TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 120/2019/DS-PT
Ngày 02-8-2019
V/v Tranh chấp lối đi

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ 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: Bà Nguyễn Thị Hằng.

Các Thẩm phán: Ông Trần Anh Tuấn

Ông Nguyễn Văn Chung

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Nguyên –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 02 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 84/2019/TLPT- DS ngày 09 tháng 4 năm 2019, về việc "Tranh chấp lối đi."

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2019/DS - ST ngày 28 tháng 02 năm 2019, của Tòa án nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 124/2019/QĐ - PT ngày 15 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Quang P, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn Y2, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến T1 - Luật sư văn phòng Luật sư BK, Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 306 X, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Tô Viết N, sinh năm 1975 và bà Hồ Thị H, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn Y2, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (Phiên tòa ngày 05/7 ông N có mặt, phiên tòa ngày 02/8 ông N vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị H: Bà Hồ Thị H1; địa chỉ: Thôn Y2, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (Phiên tòa ngày 05/7 bà H1 có mặt, phiên tòa ngày 02/8 bà H1 vắng mặt).

3. Người làm chứng:

3.1. Ông Trần Văn H2, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn Y2, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn Đình V, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn Y2, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn Y2, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

3.4. Ông Nguyễn Tất T3, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn Y2, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

3.5. Ông Phan Phúc H3, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn Y2, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

3.6. Bà Vũ Thị M, sinh năm 1950; địa chỉ: Thôn Y2, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

3.7. Ông Nguyễn Đăng G, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn Y1, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk(Vắng mặt).

3.8. Bà Trần Thị X, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn Y2, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

3.9. Ông Trần Quang H4, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn Y2, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

3.10. Ông Tô Viết T4; địa chỉ: Thôn Y2, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Tô Viết N, bà Hồ Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn ông Trần Quang P, bà Nguyễn Thị T trình bày:***

Năm 1996, gia đình ông P, bà T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đăng G (trú tại: thôn Y1, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk) một thửa đất diện tích khoảng 4.000m^2 tại thôn Y2, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk. Khi nhận chuyển nhượng hai

bên chỉ thỏa thuận bằng miệng và không đề cập về lối đi. Ông P, bà T không biết rằng thửa đất nhận chuyển nhượng không có lối đi vào bởi trước đó vẫn thấy ông G đi vào bằng lối đi rộng khoảng 3m, dài khoảng 30m, từ đường liên thôn.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất thì ông P, bà T đã đến canh tác sử dụng trồng cà phê và vẫn đi bằng con đường nêu trên từ đó đến nay không ai nói gì.

Ngày 10/9/2004, gia đình ông P, bà T được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 207087, thửa đất số 367, tờ bản đồ số 07, diện tích 4.365m^2, đất trồng cà phê. Thửa đất của gia đình ông P, bà T có tứ cận như sau:

- Phía Đông và phía Bắc giáp đất rẫy và ruộng ông Tô Viết N;
- Phía Tây giáp đất rẫy cà phê, điều của ông Trần Quang T5;
- Phía Nam giáp đất ruộng ông Phan Phúc H3;

Như vậy, thửa đất của ông P, bà T bị bao bọc bởi các thửa đất hộ liền kề nên không có lối đi ra đường liên thôn.

Trước đây, phía Đông thửa đất của ông P, bà T là mảnh rẫy của gia đình ông Nguyễn Văn S (nay đã chết), bà Vũ Thị M (trú tại thôn Y2, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk). Tại thời điểm này, gia đình ông S, bà M đã nói cho ông P, bà T làm con đường giáp ranh ruộng ông Phan Phúc H3 nhưng hoàn cảnh lúc đó khó khăn nên ông P, bà T chưa làm được thì ông S lại cho con rể là ông Nguyễn Đình V mảnh rẫy đó. Ông V không sử dụng mà sang nhượng cho người khác, hiện nay mảnh rẫy trên do ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H sử dụng và đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ khi ông N nhận chuyển nhượng mảnh rẫy trên đến nay đã được khoảng 7 – 8 năm thì năm nào ông P, bà T cũng đều đến nhà ông N để đề nghị ông N, bà H để lại cho ông P, bà T một con đường để đi nhưng ông N nói "từ từ". Tại thời điểm này, ông P, bà T cũng đã nhờ ông Trần Văn S1 (Trưởng thôn Y2, xã Đ) cùng ông P, bà T đến thương lượng với ông N, bà H 02 lần nhưng không được. Suốt 3 – 4 năm nay ông P, bà T đã nhiều lần đến đề nghị ông N, bà H và cũng đã nhờ ông Tô Viết T4 (nay là Trưởng thôn Y2, xã Đ, huyện L) đi cùng để thương lượng mong ông N, bà H dành cho con đường nhỏ để có lối đi, để gia đình ông P, bà T có thể vận chuyển phân bón, cà phê đến mùa thu hoạch vì hiện nay bờ ruộng quanh thửa

