

Bản án số: **65/2023/DS-PT**
Ngày: 17 - 01 - 2023
V/v: “*Yêu cầu mở lối đi
qua bất động sản liền kề*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Kim Khánh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng và ông Y Phi Kbuôr

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17/01/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 278/2022/TLPT-DS ngày 10/11/2022, về việc “*Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2022/DS-ST ngày 26/9/2022, của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 308/2022/QĐ-PT ngày 01/12/2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 299/2022/QĐ-PT ngày 28/12/2022; giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Đức T, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1958; Cùng địa chỉ: Thôn A, xã K, huyện P, tỉnh Đăk Lăk. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Võ Thị H1, sinh năm 1992; địa chỉ: 45 đường D, tổ dân phố S, thị trấn A, huyện P, tỉnh Đăk Lăk. Có mặt.

- **Bị đơn:**

1. Ông Phùng Văn T1, sinh năm 1967; Địa chỉ: Thôn B, xã K, huyện P, tỉnh Đăk Lăk. Vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1970; Địa chỉ: Thôn B, xã K, huyện P, tỉnh Đăk Lăk. Vắng mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Trần Sỹ N và bà Trần Thị H; địa chỉ: Thôn A, xã K, huyện P, tỉnh Đăk Lăk. Vắng mặt.

2. Ông Phùng Văn Q, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn B, xã K, huyện P, tỉnh Đăk Lăk. Vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 305 đường P, tổ dân phố H, thị trấn A, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị Minh T – C/v: Phó Chủ tịch UBND huyện P. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H và quá trình tham gia tố tụng của người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H tại Tòa án, bà Võ Thị HI trình bày:*

Trong quá trình làm ăn, sinh sống thì gia đình ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H có tạo lập được 01 Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI 622611, thửa đất số 63, tờ bản đồ số 30, diện tích 2900m² (mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại: xã K, huyện P, tỉnh Đắk Lắk; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận Quyền sử dụng đất. Đất được UBND huyện P cấp cho hộ ông Trần Đức T và bà Nguyễn Thị H vào ngày 27/12/2005, vào sổ cấp Giấy CNQSDĐ H 00361. Lô đất có vị trí tứ cận như sau: Phía đông giáp đất của ông Hồ Văn H, ông Phùng Văn T1; Phía tây giáp đất của ông Dương Văn K; Phía nam giáp đất của ông Bùi Văn T, ông Dương Hồng H; Phía bắc giáp đất của gia đình ông Phùng Văn T1.

Diện tích đất 2900m² thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 30 đã được ông Trần Đức T và bà Nguyễn Thị H canh tác và sử dụng từ những năm 1990 cho đến nay. Và để đi vào lô đất này thì trước đây, có tồn tại một con đường duy nhất dẫn vào đất. Con đường có chiều dài khoảng 35m, chiều rộng khoảng 4m. Con đường này có tổng diện tích khoảng 140m², có vị trí tứ cận như sau: Phía đông giáp đất của gia đình ông Phùng Văn T1; Phía tây giáp đất của ông Dương Văn K; Phía nam giáp đất của ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H; Phía bắc giáp đường liên thôn.

Con đường này đã được mở từ những năm 1990, sau này được ông T và bà H sử dụng làm đường đi và hiện nay đã được thể hiện rõ trong bản đồ đo đạc của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, gia đình ông T, bà H sử dụng con đường này làm lối đi duy nhất vào thửa đất số 63 của ông bà, trên con đường này ông T, bà H còn tạo lập một cổng sắt.

Tuy nhiên cho đến nay, ông T và bà H không hiểu lý do gì gia đình ông Phùng Văn T1 là chủ sử dụng Quyền sử dụng đất của thửa đất số 62 có diện tích 1705m² là thửa đất liền kề của gia đình ông T và bà H lại có hành vi lấn chiếm toàn bộ phần diện tích con đường nói trên, không cho ông T và bà H sử dụng và đi lại trên con đường này nữa, đồng thời rào và bịt kín lối đi duy nhất này. Ông T, bà H không thể đi lại vào đất của ông bà để canh tác.

