

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LẮK
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 01/2020/DS-ST

Ngày: 08/5/2020

V/v “*Tranh chấp quyền về mở lối đi*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẮK - TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Thành.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Văn Chiu.

2. Ông Y Krang Jiê.

- Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Lý - Thư ký Toà án nhân dân huyện Lắc, tỉnh Đắc Lắc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lắc tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Hào - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Lắc, tỉnh Đắc Lắc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 74/2019/TLST-DS ngày 19 tháng 9 năm 2019 về “*Tranh chấp quyền về mở lối đi*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2020/QĐXX-DS ngày 19 tháng 3 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2020/QĐST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Trần Quang P, sinh năm: 1959 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1962; Cùng địa chỉ: Thôn Y, xã Đ, huyện Lắc, tỉnh Đắc Lắc - Đều có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến T, Luật sư - Văn phòng Luật sư B, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắc Lắc; Địa chỉ: Đường N, phường T, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắc Lắc - Có mặt

* *Bị đơn:* Vợ chồng ông Tô Viết N, sinh năm: 1975 và bà Hồ Thị H, sinh năm: 1983; cùng địa chỉ: Thôn Y, xã Đ, huyện Lắc, tỉnh Đắc Lắc – Vắng mặt.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Phan Phúc H, sinh năm: 1973; địa chỉ: Thôn Y, xã Đ, huyện Lắc, tỉnh Đắc Lắc - Vắng mặt.

* *Người làm chứng:*

1. Ông Trần Văn H, sinh năm: 1976; địa chỉ: Thôn Y, xã Đ, huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Đình V, sinh năm: 1975; địa chỉ: Thôn Y, xã Đ, huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1972; địa chỉ: Thôn Y, xã Đ, huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Tất T, sinh năm: 1967; địa chỉ: Thôn Y, xã Đ, huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

5. Bà Vũ Thị M, sinh năm: 1950; địa chỉ: Thôn Y, xã Đ, huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Đăng G, sinh năm: 1964; địa chỉ: Thôn Y, xã Đ, huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

7. Bà Trần Thị X, sinh năm: 1960; địa chỉ: Thôn Y, xã Đ, huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

8 Ông Trần Quang H, sinh năm: 1971; địa chỉ: Thôn Y, xã Đ, huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

9. Ông Tô Viết T; địa chỉ: Thôn Y, xã Đ, huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Tại đơn khởi kiện ngày 01/9/2018 và đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 12/10/2018, trong quá trình giải quyết vụ án và H giải cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Quang P, bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Năm 1996, gia đình ông Trần Quang P và bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đăng G một thửa đất rẫy có diện tích khoảng hơn 4000m², tại Thôn Y, xã Đ, huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk. Khi nhận chuyển nhượng thì hai bên chỉ thỏa thuận với nhau bằng miệng, không lập văn bản giấy tờ gì và cũng không đề cập về lối đi để đi vào rẫy. Ông P, bà T không biết rằng thửa đất rẫy nhận chuyển nhượng không có lối đường đi vào, bởi vì trước đó ông P, bà T vẫn thấy ông Nguyễn Đăng G đi vào bằng lối đi rộng khoảng 3m, dài khoảng 30m lối đi từ đường liên thôn (hiện nay là phần đất G ranh giữa đất ruộng của ông Tô Viết N với ruộng của ông Phan Phúc H). Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất rẫy trên ông P, bà T đã sử dụng trồng cà phê và vẫn đi bằng con đường nêu trên từ đó đến nay không có ai nói gì.

Ngày 10/9/2004 gia đình ông P, bà T được Ủy ban nhân dân huyện Lắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 207087, thửa đất số 367, tờ bản đồ số 07, diện tích 4.365m², mục đích sử dụng đất là đất trồng cà phê. Thửa đất của gia đình ông P, bà T có tứ cận:

- + Phía Đông và phía Bắc G đất rẫy và ruộng ông Tô Viết N;
- + Phía Tây G đất rẫy cà phê, điều ông Trần Quang T;
- + Phía Nam G đất ruộng ông Phan Phúc H;

Như vậy, thửa đất của gia đình ông P, bà T bị vây bọc bởi các thửa đất của các hộ liền kề nên không có lối đi ra đường công cộng (đường liên thôn).