đất của ông P, bà T cũng đã bị các hộ liền kề rào lại, không còn lối đi nào khác, nhưng ông N, bà H vẫn không chấp nhận.

Do lối đi qua mảnh rẫy của ông N (giáp ruộng ông Phan Phúc H3) là lối đi đã được hình thành từ lâu (trước khi ông P, bà T nhận chuyển nhượng đất năm 1996) mà gia đình ông P, bà T đã sử dụng từ trước đến nay là thuận tiện, hợp lý và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi. Do đó, ông P, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Tô Viết N, bà Hồ Thị H phải dành cho ông Trần Quang P, bà Nguyễn Thị T một lối đi từ lô đất của ông N, bà H cho đến đường liên thôn. Vị trí tứ cận lối đi:

- Phía Đông giáp đường liên thôn cạnh dài 03m;
- Phía Tây giáp đất ông Trần Quang P, bà Nguyễn Thị T dài 03m;
- Phía Nam giáp đất ông Phan Phúc H3 cạnh dài 30m;
- Phía Bắc giáp đất ông Tô Viết N, bà Hồ Thị H dài 30m.

Tổng diện tích lối đi mà ông N, bà H phải dành cho ông P, bà T là 90m^2. Buộc ông N, bà H phải tháo dỡ, di dời tài sản có trên diện tích đất yêu cầu mở lối đi (05 trụ bê tông cao 2m, cạnh vuông 0,15m, khoảng 20m dây thép gai). Đồng thời buộc ông Tô Viết N, bà Hồ Thị H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách quyền sử dụng diện tích đất có lối đi theo quy định của pháp luật. Ông P, bà T sẽ có nghĩa vụ đền bù thiệt hại phần diện tích mở lối đi cho ông N, bà H là chủ sở hữu bất động sản liền kề theo kết luận về giá của Hội đồng định giá tài sản huyện L.

**** Bị đơn ông Tô Viết N, bà Hồ Thị H trình bày:***

Ông N, bà H không nhất trí với ý kiến của ông P, bà T. Vào năm 2010, ông N, bà H nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn Chính một mảnh đất nông nghiệp để trồng lúa nước. Đến ngày 12/12/2011 đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG626291, thửa đất số 372, tờ bản đồ số 39, diện tích 474,1m^2 tại thôn Y2, xã Đ, huyện L. Sau khi nhận chuyển nhượng ông N, bà H đã canh tác trồng lúa nước 01 vụ/năm đến nay không có ai tranh chấp. Đối với gia đình ông P, bà T là người nhận chuyển nhượng rẫy của ông Nguyễn Đăng G, trong quá trình canh tác ông P, bà T khi thì đi lối đi phía sau giáp ranh giữa đất ruộng

của ông Phan Phúc H3 và ông Trần Quang T5 để ra đường liên thôn, khi thì đi bằng lối đi trên đường bờ ruộng giáp ranh giữa ruộng ông H3 và ông N, bà H. Qua nhiều lần ông P, bà T đến nhà ông N, bà H xin thương lượng, thỏa thuận hoặc mua bán đổi đất để mở lối đi ra đường liên thôn, song nghĩ đến chỗ bà con hàng xóm cùng làm rẫy gần với nhau nên hai vợ chồng ông N, bà H có đồng ý đổi đất với ông P, bà T là đất ở phía sau lưng nhà ông N, bà H; hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng. Sau khi hai bên đã thỏa thuận miệng nhưng ông P, bà T không thực hiện theo sự thỏa thuận trên mà còn có những lời nói thách thức, thiếu tế nhị, khiếm nhã, vì vậy từ những lý do trên nên ông N, bà H đã đổi ý không đổi đất cho ông P, bà T nữa. Việc ông P, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N, bà H phải dành phần đất mở lối đi qua trên diện tích đất ruộng của nhà mình thì ông N, bà H không chấp nhận.

