chứng:* Ông Nguyễn H – Có mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố 5, Phường A, Thị xã B, tỉnh Đắk Lắk

5. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Kim L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/02/2016 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/11/2017 nguyên đơn ông Phạm Tr trình bày:

Năm 2012, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn H và bà Nguyễn Thị H các thửa đất số 126, 127, 128 tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại: xã Ea T, huyện Cư M, tỉnh Đắk Lắk. Khi mua đất, thì có một con đường đi qua đất rẫy của hộ nhà ông Nguyễn T và hộ ông Nguyễn Th để vào rẫy của nhà ông, ngoài con đường này thì không còn con đường nào khác.

Con đường đi qua thửa đất 123 của hộ ông Nguyễn T có đặc điểm rộng 2,5m, dài 66m. Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông H và bà H thì vợ chồng ông vẫn sử dụng con đường đi này là lối đi chung và duy nhất. Cuối tháng 12 năm 2015, ông T dùng máy xúc để tiến hành mức hồ cả phê, rào đường không cho gia đình ông đi lại trên con đường này. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị Kim L phải mở lối đi cho gia đình ông. Cụ thể tứ cận tiếp giáp như sau:

- Hướng Đông giáp đất nhà ông T, bà L cạnh dài 64,6m
- Hướng Tây giáp đất ông T, bà L cạnh dài 64,6m
- Hướng Bắc giáp rẫy ông Th cạnh dài 2,5m
- Hướng Nam giáp rẫy ông Tr cạnh dài 2,8m.

Tổng diện tích là 169,1 m².

Khi Tòa án đang tiến hành giải quyết thì hộ ông Nguyễn Th cũng không cho gia đình ông Tr đi nên ông Phạm Tr làm đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu đối với con đường đi qua thửa đất 124 của ông Nguyễn Th có đặc điểm chiều rộng đầu đường là 2,5m và chiều rộng cuối đường là 3,1m, dài 37,2m, vị trí tứ cận tiếp giáp như sau:

- Hướng Đông giáp đất nhà ông Th, bà H1 cạnh dài 37,2m
- Hướng Tây giáp đất ông Th, bà H1 cạnh dài 37,2m

- Hướng Bắc giáp đường đi tự mở cạnh dài 3,1m
- Hướng Nam giáp rẫy ông T cạnh dài 2,5m.

Quá trình tố tụng, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:

Vợ chồng ông bà sử dụng thửa đất số 123, tờ bản đồ số 01 để trồng cà phê, được Ủy ban nhân dân huyện Cư M, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 949929 ngày 20/09/2005 mang tên vợ chồng ông bà. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có đường đi qua rẫy của gia đình ông bà. Để thuận tiện cho việc chở phân bón và chở cà phê nên vào năm 1995 vợ chồng bà và chủ rẫy liền kề là vợ chồng ông Hai H đã thống nhất mở một con đường qua phần đất rẫy của gia đình bà. Sau khi ông Tr mua rẫy của ông Hai H, thì ông Tr đã trồng cây giáp ranh giữa hai rẫy không cho gia đình bà đi xuống suối, đồng thời đào rãnh cho nước chảy qua rẫy của gia đình bà làm chết cây cà phê. Vì vậy, gia đình bà không cho ông Tr đi qua đất nhà bà nữa. Con đường đi qua rẫy dài 66m, rộng 2,5m là con đường do vợ chồng bà tự mở, còn thực tế khi nhà nước cấp đất không có đường đi nên ông Tr buộc gia đình ông trả lại con đường đi là không có cơ sở, gia đình bà không chấp nhận.

**** Quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Th trình bày***

Gia đình ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Tr vì đây là đất của gia đình ông đã mua từ trước và không có con đường đi này. Ông Tr làm đơn khởi kiện đòi gia đình ông mở con đường qua đất của gia đình ông thì ông không chấp nhận.

Người làm chứng ông Nguyễn H trình bày:

Năm 1995, ông có mua của ông Nguyễn S một lô đất tại Buôn K, xã Ea T, huyện Cư M, tỉnh Đắk Lắk diện tích 23.290m². Khi mua đất của ông S, trên đất đã có sẵn một con đường rộng hơn 3m kéo dài từ đường lớn qua hai rẫy của người khác và của ông T. Con đường này kéo dài qua rẫy của ông và đến hai thửa đất của người đồng bào khác. Khi mua đất, ông hỏi những người dân xung quanh thì họ nói con đường này đã có từ lâu rồi và trên con đường này, ông sử dụng ổn định từ năm 1995 cho đến khi bán đất cho gia đình ông Phạm Tr và bà Võ Thị Đ. Khi nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có con đường này và các hộ dân vẫn đi lại và sử dụng chung con đường này. Vì vậy, nay gia đình ông T và gia đình ông Th không cho hộ gia đình ông Phạm Tr đi lại thì ông không đồng ý, ông đề nghị gia đình ông T và gia đình ông Tr mở lại lối đi cho ông Tr và các hộ liền kề.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 15/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 245; khoản 3 Điều 248, Điều 254 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ khoản 10 Điều 12, khoản 4 Điều 95, Điều 171 Luật đất đai.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về việc quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Phạm Tr.