Từ khi ông Tô Viết N nhận chuyển nhượng mảnh rẫy đến nay, năm nào ông P, bà T cũng đều đến nhà ông N năn nỉ, đề nghị ông N, bà H để lại cho ông P, bà T một con đường để đi nhưng ông N bảo cứ “tù tù”. Tại thời điểm này ông P, bà T cũng đã nhờ ông Trần Văn S - thôn Trưởng Thôn Y, xã Đ (trước đây), ông Tô Viết T (nay là thôn trưởng thôn Y, xã Đ) đi cùng đề 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 gia đình ông P, bà T cũng đã bị các chủ đất hộ liền kề rào lại hết, không còn lối đi nào khác nhưng ông N, bà H vẫn không chấp nhận.

Tuy nhiên, vào ngày 04/8/2019 vợ chồng ông Phụng có mua của ông Phan Phúc H khoảng 40 m² đất để mở đường đi vào rẫy với giá 2.000.000 đồng (đất mở lối đi chung, đi qua thửa đất của ông N và ruộng lúa của ông H để vào rẫy của gia đình), như vậy thửa đất mở lối đi không liên quan đến đất của ông H nữa (có bản photo ông Phụng cung cấp cho Tòa án).

Do lối đi qua mảnh rẫy của ông Tô Viết N (G ruộng ông Phan Phúc H) là lối đi đã được hình thành từ lâu, 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 giải quyết: Yêu cầu ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H phải dành cho ông Trần Quang P, bà Nguyễn Thị T một lối đi từ lô đất của ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H cho đến đường công cộng (đường liên thôn). Vị trí tứ cận lối đi: Phía Đông G đường liên thôn cạnh dài 03 m; phía Tây G đất ông Trần Quang P, bà Nguyễn Thị T cạnh dài 03 m; phía Nam G đất ông Phan Phúc H cạnh dài 30 m; phía Bắc G đất ruộng ông Tô Viết N, bà Hồ Thị H cạnh dài 30 m. Tổng diện tích lối đi là 90 m². Trong đó phần đất của ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H phải dành cho ông P, bà T là 29m². Buộc ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H phải tháo dỡ, di dời tài sản có trên diện tích đất yêu cầu mở lối đi (13 trụ bê tông cao 2m, cạnh vuông 0,15m; khoảng 90m dây thép gai). Đồng thời buộc ông Tô Viết N và 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 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 và tài sản trên đất cho ông N, bà H theo kết luận về giá của Hội đồng định giá tài sản huyện Lăk. Ngoài ra ông P, bà T không có yêu cầu gì khác.

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

Vào năm 2010, gia đình ông N, bà H đã nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn C một mảnh đất nông nghiệp để trồng lúa nước 01 vụ/năm. Đến ngày 12/12/2011 đã được Ủy ban nhân dân huyện Lấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BG626291, thửa đất số 372, tờ bản đồ số 39, diện tích 474,1m² tại Thôn Y, xã Đ, huyện Lấp. Sau khi nhận chuyển nhượng ông N, bà H đã sử dụng canh tác trồng lúa nước 1 vụ/năm từ đó cho đến nay không có ai tranh chấp. Đến năm 2017 thì gia đình ông P, bà T là người nhận chuyển nhượng đất rẫy của ông Nguyễn Đăng G từ năm 1996 cho đến nay, nhưng trong quá trình làm rẫy thấy ông P, bà T không có lối đường đi ổn định để đi ra đường công cộng (đường liên thôn); khi thì đi bằng lối đi phía sau ra đường công cộng (đường liên thôn) G ranh giữa đất ruộng ông Phan Phúc H và ông Trần Quang T, khi thì đi bằng lối đi trên đường bờ ruộng G ranh giữa ruộng ông H 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 (không làm giấy tờ gì). Sau khi hai bên đã thỏa thuận miệng, nhưng bên phía ông P, bà T không thực hiện theo sự thỏa thuận trên mà còn có những lời nói thách thức, thiếu tế nhị, khiếm N; vì vậy từ những lý do đó 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 có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Phúc H trình bày:* Ông H làm ruộng ở gần rẫy của ông P, bà T từ năm 1991 đến nay. Trước năm 2012 ông H làm ruộng trồng lúa nước 01 vụ, thì ông P, bà T sử dụng lối đi không ổn định, thường hay đi bằng qua ruộng của người khác để vào rẫy cà phê của mình. Đến năm 2012, khi ông H 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 G rẫy ông Tường.