**** Người làm chứng ông Tô Viết T4 khai:***

Quá trình ông làm Trưởng thôn Y2, xã Đ, huyện L thấy rằng thực tế gia đình ông P, bà T có canh tác một thửa đất rẫy cà phê diện tích khoảng 4,5 sào tại thôn Y2, xã Đ, huyện L từ năm 1996 cho đến nay không có lối đi ổn định. Thửa đất rẫy bị vây bọc bởi rẫy cà phê và ruộng của ông N, bà H; bị vây bọc bởi ruộng nước của ông Phan Phúc H3 và bị vây bọc bởi rẫy cà phê, điều của ông Trần Quang T5. Vì vậy, ông P, bà T muốn mở lối đi ra đường liên thôn chỉ có một lối đi rộng khoảng 0,4m, dài khoảng 30m là bờ ruộng chung giữa ông Phan Phúc H3 và ông Tô Viết N. Mặc dù sự việc xảy ra tranh chấp giữa ông P, bà T và ông N, bà H đã được Ban tự quản thôn Y2 tiến hành mời hai bên gia đình để hòa giải nhưng ông P, bà T không chịu đổi 01 hàng cà phê cho ông N để ông N dành một phần đất mở lối đi rộng 03m theo đường bờ ruộng giáp ranh với ruộng ông H3 đi ra đường liên thôn; do hòa giải không thành nên Trưởng thôn Y2 đã chuyển biên bản hòa giải đến UBND xã Đ để giải quyết, còn kết quả giải quyết như thế nào thì Ban tự quản thôn Y2 không được biết.

**** Người làm chứng ông Trần Văn H2 khai:***

Ông H2 cư trú tại thôn Y2, xã Đ, huyện L từ năm 1995 và làm rẫy cà phê cách rẫy ông P, bà T và ông N, bà H khoảng 70m. Ông H2 có biết sau khi ông P,

bà T mua rẫy của ông G thì ông P, bà T làm rẫy không có lối đi ổn định. Nếu ruộng đang canh tác thì ông P, bà T sử dụng lối đi bờ ruộng ranh giới giữa ruộng ông Phan Phúc H3 và ông Tô Viết N, nếu ruộng không canh tác thì đi băng qua ruộng hoặc sử dụng lối đi qua rẫy điều của ông Trần Quang T5.

**** Người làm chứng ông Nguyễn Đình V khai:***

Ông V có canh tác thửa đất rẫy mà nay thành đám ruộng của vợ chồng ông N, bà H tranh chấp lối đi với ông P, bà T. Thời gian ông V canh tác từ năm 2000 thì thấy ông P, bà T có sử dụng 03 lối đi; một lối đi băng qua bờ ao rẫy của ông T5; lối thứ 2 đi băng qua bờ ruộng của ông H3; lối đi thứ 3 đi băng qua ruộng (trước đây là rẫy) của ông N, bà H.

**** Người làm chứng bà Nguyễn Thị T2 (vợ ông Trần Quang T5) khai:***

Vợ chồng ông bà T2 làm rẫy điều sát với rẫy cà phê của ông P, bà T và ruộng của ông N, bà H. Quá trình làm rẫy gần nhau thì hàng ngày thấy ông P, bà T thường sử dụng lối đi trên bờ ruộng giáp ranh giới giữa ông Phan Phúc H3 và ông N, bà H; thỉnh thoảng có đi băng qua vườn điều của bà T2, ông T5; có khi ông H3 không canh tác ruộng thì ông P, bà T đi băng qua ruộng của ông H3 để đi ra đường liên thôn cho thuận tiện. Nhìn chung ông P, bà T làm rẫy ở bên trong đã bị vây bọc bởi các rẫy hộ liền kề xung quanh, vì vậy ông P, bà T không có lối đi ra vào đường liên thôn ổn định; ngoài ra bà T2 không biết gì thêm.