Gia đình ông T, bà H đã nhiều lần liên hệ, yêu cầu gia đình ông T1 phải có trách nhiệm trả lại lối đi cho ông T, bà H để ông T, bà H làm lối đi vào đất thửa đất của ông bà nhưng gia đình ông T1 lại cố tình không chịu trả lại. Trong khi đó, đây là lối đi duy nhất để ông T, bà H đi vào thửa đất số 63 của ông bà. Vì vậy, ông Trần Đức T và bà Nguyễn Thị H đã có đơn khởi kiện đến Tòa án. Theo đơn khởi kiện nguyên đơn khởi kiện bị đơn là ông Phùng Văn T1, ông Phùng Văn Q. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án thì ông Phùng Văn Q không đứng tên trên Giấy

chúng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã K. Mà quyền sử dụng đất này đứng tên ông Phùng Văn T1, bà Nguyễn Thị T2. Do đó phía nguyên đơn đã có đơn xin thay đổi nội dung khởi kiện. Nguyên vọng của ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H là buộc ông Phùng Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 trả lại phần lối đi đã lấn chiếm đo đạc thực tế có diện tích là 118,7m² (theo đơn khởi kiện có diện tích là 140m²) tại thôn 12A, xã K, huyện P, tỉnh Đắk Lắk và nhổ bỏ các cây trồng trên phần đất đã lấn chiếm. Lối đi có tứ cận: Phía đông giáp đất của ông Phùng Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 dài 32,60m; Phía tây giáp đất của ông Dương Văn K dài 31,55m; Phía nam giáp đất của ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H dài 3,75m; Phía bắc giáp đường liên thôn dài 3,75m. Và do con đường này có nguồn gốc nguyên đơn tự mở từ những năm 1992, đất do nguyên đơn khai hoang không phải do Công ty cà phê 719 giao nên nguyên đơn không đồng ý với việc hoàn trả trị giá với diện tích 118,7m². Đồng thời nguyên đơn đề nghị Tòa án công nhận con đường là lối đi cho nguyên đơn. Ngoài ra không có yêu cầu gì thêm.

** Nguyên đơn ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H trình bày:* Thống nhất như lời trình bày của bà Võ Thị H nên không bổ sung gì thêm.

** Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị T2 trình bày:*

Tôi với ông Phùng Văn T1 là vợ chồng. Ông Phùng Văn Q là con trai của chúng tôi. Ông Trần Đức T và bà Nguyễn Thị H là người có đất giáp với thửa đất mà vợ chồng tôi đang canh tác. Ông Trần Sỹ N là em trai của ông Trần Đức T.

Vào tháng 8 năm 2017, ông Trần Sỹ N và bà Trần Thị H có chuyển nhượng cho vợ chồng tôi diện tích đất 1705m² thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 30, mục đích: đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 622603, được UBND huyện P cấp cho Hộ ông Trần Sỹ N và bà Trần Thị H vào ngày 27-12-2005. Diện tích đất này đã được đăng ký biến động, thay đổi pháp lý sang tên vợ chồng tôi (ông Phùng Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2) vào ngày 24-8-2017.

Ông T, bà H là chủ đất của thửa đất số 63, tờ bản đồ số 30, diện tích 2900m². Thửa đất của gia đình ông T nằm ở phía bên trong của thửa đất của gia đình tôi. Để vào thửa đất của gia đình ông T thì có đi ngang qua thửa đất của gia đình tôi. Trước đây em trai ông T là ông N chủ thửa đất số 62 có cho ông T, bà H đi nhờ trên đất của ông N hay không thì tôi không biết. Tuy nhiên, nay ông N đã chuyển nhượng cho gia đình tôi thì gia đình tôi canh tác trên diện tích đất đã nhận chuyển nhượng và không cho ông bà đi nhờ nữa.