Quá trình làm rẫy ông P, bà T rất khó khăn về lối đi, chính vì vậy ông P, bà T có 02 lần đề cập xin mở lối đi qua đất ruộng của ông H nhưng ông H thấy lối đi bất lợi, nên ông H đã bán mảnh đất phần bụng của đường bờ ruộng và 02 góc ở 02 đầu mở lối đi vào rẫy cà phê khoảng 40m² với giá 2.800.000 đồng. Do diện tích đất mà ông Phụng yêu cầu mở lối đi, đi qua đất nhà tôi đã bán cho ông Phụng nên tôi không có liên quan gì đến vụ án trên nữa.

** Những người làm chứng trình bày:*

1. Ông Tô Viết T trình bày: Quá trình ông làm thôn Trưởng Thôn Y, xã Đ, huyện Lắc thấy rằng, thực tế gia đình ông Trần Quang P và bà Nguyễn Thị T có canh tác một đám rẫy cà phê diện tích khoảng 4,5 sào (4500m²) tại Thôn Y, xã Đ, huyện Lắc từ năm 1996 cho đến nay không có lối đi ổn định. Nhìn chung đám rẫy này bị vây bọc bởi rẫy cà phê và ruộng của ông Tô Viết N, bà Hồ Thị H; bị vây bọc bởi ruộng nước của ông Phan Phúc H và bị vây bọc bởi rẫy cà phê, điều của ông Trần Quang T. Vì vậy, ông P, bà T muốn mở lối đi ra đường công cộng (đường liên thôn) chỉ có một lối đi rộng khoảng 0,4m, dài khoảng 30m là bờ ruộng chung giữa ông Phan Phúc H 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 Yên Thành 2 tiến hành mời hai bên gia đình để H giải. Nhưng, bên ông P, bà T không chịu đổi 01 (một) hàng cà phê cho ông N để ông N dành một phần đất mở lối đi 03m theo đường bờ ruộng G ranh với ruộng ông H đi ra đường liên thôn; do H giải không thành nên đã chuyển biên bản H giải đến Ủy ban nhân dân xã Đăk Nuê giải quyết, còn kết quả giải quyết như thế nào thì Ban tự quản thôn Yên Thành 2 không biết.

2. Ông Trần Văn H trình bày: Ông H cư trú tại thôn Y, xã Đ, huyện Lắc từ năm 1995 và làm rẫy cà phê cách rẫy của ông P, bà T và ông N, bà H khoảng 60m đến 70m. Ông H có biết sau khi ông P, bà T mua rẫy của Nguyễn Đăng G thì thấy 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 H và ông Tô Viết N; còn nếu ruộng không canh tác thì đi băng qua ruộng hoặc sử dụng lối đi qua rẫy điều của ông Trần Quang T, ngoài ra ông H không biết gì thêm.

3. Ông Nguyễn Đình V trình bày: Ông V có canh tác đám rẫy đó 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 T; lối thứ 2 đi băng qua bờ ruộng của ông H; lối thứ 3 đi băng qua ruộng (khi xưa là rẫy) của ông N, bà H; ngoài ra ông V không biết gì thêm.

4. Bà Nguyễn Thị T trình bày: Vợ chồng ông bà T 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 G ranh giới giữa ông Phan Phúc H và ông N, bà H; thỉnh thoảng có đi băng qua vườn điều của bà T, ông Tường; có khi ông H không canh tác ruộng thì ông P, bà T đi băng qua ruộng của ông H để đi ra đường liên thôn cho tiện lợi. 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 T không biết gì thêm.