**** Người làm chứng ông Nguyễn Tất T3 khai:***

Ông T3 vào thôn Y2, xã Đ, huyện L sinh sống từ năm 1995 đến nay thấy ông P, bà T làm rẫy không có lối đi ổn định. Khi ông H3, ông N không canh tác ruộng thì vợ chồng ông P, bà T thuận chỗ nào thì đi băng qua ruộng đó để đi đến đường liên thôn, khi ông H3 và ông N canh tác ruộng thì ông P, bà T đi bộ đường bờ ruộng giáp ranh giới giữa ông H3 và ông N; còn khi đi xe máy cày thì ông P, bà T lại đi băng qua rẫy điều của ông T5. Ngoài ra ông T3 không biết gì thêm.

**** Người làm chứng ông Phan Phúc H3 khai:***

Ông H3 làm ruộng ở gần rẫy của ông P, bà T từ năm 1991 đến nay, trước năm 2012 ông H3 làm ruộng trồng lúa nước 01 vụ thì ông P, bà T sử dụng lối đi không ổn định, thường hay đi băng qua ruộng của người khác để vào rẫy cà phê của mình.

Đến năm 2012, khi ông H3 làm ruộng 02 vụ thì thường ngày ông P, bà T đi bộ sử dụng lối đi từ đường liên thôn qua bờ ruộng ranh giới giữa ông H và ông N để đi vào rẫy cà phê; khi xe máy cày chở phân bón thì ông P, bà T sử dụng lối đi từ đường liên thôn ở phía rẫy giáp rẫy ông T5. Quá trình làm rẫy ông P và bà T rất khó khăn về lối đi, chính vì vậy ông P, bà Thành có 02 lần đề nghị xin mở lối đi qua đất ruộng của ông H3 nên ông H3 thấy lối đi bất lợi nên ông H3 đề nghị lấy phần bụng của đường bờ ruộng và 02 góc ở 02 đầu mở lối đi vào rẫy cà phê nhưng ông P không thỏa thuận được với ông N nên bất thành. Đến khi Tòa án vào xem xét, thẩm định tại chỗ thì ông H3 mới biết là ông P, bà T yêu cầu mở lối đi qua toàn bộ trên phần đất ruộng của ông N.

**** Người làm chứng bà Vũ Thị M khai:***

Vào năm 1999, bà M có làm rẫy gần rẫy của ông P, bà T. Đến năm 2000, rẫy đó bà M lại cho con rể là anh Nguyễn Đình V, sau đó anh V cũng không làm rồi bán lại cho người khác thì bà M không biết. Trong thời gian bà M làm rẫy đó thì thấy ông P, bà T dùng lối đi thường băng qua rẫy của bà M (nay thành ruộng) để đi ra đường liên thôn; nay bà M không làm rẫy ở đó nữa nên bà M không biết.

**** Người làm chứng ông Nguyễn Đăng G khai:***

Vào năm 1999, ông G có bán cho ông P, bà T một đám rẫy diện tích khoảng 04 sào (4.000m^2) ở thôn Y2, xã Đ liền kề với rẫy ông K, T6 (nay là rẫy ông Trần Quang T5), phía Nam là ruộng của ông H3, phía Đông giáp rẫy bà M (nay là ruộng của ông Tô Viết N). Thời gian ông G làm ruộng trước năm 1999 thì ông G đi ra đường liên thôn là lối đi không ổn định, khi thì đi băng qua ruộng của ông H3, khi thì đi băng qua rẫy của bà M và khi thì đi băng qua rẫy của ông K, vì vậy không có lối đi nào cụ thể. Đến khi ông G bán rẫy cho ông P, bà T thì hai bên cũng không đề cập gì về lối đi, tức là ông P, bà T tự liên hệ lối đi với các hộ liền kề để ra đường liên thôn; vì ông G không còn làm rẫy ở đó nữa nên việc ông P, bà T tranh chấp về lối đi với ông N, bà H thì không liên quan đến ông G.