Buộc ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị Kim L phải mở lối đi vào các thửa đất số 126, 127, 128 tờ bản đồ số 1, tại xã Ea T, huyện Cư M (có tuyên vị trí tứ cận con đường).

Buộc ông Nguyễn Th và bà Võ Thị Thu H1 phải mở lối đi vào các thửa đất số 126, 127, 128 tờ bản đồ số 1, tại xã Ea T, huyện Cư M'gar, (có tuyên vị trí tứ cận con đường).

Ông Phạm Tr và bà Võ Thị Đ có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Kim L giá trị lối đi được mở với số tiền là 6.764.000 đồng (sáu triệu bảy trăm sáu mươi bốn nghìn đồng chẵn) và có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Th, bà Võ Thị Thu H1 giá trị lối đi được mở với số tiền là 3.720.000 đồng (Ba triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng chẵn).

Hộ ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Kim L và hộ ông Nguyễn Th, bà Võ Thị Thu H1 có nghĩa vụ đăng ký kê khai biến động đối với quyền sử dụng đất của lối đi được mở theo quy của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/10/2018, bà Nguyễn Thị Kim L kháng cáo với nội dung: Không đồng ý với Bản án sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 15/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar về việc tuyên buộc vợ chồng bà phải mở đường đi vào các thửa đất của ông Phạm Tr.

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Tr vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bà L giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký Tòa án cũng như tại phiên tòa, 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: Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện các thửa đất 126, 127, 128 của ông Phạm Tr nằm bên trong thửa đất 123 của ông T và thửa đất 124

của ông Th. Ngoài việc phải đi qua thửa đất 123 và 124 thì không có con đường đi nào khác để vào các thửa đất này. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng đều thừa nhận con đường đi trên thửa đất 123 và 124 đã có từ trước, nguyên đơn vẫn sử dụng con đường này để đi vào rẫy của mình. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn phải mở đường làm lối đi chung để đi vào các thửa đất 126, 127, 128 là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm xác định sai về án phí nhưng không có kháng cáo về nội dung này nên không xem xét. Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự – Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 20/2018/DSST ngày 15/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim L, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguồn gốc các thửa đất số 126, 127, 128 từ bản đồ số 1 tại xã Ea T, huyện Cư M của ông Phạm Tr đang sử dụng là do nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn H và bà Nguyễn Thị H. Các thửa đất này nằm liền kề phía trong thửa đất số 123 thuộc quyền sử dụng của hộ ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Kim L, thửa số 124 thuộc quyền sử dụng của hộ ông Nguyễn Th, bà Võ Thị Thu H1 và bị bao bọc bởi các thửa đất khác.

Theo lời khai của ông Nguyễn H và các bị đơn thì từ trước khi có tranh chấp về đường đi, để đi vào thửa đất 126, 127, 128 thì gia đình ông H vẫn sử dụng con đường đi qua thửa đất 123 và 124, ngoài ra còn một số hộ người dân tộc thiểu số phía trong đất của ông H cũng sử dụng con đường này để đi vào rẫy, đây là con đường duy nhất để đi vào rẫy ông H. Sau khi ông Tr nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì gia đình ông Tr vẫn tiếp tục sử dụng con đường này. Đến tháng 12/2015 thì ông T mới đào hố trồng cà phê và rào đường đi không cho ông Tr đi, năm 2017 ông Nguyễn Th rào đường không cho ông Tr đi.

Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn T và ông Nguyễn Th, cũng như trích lục bản đồ địa chính thì trên thửa đất 123 của ông Nguyễn T và thửa đất 124 của ông Nguyễn Th không thể hiện có đường đi. Do đó, chỉ có cơ sở xác định con đường mà các hộ sử dụng là do gia đình ông T, ông Th tự mở, không phải là lối đi chung.

Theo trích lục bản đồ địa chính, trên thực tế và lịch sử sử dụng đất, thì để đi từ thửa đất 126, 127, 128 của ông Phạm Tr ra đường đi chung phải đi qua thửa đất 123 của ông Nguyễn T và thửa đất 124 của ông Nguyễn Th. Ngoài ra không có con đường nào khác thuận tiện hơn và ngắn hơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải mở lối đi qua thửa đất 123 và 124 để vào các thửa đất 126, 127 và 128, đồng thời buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn giá trị quyền sử dụng đất mở đường đi là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp lịch sử sử dụng và đúng quy định của pháp luật. Mặt khác, sau khi cấp sơ thẩm tuyên xử buộc bị đơn, người có quyền lợi – nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông T và vợ chồng ông Th mở lối đi trên đất của mình thì chỉ có bà L (vợ ông T) kháng cáo bản án sơ thẩm. Phần nội dung tuyên buộc vợ chồng ông Th mở lối đi trên thửa đất 124 không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật nên việc giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm là phù hợp.

Về nội dung kháng cáo của bị đơn cho rằng, hiện tại ông Tr đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông V nên đã có lối đi khác. Tuy nhiên, qua xác minh thì không có việc ông Tr nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông V.

Do đó, kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim L là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xem xét và có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

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] Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DSST ngày 15/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc

thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0006849 ngày 18/10/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

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

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hương