5. Ông Nguyễn Tất T trình bày: Ông T vào thôn Y, xã Đ, huyện Lắk sinh sống từ năm 1995 đến nay, thấy ông P, bà T làm rẫy không có lối đi ổn định, khi ông H, 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 (đường công cộng), khi ông H và ông N không canh tác ruộng thì ông P, bà T đi bộ sử dụng đường bờ ruộng ranh giới giữa ông H và ông N; còn khi đi xe máy cày thì ông P, bà T lại đi băng qua rẫy điều của ông Tường; ngoài ra ông T không biết gì thêm.

6. Bà Vũ Thị M trình bày: 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.

7. Ông Nguyễn Đăng G trình bày: Vào năm 1999, ông G có bán cho ông P, bà T một đám rẫy diện tích khoảng 4 sào (4000m²) ở Thôn Y, xã Đ liền kề với rẫy ông K, T (nay là rẫy ông Trần Quang T), phía Nam là ruộng của ông H, phía Đông G rẫy bà Mân (nay là ruộng của ông Tô Viết N). Thời gian ông G làm rẫy 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 H, khi thì đi băng qua rẫy của bà M (nay là ruộng của ông N) 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 đó nữa, nên việc ông P, bà T tranh chấp về lối đi với ông N, bà H thì không liên quan gì đến ông G.

8. Bà Trần Thị X trình bày: Bà X không nhớ thời gian nào, nhưng bà có mua đất rẫy của ông Trần Quang H (nay là đất ruộng của ông N, bà H đang sử dụng), sau đó bán lại cho ông N, bà H năm 2007 và ông N, bà H đã đăng ký làm bì đỏ. Trong thời gian bà X làm ruộng ở đó có thấy ông P, bà T đi băng qua rẫy của bà để ra đường liên thôn; sau này bà mức thành ruộng thì ông P, bà T thường hay đi lối đường bờ ruộng, G ranh giữa ruộng của bà với ruộng của ông H; ngoài ra bà không biết gì thêm.

9. Ông Trần Quang H trình bày: Ông H không nhớ năm nào, nhưng mảnh đất rẫy bà Vũ Thị M cho ông V, rồi sau đó ông V không làm và có bán lại cho ông H nhưng diện tích không nhớ cụ thể; đến khoảng 01 năm sau thì ông H lại bán cho bà

chị Trần Thị X, còn bà X có bán lại cho ai thì ông H không biết. Thời gian đó ông H đã mua đất khoảng đầu năm hoặc nửa năm gì đó ông H sang lại cho người khác không sử dụng nữa nên cũng không biết ông P, bà T có sử dụng lối đi qua rẫy ông H hay không thì ông H không biết.

**Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, ông Nguyễn Tiến T trình bày:* Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang P, bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H phải dành diện tích đất để mở lối đi là hoàn toàn có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang P, bà Nguyễn Thị T. Yêu cầu ông Tô Viết N và 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) có diện tích 29 m² là đúng quy định của pháp luật, ông P, bà T có nghĩa vụ đền bù giá trị mảnh đất yêu cầu mở lối đi và tài sản trên đất cho ông N, bà H.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lắc phát biểu ý kiến: Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và H giải, chuẩn bị xét xử. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã áp dụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục của phiên tòa sơ thẩm.

Căn cứ Điều 26, 35, 39 và 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 245 và Điều 254 của Bộ luật dân sự; Điều 203 luật Đất đai; Áp dụng khoản 5 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án dân sự theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang P, bà Nguyễn Thị T. Buộc ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H phải dành cho ông Trần Quang P, bà Nguyễn Thị T 02 mảnh đất để mở lối đi có diện tích 29 m², nằm trong tổng diện tích 474,1m² thuộc thửa đất số 372, tờ bản đồ số 39, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 626291 do Ủy ban nhân dân huyện Lắc cấp cho hộ ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H ngày 12/12/2011 (có sơ đồ phác họa kèm theo). Ông Trần Quang P, bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ đền bù giá trị diện tích 29m² đất và tài sản trên đất để mở lối đi qua bất động sản liền kề cho ông Tô Viết N, bà Hồ Thị H số tiền là 1.572.000 đồng (Một triệu, năm trăm bảy mươi hai nghìn) đồng *(theo kết quả định giá tài sản)*.

Ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H có nghĩa vụ phải tháo dỡ, di dời tài sản có trên diện tích đất yêu cầu mở lối đi gồm: 13 trụ cột bê tông cao 2m, cạnh vuông 0,15m; 90m dây thép gai.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Lắc chỉnh lý lại diện tích đất mở lối đi

29m² nằm trong tổng diện tích 474,1m², thuộc thửa đất số 372, tờ bản đồ số 39, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 626291 do Ủy ban nhân dân huyện Lắc đã cấp cho Hộ ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H ngày 12/12/2011.

Về chi phí tố tụng: Ghi nhận ông Trần Quang P và bà Nguyễn Thị T tự nguyện chịu các chi phí tố tụng, qua các cấp xét xử là 8.720.000 đồng. Không yêu cầu ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H phải hoàn trả cho ông P, bà T số tiền trên.

- Về án phí: Ông Trần Quang P và bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

**Về thủ tục tố tụng:*

Nguyên đơn ông Trần Quang P, bà Nguyễn Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu ông Tô Viết N, bà Hồ Thị H phải dành phần đất để mở một lối đi, đi qua bất động sản liền kề. Đây là quan hệ tranh chấp “*Quyền về mở lối đi*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và loại tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét thấy bị đơn ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Phúc H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2, nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

**Về nội dung vụ án:*

[1] Năm 1996 gia đình ông Trần Quang P, bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đăng G một thửa đất rẫy, có diện tích khoảng hơn 4000m² tại Thôn Y, xã Đ, huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk. Khi nhận chuyển nhượng thì hai bên chỉ thỏa thuận với nhau bằng miệng, không lập văn bản giấy tờ gì và cũng không đề cập về lối đi. Ông P, bà T không biết rằng, thửa đất rẫy nhận chuyển nhượng không có lối đường đi vào ổn định, bởi vì trước đó ông P, bà T vẫn thấy ông G đi vào bằng lối đi rộng khoảng 3m, dài khoảng 30m lối đi từ đường liên thôn (hiện nay là phần đất G ranh giữa đất ruộng của ông Tô Viết N với ruộng của ông Phan Phúc H). Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất rẫy trên, ông P, bà T đến canh tác sử dụng trồng cà phê và vẫn đi bằng con đường nêu trên từ đó đến nay.

Ngày 10/9/2004 gia đình ông P, bà T được Ủy ban nhân dân huyện Lắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 207087, thửa đất số 367, tờ bản đồ số 07, diện tích 4.365m², đất trồng cà phê. Thửa đất rẫy của ông P, bà T có tứ cận:

Phía Đông và phía Bắc G đất rẫy và ruộng ông Tô Viết N; phía Tây G đất rẫy cà phê, điều ông Trần Quang T; phía Nam G đất ruộng ông Phan Phúc H.

[2] Đối với thửa đất của ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H: Vào năm 2010, gia đình ông N, bà H đã nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn C một thửa đất nông nghiệp để trồng lúa nước. Đến ngày 12/12/2011 đã được Ủy ban nhân dân huyện Lắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BG626291, thửa đất số 372, tờ bản đồ số 39, diện tích 474,1 m² tại Thôn Y, xã Đ, huyện Lắc.

Do lối đi qua làm rẫy của ông Trần Quang P, phải đi qua ranh giới thửa đất của ông Tô Viết N (giáp ruộng ông Phan Phúc H) 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.

[3] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Lắc thể hiện:

“Diện tích đất yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề là 90m² (3 x 30) có tứ cận như sau:

- Phía Đông G đường liên thôn, cạnh dài 03 m;
- Phía Tây G đất ông P, bà T, cạnh dài 03 m;
- Phía Nam G ruộng của ông H, cạnh dài 30 m;
- Phía Bắc G ruộng của ông N, bà H, cạnh dài 30 m.

Tài sản trên đất yêu cầu mở lối đi gồm có: 90m² diện tích lúa (chín vàng hạt) chuẩn bị 10 ngày nữa thu hoạch; 05 trụ cột bê tông cao 2 m, cạnh vuông 0,15 m, khoảng 20 m dài dây thép gai (đều là tài sản của ông Tô Viết N, bà Hồ Thị H).