**** Người làm chứng bà Trần Thị X khai:***

Bà X không nhớ thời gian nào nhưng bà có mua đất rẫy của ông Trần Quang H4 (nay là đất ruộng của ông N, bà H đang sử dụng) sau đó bán lại cho ông N, bà

H vào năm 2007. Trong thời gian bà X làm ruộng ở đó có thấy ông P, bà T đi băng qua rẫy của bà để đi ra đường liên thôn; sau này bà múc thành ruộng thì ông P, bà T thường hay đi lối đường bờ ruộng giáp ranh giữa ruộng của bà với ruộng của ông H3; ngoài ra bà không biết gì thêm.

**** Người làm chứng ông Trần Quang H4 khai:***

Ông H4 không nhớ năm nào nhưng mảnh rẫy bà Vũ Thị M cho ông V, rồi sau đó ông V không làm và có bán lại cho ông H4 nhưng diện tích không nhớ cụ thể; đến khoảng 01 năm sau thì ông H4 lại bán cho bà Trần Thị X, bà X có bán lại cho ai hay không thì ông H4 không biết. Ông H4 không biết ông P, bà T có sử dụng lối đi qua rẫy ông H4 hay không.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2019/DS-ST ngày 28/02/2019, của Tòa án nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

Căn cứ Điều 245; Điều 254; Điều 585; Điều 589; Điều 175; Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; điểm a khoản 3 Điều 165; khoản 1 Điều 166; Điều 211; Điều 220; Điều 235; điểm c khoản 2 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 202; Điều 203 Luật Đất đai 2013.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang P và bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu dành một lối đi qua bất động sản liền kề đối với ông Tô Viết N, bà Hồ Thị H.

2. Buộc ông Tô Viết N, bà Hồ Thị H phải dành cho ông Trần Quang P, bà Nguyễn Thị T một lối đi từ thửa đất của ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H cho đến đường công cộng (đường liên thôn). Vị trí tứ cận:

- Phía Đông giáp đường liên thôn, cạnh dài 3m;
- Phía Tây giáp đất ông P, bà T, cạnh dài 3m;
- Phía Nam giáp đất ông Phan Phúc H3, cạnh dài 30m;

- Phía Bắc giáp đất ông N, bà H, cạnh dài 30m.

Diện tích đất mở lối đi là 90m^2 nằm trong tổng diện tích 474,1m^2, thửa đất số 372, tờ bản đồ số 39, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG626291 do UBND huyện L cấp cho hộ ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H ngày 12/12/2011 (có sơ đồ phác họa kèm theo).

3. Buộc ông Tô Viết N, bà Hồ Thị H phải tháo dỡ, di dời tài sản có trên diện tích đất yêu cầu mở lối đi gồm 05 trụ bê tông cao 2m, cạnh vuông 0,15m, khoảng 20m dây thép gai.

4. Kiến nghị UBND huyện L chỉnh lý lại diện tích đất mở lối đi 90m^2 nằm trong tổng diện tích 474,1m^2, thuộc thửa đất số 372, tờ bản đồ số 39, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG626291 do UBND huyện L đã cấp cho hộ ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H ngày 12/12/2011.

5. Buộc ông Trần Quang P và bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ đền bù diện tích 90m^2 đất mở lối đi qua bất động sản liền kề cho ông Tô Viết N, bà Hồ Thị H với số tiền là 2.160.000đồng.