Nay ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H khởi kiện buộc chúng tôi (Phùng Văn T1 - Nguyễn Thị T2) mở lối đi cho ông bà theo đơn khởi kiện thì tôi với ông T1 không đồng ý. Trường hợp ông T, bà H muốn chúng tôi mở lối đi cho ông bà đi thì ông bà phải trả tiền cho diện tích đất mà ông bà yêu cầu chúng tôi mở lối đi. Giá trị đất để mở lối đi là theo giá thị trường. Còn ông bà muốn mở lối đi mà không muốn trả tiền cho chúng tôi (vì đất chúng tôi nhận chuyển nhượng lại) thì chúng tôi không đồng ý.

** Bị đơn ông Phùng Văn T1 trình bày:* Thống nhất như lời trình bày của bà Nguyễn Thị T2 nên không bổ sung gì thêm.

* *Quá trình làm việc tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phùng Văn Q khai:* Diện tích đất mà ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu buộc chúng tôi mở lối đi cho ông bà thì việc này tôi không liên quan vì đất này là của bố mẹ tôi nên bố mẹ tôi là người quyết định, do đó đề nghị Tòa án xem xét. Ngoài ra tôi không có ý kiến gì thêm.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Sỹ N và bà Trần Thị H trình bày:* mặc dù ông Trần Sỹ N, bà Trần Thị H đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng ông bà không đến Tòa án làm việc. Tuy nhiên tại biên bản làm việc có sự chứng kiến của đại diện chính quyền địa phương thì ông N, bà H có cung cấp lời khai cho Tòa án nhưng không ký vào biên bản do Tòa án lập (BL 110) thể hiện: Ông N, bà H có một thửa đất rẫy tại thôn 19 (nay là thôn 12A), xã K có để một con đường đi cho ông T đi lên làm rẫy. Năm 2017 ông N, bà H chuyển nhượng cho ông T1. Khi chuyển nhượng ông N, bà H và ông T1 thỏa thuận vẫn để con đường để ông T đi lên rẫy không ghi cụ thể chiều dài, chiều rộng con đường (để nguyên hiện trạng trước đây đã đi có chiều dài từ đường công cộng lên đến rẫy ông T, chiều rộng là 1 hàng cà phê dọc khoảng 2,5m đến 3m). Sau này ông T và ông T1 xảy ra tranh chấp như thế nào ông N không biết.

* *Quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện P, ông Phan Xuân Lâm khai:* Toàn bộ diện tích đất thuộc tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã K có nguồn gốc là của Công ty cà phê 719, sau đó Công ty cà phê 719 đã bàn giao về cho địa phương và địa phương quản lý.

Năm 2005, UBND xã K tổ chức kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt cho người dân trong đó có các ông Trần Đức T, Trần Sỹ N đã có đơn xin đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất sau: Thửa đất 63, tờ bản đồ số 30, diện tích 2900m² (mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại xã K, huyện P, tỉnh Đắk Lắk (cấp cho ông Trần Đức T); Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 30, diện tích đất 1705m² (mục đích: đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại xã K, huyện P, tỉnh Đắk Lắk (cấp cho ông Trần Sỹ N).

Căn cứ theo đơn xin đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Đức T và của ông Trần Sỹ N, căn cứ theo hiện trạng, căn cứ theo ý kiến của hội đồng đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã K, căn cứ vào bản đồ địa chính do Sở địa chính đo đạc và đã được phê duyệt, căn cứ theo quy định của Luật Đất đai 2003. Nên ngày 27-12-2005 UBND huyện P đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 622611 thửa đất 63, tờ bản đồ số 30, diện tích 2900m² (mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại xã K, huyện P, tỉnh Đắk Lắk cho Hộ ông Trần Đức T và bà Nguyễn Thị H; Và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 622603, thửa đất số 62, tờ bản đồ số 30, diện tích đất 1705m² (mục đích: đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại xã K, huyện P, tỉnh Đắk Lắk cho Hộ ông Trần Sỹ N và bà Trần Thị H.

Theo tờ bản đồ địa chính tổng thể số 30 của xã K thể hiện: tại thời điểm đo đạc và tại thời điểm cấp GCNQSDĐ cho các Hộ trên thì hoàn toàn không có thể hiện một lối đi nào để đến thửa đất số 63, tờ bản đồ 30 và trên thửa đất số 62, tờ bản đồ 30 cũng không thể hiện một lối đi nào để vào thửa đất số 63, tờ bản đồ 30.