Ngoài ra, tiến hành khảo sát khoảng cách từ rẫy nhà ông P, bà T ra đường liên thôn khác là 41 mét (qua đất ruộng trồng lúa của ông Phan Phúc H hoặc đất rẫy trồng chuối, điều và sinh của ông Trần Quang T); chưa có lối đi vào đất rẫy của ông P, bà T. Ngoài ra, từ đất ông P, bà T không còn lối đi nào khác ra các đường liên thôn.

Thực trạng đất 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 của ruộng và rẫy cà phê ông N, bà H; Phía Tây bị vây bọc bởi đất rẫy của ông T; Phía Nam bị vây bọc bởi đất ruộng của ông H; Phía Bắc bị vây bọc bởi đất rẫy cà phê của ông N, bà H”.

Như vậy, đất rẫy cà phê của ông P, bà T bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề; không có lối đi ra đường liên thôn; yêu cầu của ông P, bà T mở lối đi với chiều ngang 03m và chiều dài 30m; qua ruộng của ông N, bà H là thuận tiện và hợp lý nhất, gần nhất với đường liên thôn, đảm bảo chiều rộng lối đi tối thiểu để có thể đi

lại, vận chuyển phân bón, cà phê đến mùa thu hoạch..., và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi. Vì diện tích mở lối đi qua ruộng của ông N, bà H là 90m² (3m x 30m); đây là đất ruộng trồng lúa 01 vụ; là lối đi đã được sử dụng chủ yếu từ trước đến nay và là lối đi ra đường liên thôn nhánh 1. Trong khi đó, so sánh với việc mở lối đi khác thì: Nếu mở lối đi qua ruộng của ông Phan Phúc H thì có diện tích lớn hơn (bởi chiều dài 41m), phải cắt đôi ruộng của ông H; không có lối đi hình thành từ trước và ra đường liên thôn ở nhánh 2; không thuận tiện. Nếu mở lối đi qua rẫy của ông Trần Quang T thì diện tích cũng lớn hơn (bởi chiều dài 41m); không có lối đi hình thành từ trước, phải đi qua sinh, phải phá bỏ cây chuối, điều thiệt hại sẽ lớn hơn và ra đường liên thôn ở nhánh 2; không thuận tiện. Do đó, ông P, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H phải dành cho ông Trần Quang P, bà Nguyễn Thị T một lối đi từ ranh giới thửa đất của ông Tô Viết N, bà Hồ Thị H với thửa đất ông Phan Phúc H cho đến đường công cộng (đường liên thôn) là hoàn toàn có căn cứ.

[4] Tại bản án số 01/2019/DS-PT ngày 28/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang P, bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề đối với ông Tô Viết N, bà Hồ Thị H. Buộc ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H phải mở lối đi qua bất động sản liền kề cho ông Trần Quang P, bà Nguyễn Thị T, với diện tích mở lối đi là 90m² (đất ruộng trồng lúa nước) tại thửa đất số 372, tờ bản đồ số 39 của xã Đắk Nuê, huyện Lắc;

Ngày 08/3/2019 ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Tòa án huyện Lắc xác định lối đi có chiều ngang 03m, chiều dài 30m trên đất của ông N, bà H có kết quả định giá là 2.160.000 đồng là quá thấp so với thực tế và đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án,

Tại bản án số 120/2019/DS-PT ngày 02/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhận định: Quá trình cấp sơ thẩm giải quyết, chưa thu thập sơ đồ giải thửa, tiến hành đo đạc diện tích yêu cầu mở lối đi của ông P, bà T có một phần nằm trên diện tích đất của ông Phan Phúc H. Do phát sinh tình tiết mới, có thể làm thay đổi nội dung vụ án mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên chấp nhận kháng cáo của ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 28/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện Lắc. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Lắc, giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Sau khi Tòa án đã thụ lý lại vụ án; mặc dù Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và H giải nhiều lần nhưng bị đơn ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H vẫn không hợp tác làm việc.