Kể từ ngày có 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 của Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 08/3/2019 ông Tô Viết N, bà Hồ Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xác định lối đi có chiều ngang 03 mét, chiều dài 30 mét trên đất của ông N, bà H có kết quả định giá là 2.160.000đ là quá thấp so với giá trị thực tế. Nếu buộc phải mở lối đi như vậy qua rẫy của ông N, bà H thì ông P, bà T phải bù số tiền chênh lệch là 30.000.000đồng cho ông N, bà H nếu không đồng ý thì ông N, bà H có nguyện vọng được đổi lấy 01 hàng cà phê trên đất của ông P, bà T để ông P, bà T mở lối đi trên đất của ông N, bà H. Cấp sơ thẩm xét xử là chưa khách quan đề nghị cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ nội dung vụ án.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm: Diện tích đất 4.365m^2, thửa đất số 367, tờ bản đồ số 7 của ông P, bà T bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, cụ thể: Phía Đông bị vây bọc bởi ruộng và rẫy cà phê của ông N, bà H; phía Tây bị vây bọc bởi đất rẫy của ông T5; phía Nam bị vây bọc bởi đất ruộng của ông H3; phía Bắc bị vây bọc bởi đất rẫy cà phê của ông N, bà H. Theo quy định tại Điều 254 của Bộ luật dân sự quy định:

"1. Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ.

Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi.

Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác xác định"...

Do lối đi qua rẫy của ông Tô Viết N (giáp ruộng ông Phan Phúc H3) là lối đi được hình thành từ lâu và ông P, bà T đã sử dụng từ trước đến nay là thuận tiện, hợp lý và thiệt hại gây ra ít nhất cho bất động sản có mở lối đi. Do đó, ông P, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Tô Viết N, bà Hồ Thị H dành cho ông P, bà T một lối đi có chiều rộng 3m chiều dài 30m từ lô đất của ông N, bà H đến đường liên thôn là có căn cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại cấp phúc thẩm tiến hành đo đạc lại diện tích đất yêu cầu mở lối đi, thì có 16,3m^2 trong phần đất ông P, bà T yêu cầu mở lối đi thuộc phần đất của ông Phan Phúc H3. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ

án tại cấp sơ thẩm đưa ông Phan Phúc H3 vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng, ông H3 không có ý kiến gì đối với phần đất yêu cầu mở lối đi. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp kháng cáo của ông N, bà H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung:

+ Về diện tích đất yêu cầu mở lối đi*:* Án sơ thẩm tuyên buộc ông N bà H phải dành cho ông P bà T một lối đi diện tích 90m^2 nằm trong tổng diện tích 474,1m^2 thửa đất số 372, tờ bản đồ 39, được cấp Giấy CNQSDĐ số BG 626291 do UBND huyện L cấp cho hộ ông Tô Viết N. Đồng thời kiến nghị UBND huyện L chỉnh lý diện tích mở lối đi. Tuy nhiên, Quá trình đo đạc, cấp sơ thẩm đo đạc con đường mở lối đi chưa chính xác, chưa thu thập sơ đồ giải thửa làm căn cứ giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm đã thu thập thêm chứng cứ là sơ đồ giải thửa, tiến hành đo đạc lại diện tích đất yêu cầu mở lối đi thì lối đi qua đất nhà ông N là lối đi thuận tiện và ít gây thiệt hại nhất. Tuy nhiên, trên cơ sở kết quả đo đạc, lồng ghép bản đồ tham khảo thì lối đi ông P yêu cầu mở có một phần nằm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phan Phúc H3, là người làm chứng trong vụ án. Như vậy, tư cách tham gia tố tụng của ông H3 trong vụ án này là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập ông H3 tham gia tố tụng để làm rõ một số nội dung liên quan đến quyền, lợi ích của ông H3 nhưng ông H3 không có mặt tham gia tố tụng nên không thể khắc phục được. Vì vậy, cần hủy Bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm nhằm đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Án sơ thẩm buộc ông P bà T có nghĩa vụ trả cho ông N bà H giá trị đất và tài sản trên đất là 2.160.000 đồng, nhưng không buộc ông P bà T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm là không đúng.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận đơn kháng cáo của ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DSST ngày 28/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Ngày 05/7/2019, Tòa án mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án, ông N, bà H1 (đại diện theo ủy quyền của bà H) có mặt, tại phiên tòa có một số tình tiết phát sinh Tòa án đã tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ, ngày 02/8/2019 Tòa án tiếp tục phiên tòa, tại phiên tòa ông N, bà H1 mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy, Tòa án xét xử vắng mặt ông N, bà H1 là phù hợp quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Đơn kháng cáo của ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H trong hạn luật định đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2.2]. Năm 1996 gia đình ông Trần Quang P, bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đăng G (trú tại thôn Y1, xã Đ, huyện L) một thửa đất rẫy với diện tích khoảng hơn 04 sào (4.000m^2) tại thôn Y2, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk. Khi nhận chuyển nhượng hai bên chỉ thỏa thuận với nhau bằng miệng, không lập văn bản giấy tờ gì và cũng không đề cập về lối đi. Do trước đó ông P, bà T thấy ông G đi vào rẫy bằng lối đi rộng khoảng 3m, dài khoảng 30m, lối đi từ đường liên thôn (hiện nay là phần đất giáp ranh giữa đất ruộng của ông Tô Viết N với ruộng của ông Phan Phúc H3) nên sau khi nhận chuyển nhượng thì ông P, bà T vẫn đi con đường này. Ngày 10/9/2004, gia đình ông P, bà T được UBND huyện L cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 207087 đối với thửa đất số 367, tờ bản đồ số 07, diện tích 4.365m^2.