Như vậy, việc UBND huyện P cấp các GCNQSDĐ nêu trên là đúng với trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, trong quá trình sử dụng thì Hộ ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H không có ý kiến gì về diện tích, ranh giới đất, lối đi trên đất được cấp cho Hộ ông theo như GCNQSDĐ thể hiện. Và Hộ ông Trần Sỹ N, bà Trần Thị H cũng vậy.

Trong quá trình sử dụng Hộ ông Trần Sỹ N, bà Trần Thị H là chủ sở hữu của thửa đất số 62, tờ bản đồ 30 (hiện nay đã được đăng ký biến động pháp lý sang ông Phùng Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2 vào ngày 24-8-2017) có đề một diện tích đất cho ông Hộ ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H làm lối đi hay không thì cơ quan chức năng không nắm được. Và tại tờ bản đồ tổng thể số 30 tại thời điểm cấp GCNQSDĐ năm 2005 không có thể hiện lối đi này, và đây không phải là lối đi được quy hoạch, mà đây là lối đi tự phát (người dân tự mở) trên diện tích đất đã cấp cho người khác.

Năm 2020 Nhà nước đã có chương trình đo đạc tổng thể lại đất đai trong đó có địa bàn xã K thì có đo đạc lại đất trong đó có đất của Hộ ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H và Hộ ông Trần Sỹ N, bà Trần Thị H (hiện nay đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P đăng ký biến động pháp lý sang ông Phùng Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2 vào ngày 24-8-2017). Theo thể hiện tại bản đồ đo đạc tổng thể năm 2020 thì trên thửa đất số 62, tờ bản đồ 30 (nay là thửa 153, tờ bản đồ số 134) có thể hiện một lối đi tự mở để đi đến thửa đất số 63, tờ bản đồ số 30. Lối đi này có kích thước chiều ngang dài 3m, và chiều dài là 32m, lối đi tự mở có diện tích 96m². Nay ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H khởi kiện đối với Phùng Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 buộc mở lối đi thì đề nghị Tòa án căn cứ vào tài liệu chứng cứ được thu thập, căn cứ theo quy định của pháp luật về dân sự, pháp luật về đất đai để xem xét giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã quyết định:

- Căn cứ Điều 5; khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157; Điều 165; khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 254 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 171 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 18, Điều 26, khoản 2 Điều 27 của 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H.

1. Buộc ông Phùng Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 phải dành cho ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H một lối đi từ lô đất của ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H cho đến đường công cộng (đường liên thôn). Vị trí tứ cận lối đi: Phía đông giáp đất của ông Phùng Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 dài 32,60m; Phía tây giáp đất của ông Dương Văn K dài 31,55m; Phía nam giáp đất của ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H dài 3,75m; Phía bắc giáp đường liên thôn dài 3,75m. Tổng diện tích lối đi mà ông T1, bà T2 phải dành cho ông T, bà H là 118,7m².

2. Ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ đền bù cho ông Phùng Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 số tiền 27.894.500 đồng (*hai mươi bảy triệu, tám trăm chín mươi bốn nghìn, năm trăm đồng*).

Ông Phùng Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 có trách nhiệm tự di dời, tháo dỡ đối với 05 cây chuối lùn đã có buồng, 13 cây chuối lùn chưa có buồng, 02 trụ bê tông (kích thước trụ 10cm x 10cm) và hàng rào lưới rào B40 cao 1,5m dài 1,5m (trụ bê tông và hàng rào lưới B40 này có cạnh tiếp giáp với đường liên thôn); đối với 02 trụ bê tông (kích thước trụ 10cm x 10cm), 01 cánh cổng bằng khung sắt + lưới bao rộng 1,5m, cao 1,65m và hàng rào lưới B40 dài 06m (còn lại) là của ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H nên ông T1, bà T2 không được quyền di dời, tháo dỡ.

3. Ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H, ông Phùng Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách quyền sử dụng lối đi theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/10/2022, nguyên đơn ông Trần Đức T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Nguyên đơn không chấp nhận Bản án sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn phải trả khoản tiền tương đương với giá trị diện tích con đường đang tranh chấp vì đường đi đã tồn tại từ trước năm 1990, bị đơn biết và đã có cam kết phải để lại con đường nói trên cho nguyên đơn. Yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng qui 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 nguyên 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 nguyên đơn ông Trần Đức T - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2022/DS-ST Ngày 26 tháng 9 năm 2022 Tòa án nhân dân thành huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nằm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung: ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H cho rằng gia đình ông bà có thửa đất số 63, tờ bản đồ số 30, bị bao bọc bởi phần đất của ông Phùng Văn T1,

bà Nguyễn Thị T2. Nguồn gốc cả thửa đất số 63 của ông T, bà H và thửa đất số 62 của ông T1, bà T2 do ông T và em trai là ông Trần Sỹ N khai hoang từ trước năm 1990, sau đó ông T cho ông N sử dụng thửa đất số 62 giáp đường liên thôn phía trước (năm 2017 ông N đã chuyển nhượng cho ông T1, bà T2), còn ông T sử dụng thửa đất số 63 phía sau, đất có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Hồ Văn H, ông Phùng Văn T1; phía Tây giáp đất ông Dương Văn K; phía Nam giáp đất ông Bùi Văn T, ông Dương Hồng H; phía Bắc giáp đất ông Phùng Văn T1. Từ thời điểm khai hoang và sử dụng đất, ông T, bà H đã sử dụng lối đi duy nhất là đường đi dài khoảng 35m, chiều rộng khoảng 4m từ ngoài liên thôn chạy dọc theo lô đất của ông N vào nhà ông T, vì vậy ông đã sử dụng con đường này để đi lại không ai tranh chấp. Năm 2017 ông Trần Sỹ N, bà Trần Thị H chuyển nhượng thửa đất số 62 cho ông T1, bà T2, giữa ông N và ông T1 có lập văn bản cam kết bằng tay thống nhất để nguyên hiện trạng ban đầu là con đường lên rẫy cho ông T. Tuy nhiên đến năm 2022, gia đình ông T1, bà T2 có hành vi lấn chiếm phần lối đi này, rào kín và bịt kín lối đi không cho ông T, bà H sử dụng, nên xảy ra tranh chấp.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Đức T, thì thấy:

Theo lời trình bày của người làm chứng ông Trần Đức T, (Em ruột của ông Trần Sỹ N) thì: Nguồn gốc 02 thửa đất là do khai hoang từ trước năm 1989, năm 2005 ông T, ông N đều làm đơn kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm cấp GCN QSD đất cho ông T và ông N theo bản đồ tổng thể số 30, thửa đất số 62 của ông T1, bà T2 hoàn toàn không thể hiện con đường đi vào đất của ông T, tuy nhiên trên thực tế có con đường do ông T tự mở đi nhờ trên đất ông N (nay là đất ông T1), có chiều ngang đủ chiếc xe công nông đi vào phục vụ cho việc làm rẫy của ông T. Đến năm 2019-2020 Công ty đo đạc địa chính đo lại tổng thể toàn bộ đất tại xã K thì đã đo đạc lại và có thể hiện con đường đi vào thửa đất số 63 của ông T. Con đường có chiều ngang khoảng 32m, chiều rộng khoảng 3m.

Qua kiểm tra bản đồ địa chính đo đạc năm 2005 và GCNQSDĐ đã được UBND huyện P cấp cho ông Trần Đức T thửa đất số 63, tờ bản đồ số 30 và GCNQSDĐ đã được cấp cho ông Trần Sỹ N, bà Trần Thị H đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 30 thì trên bản đồ và GCNQSDĐ không có con đường để đi vào thửa đất số 63 của ông T tại thời điểm cấp đất.