Ngày 16/01/2020, Tòa án nhân dân huyện Lắc tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc bằng thước dây theo sự chỉ ranh giới của các đương sự, thì thửa đất ông P, bà T yêu cầu ông N, bà H mở lối đi (thửa đất số 372, tờ bản đồ số 39, diện tích 474,1 m²) có tứ cận như sau: Phía Đông G đường liên thôn, cạnh dài 3m (Trong đó đất ông H, cạnh dài 0,3m; đất ông N, bà H cạnh dài 2,7m); Phía Tây G đất ông P, bà T, cạnh dài 3m; Phía Nam G đất ông H, cạnh dài 30,27m; Phía Bắc G đất ông N, bà H, cạnh dài 30,17m; Tài sản gắn liền trên diện tích đất yêu cầu mở lối đi gồm có: 14 trụ cột bê tông cao 2m, cạnh vuông 0,15m (trong đó có 13 trụ bê tông của ông N, bà H; 01 trụ bê tông của ông H); 01 trụ điện cao 5m, vuông 0,20m; 90m dây thép gai.

Sau khi xem xét, thẩm định tại chỗ, nhưng do diện tích đất ông H bán cho ông P không có số đo chính xác, nên vào ngày 03/02/2020, ông Trần Quang P và bà Nguyễn Thị T có đơn đề nghị Tòa án, yêu cầu cơ quan chuyên môn đo lại toàn bộ diện tích đất để mở lối đi, trong đó lối đi đi qua thửa đất của ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H và thửa đất của ông Phan Phúc H mỗi thửa là bao nhiêu mét, từ đó để có cơ sở giải quyết vụ án.

Căn cứ kết quả trích đo địa chính thửa đất yêu cầu mở lối đi, của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc, tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk, thì lối đi vào rẫy ông Trần Quang P có diện tích 89 m², có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông G đường liên thôn, cạnh dài 3,03m; Phía Tây G đất ông P, bà T, cạnh dài 3,02 m; Phía Nam G đất ông H, cạnh dài 30,86 m; Phía Bắc G đất ông N, bà H, cạnh dài 38,51m; Trong đó: Diện tích lối đi mà ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H phải dành cho ông P, bà T là 29 m² nằm trong thửa đất có diện tích 474,1m², thuộc thửa đất số 372, tờ bản đồ số 39, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 626291 do Ủy ban nhân dân huyện Lắc cấp cho Hộ ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H ngày 12/12/2011.

Căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 25/02/2020 của Hội đồng định giá tài sản huyện Lắc kết luận: Diện tích đất yêu cầu mở lối đi là 89 m² (trong đó đất của ông N, bà H có diện tích 29 m² có giá trị là: 522.000 đồng); 14 trụ cột bê tông cao 2m, cạnh vuông (0,15 x 0,15)m (trong đó có 13 trụ bê tông của ông N, bà Thanh có giá 780.000 đồng); 90 m dây thép gai, có giá trị là 270.000 đồng). Tổng cộng là 1.572.000 đồng (Một triệu, năm trăm bảy mươi hai ngàn đồng).

[6] Từ những phân tích trên, căn cứ Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang P và bà Nguyễn Thị T. Buộc ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H phải dành cho ông Trần Quang P, bà Nguyễn Thị T 02 mảnh đất để mở lối đi có diện tích 29 m², nằm trong tổng diện tích 474,1m², thửa đất số 372, tờ bản đồ số 39, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số BG 626291 do Ủy ban nhân dân huyện Lắc cấp cho hộ ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H ngày 12/12/2011 (có sơ đồ phác họa kèm theo)

Ông Trần Quang P, bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ đền bù diện tích 29 m² đất để mở lối đi và tài sản trên đất cho ông Tô Viết N, bà Hồ Thị H số tiền là 1.572.000 đồng (Một triệu, năm trăm bảy mươi hai nghìn) đồng. Đồng thời ông N, bà H có nghĩa vụ phải tháo dỡ, di dời tài sản có trên diện tích đất yêu cầu mở lối đi gồm 13 trụ cột bê tông cao 2m, cạnh vuông 0,15m; 90m dây thép gai.