[2.3]. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Lắk đã thể hiện, rẫy cà phê của ông P, bà T bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, cụ thể: Phía Đông bị vây bọc bởi ruộng và rẫy cà phê của ông N, bà H; phía Tây bị vây bọc bởi đất rẫy của ông T5; phía Nam bị vây bọc bởi đất ruộng của ông H3; phía Bắc bị vây bọc bởi đất rẫy cà phê của ông N, bà H. Lối đi rộng khoảng 3m, dài khoảng 30m mà từ trước đến nay ông P, bà T vẫn sử dụng đi qua đất rẫy ông N, bà H là lối đi thuận tiện nhất vì đã hình thành từ lâu và ngắn hơn khoảng cách từ rẫy của ông P, bà T qua các bất động sản liền kề khác ra đường liên thôn. Do vậy, ông P, bà T yêu cầu mở lối đi ở phần đất ông N, bà H là có căn cứ. Tuy nhiên, quá trình đo đạc, cấp sơ thẩm đo đạc con đường mở lối đi chưa chính xác, chưa thu thập sơ đồ giải thửa làm căn cứ giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm đã thu thập thêm chứng cứ là sơ đồ giải thửa, tiến hành đo đạc lại diện tích đất yêu cầu mở lối đi, trên cơ sở kết quả đo đạc, lồng ghép bản đồ tham khảo thì lối đi ông P, bà T yêu cầu mở có một phần nằm trên diện tích đất của ông Phan Phúc H3, là người làm chứng trong vụ án. Như vậy, tư cách tham gia tố tụng của ông H3 trong vụ án này là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập ông H3 tham gia tố tụng để làm rõ một số nội dung liên quan đến quyền, lợi ích của ông H3 nhưng ông H3 không có mặt tham gia tố tụng nên không thể khắc phục được.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm buộc ông P bà T có nghĩa vụ trả cho ông N bà H giá trị đất và tài sản trên đất là 2.160.000 đồng, nhưng không buộc ông P bà T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm mà buộc ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm là không đúng.

[2.4]. Do phát sinh tình tiết mới tại cấp phúc thẩm có thể làm thay đổi nội dung vụ án mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần chấp nhận kháng cáo của ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2019/DS-ST ngày 28/02/2019, của Tòa án nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk. Giao

hồ sơ vụ án choTòa án nhân dân huyện Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác tại cấp sơ thẩm sẽ được giải quyết khi vụ án thụ lý lại.

[4].Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo của ông Tô Viết N, bà Hồ Thị H, hủy bản án sơ thẩm nên ông Tô Viết N, bà Hồ Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Chấp nhận kháng cáo của ông Tô Viết N, bà Hồ Thị H;

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2019/DS-ST ngày 28/02/2019, của Tòa án nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2].Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác tại cấp sơ thẩm: Sẽ được giải quyết khi vụ án thụ lý lại.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001688 và 0001689 ngày 11/3/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh ĐắkLắk;
- TAND huyện Lắk
- CCTHADS huyện L;
- Đương sự;
- ….;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Nguyễn Thị Hằng