Như vậy, ông Trần Đức T không cung cấp được chứng cứ chứng minh phần đường đi diện tích 118,7m² từ đường liên thôn qua nhà ông Phùng Văn T1 đến nhà ông T thuộc quyền sử dụng của gia đình ông T, hoặc là đường đi chung. Đồng thời qua xem xét kiểm tra thực tế tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 30 mà ông T, bà H hiện đang sử dụng thì thấy thửa đất số 63 của ông T, bà H bị bao bọc bởi các lô đất xung quanh, nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự quy định Quyền về lối đi qua để buộc ông Phùng Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 phải giao cho ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H toàn bộ diện tích lối đi có chiều 118,7m² thuộc thửa 62 của ông T1 và buộc ông Trần Đức T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phùng Văn T1 giá trị đất và tài sản trên đất là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, việc cấp sơ thẩm tuyên buộc ông T1 có trách nhiệm tự di dời, tháo dỡ đối với tài sản mà ông T1 tạo dựng trên đất là chưa phù hợp với thực tế, gây khó khăn cho việc thi hành án sau này, nên cần sửa lại buộc ông T1 phải chặt bỏ 18 cây chuối, dịch chuyển 02

trụ bê tông (kích thước trụ 10cm x 10cm) và hàng rào lưới rào B40 cao 1,5m dài 1,5m (trụ bê tông và hàng rào lưới B40 này có cạnh tiếp giáp với đường liên thôn); 02 trụ bê tông (kích thước trụ 10cm x 10cm), 01 cánh cổng bằng khung sắt + lưới bao rộng 1,5m, cao 1,65m và hàng rào lưới B40 dài 06m (còn lại) đi nơi khác, để trả lại đúng diện tích đất đường đi cho ông Ông Phùng Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 sử dụng. Ngoài ra cấp sơ thẩm không áp dụng Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để tuyên về lãi suất chậm trả đối với bên có nghĩa vụ thanh toán tiền giá trị quyền sử dụng đất là thiếu sót, nên cấp phúc thẩm phải bổ sung cho đầy đủ. Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận, mà cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 76/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn ông Trần Đức T phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H thuộc trường hợp được miễn án phí, nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Đức T - Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 76/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc;

- Căn cứ Điều 5; khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157; Điều 165; khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 254 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 171 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 18, Điều 26, khoản 2 Điều 27 của 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H.

1. Buộc ông Phùng Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 phải dành cho ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H một lối đi từ lô đất của ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H cho đến đường công cộng (đường liên thôn). Vị trí tứ cận lối đi như sau: Phía đông giáp đất của ông Phùng Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 dài 32,60m; Phía tây giáp đất của ông Dương Văn K dài 31,55m; Phía nam giáp đất của ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H dài 3,75m; Phía bắc giáp đường liên thôn dài 3,75m. Tổng diện tích lối đi mà ông T1, bà T2 phải dành cho ông T, bà H là 118,7m².

Ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H, ông Phùng Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách quyền sử dụng lối đi theo quy định của pháp luật.

2. Ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H có nghĩa thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông Phùng Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 số tiền là 27.894.000 đồng (*hai mươi bảy triệu, tám trăm chín mươi bốn nghìn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Ông Phùng Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 có trách nhiệm chặt bỏ 18 cây chuối và dịch chuyển 02 trụ bê tông (kích thước trụ 10cm x 10cm) và hàng rào lưới rào B40 cao 1,5m dài 1,5m (trụ bê tông và hàng rào lưới B40 này có cạnh tiếp giáp với đường liên thôn); 02 trụ bê tông (kích thước trụ 10cm x 10cm), 01 cánh cổng bằng khung sắt + lưới bao rộng 1,5m, cao 1,65m và hàng rào lưới B40 dài 06m (còn lại) đi nơi khác, để trả lại diện tích đất đường đi cho ông Ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H

4. Về chi phí tố tụng: Ông Phùng Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 phải chịu chi phí cho việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí cho việc định giá tài sản với tổng số tiền là 9.000.000 đồng (*chín triệu đồng*).

Ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí tố tụng 9.000.000 đồng (*chín triệu đồng*) khi thu được của ông Phùng Văn T1, bà Nguyễn Thị T2.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm:

- Bị đơn ông Phùng Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 phải chịu 697.500 đồng (*sáu trăm, chín mươi bảy nghìn, năm trăm đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị H được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm:

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 thoả 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.

Bản án dân sự 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 Pắc;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Hoàng Kim Khánh