Ông Tô Viết N, bà Hồ Thị H có quyền liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện Lắc, chỉnh lý lại sự biến động diện tích đất mở lối đi là 29 m² nằm trong tổng diện tích 474,1m², thuộc thửa đất số 372, tờ bản đồ số 39, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 626291 do Ủy ban nhân dân huyện Lắc đã cấp ngày 12/12/2011 cho hộ ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H theo quy định của luật Đất đai nếu có nhu cầu.

- *Về chi phí tố tụng:*

+ Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Trần Quang P và bà Nguyễn Thị T đã nộp 1.600.000 đồng.

+ Chi phí trích đo địa chính thửa đất: Lần 1, chi phí trích đo địa chính thửa đất là 2.800.000 đồng; Lần 2 chi phí trích đo địa chính thửa đất 2.420.000 đồng. Tổng cộng: 5.220.000 đồng.

+ Chi phí định giá: 1.900.000 đồng.

Tổng cộng: 8.720.000 đồng (Tám triệu, bảy trăm hai mươi ngàn đồng).

Tại phiên tòa, ông Trần Quang P và bà Nguyễn Thị T tự nguyện chịu các chi phí tố tụng qua các cấp xét xử là 8.720.000 đồng, nên ghi nhận sự tự nguyện trên nên không cần đặt ra để giải quyết.

- *Về án phí:* Ông Trần Quang P và bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- *Áp dụng Điều 26, 35, 39 và 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;*

- *Áp dụng: Điều 245 và Điều 254 của Bộ luật dân sự; Điều 203 luật Đất đai;*

- *Áp dụng: Khoản 5 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.*

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang P và bà Nguyễn Thị T.

1. Buộc ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H phải dành cho ông Trần Quang P, bà Nguyễn Thị T hai mảnh đất để mở lối đi có diện tích 29 m², nằm trong tổng diện tích 474,1m², thuộc thửa đất số 372, tờ bản đồ số 39, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 626291 do Ủy ban nhân dân huyện Lắc cấp cho hộ ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H ngày 12/12/2011 (có sơ đồ phác họa kèm theo) có vị trí tứ cận như sau:

- Mảnh số 1 có diện tích 11,7 m² có tọa độ: A (x: 1368190.370; y:461466.188); G (x:1368186.908; y:461475.301); H (x:1368188.067; y:461466.052). Trong đó:

AG = 12,97m; GH = 9,32 m; HA = 2,31m.

- Mảnh số 2 có diện tích 17,3 m² có tọa độ: F (x: 1368183.655; y:461483.861); C (x:1368180.335; y:461493.762); L (x:1368177.132; y:461493.789). Trong đó:

FC = 16,38m; CL = 3,03 m; LF = 9,55m.

Nằm trong tổng diện tích 89 m² để mở lối đi vào rẫy ông Trần Quang P, bà Nguyễn Thị T có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông (CL) G đường liên thôn, cạnh dài 3,03m - Phía Tây (AI) G đất ông P, bà T, cạnh dài 3,02 m - Phía Nam (IKL) G đất ông H, cạnh dài 30,86 m - Phía Bắc (ABC) G đất ông N, bà H, cạnh dài 38,51m;

2. Ông Trần Quang P, bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ đền bù giá trị diện tích 29 m² đất và tài sản trên đất để mở lối đi qua bất động sản liền kề cho ông Tô Viết N, bà Hồ Thị H số tiền là 1.572.000 đồng (Một triệu, năm trăm bảy mươi hai ngàn đồng).

Ông Tô Viết N và bà Hồ Thị H có nghĩa vụ phải tháo dỡ, di dời tài sản có trên diện tích đất yêu cầu mở lối đi gồm: 13 trụ cột bê tông cao 2m, cạnh vuông 0,15m; 90m dây thép gai.

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 năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

- Về chi phí tố tụng: Ghi nhận ông Trần Quang P và bà Nguyễn Thị T, tự nguyện chịu các chi phí tố tụng qua các cấp xét xử là 8.720.000 đồng (Tám triệu, bảy trăm hai mươi ngàn đồng).

3. Về án phí: Ông Trần Quang P, bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0001615 ngày 11/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk. Ông P, bà T không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án, hoặc niêm yết bản án.

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 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, VKSND H Lắk;
- CCTHADS H Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu HS+VP.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Huỳnh Thành

