

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG PẮC
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 09/2020/DS-ST
Ngày 13 tháng 7 năm 2020
V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất,
tranh chấp lối đi chung.*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG PẮC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Anh Hùng

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Ngô Văn Tuyển
2. Bà Trịnh Thị Oanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Hương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thuỷ – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 tháng 6 và ngày 13 tháng 7 năm 2020 tại phòng xử án, Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 100/2017/TLST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2017 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, Tranh chấp lối đi chung*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2020/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2020 và quyết định hoãn phiên tòa số 05/2020/QĐST-DS, ngày 19/5/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Phi H; sinh năm 1977- Có mặt.

Bà Trần Thị T; sinh năm 1980– Có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn 2, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Võ Thị H; sinh năm 1992.

Địa chỉ: số 45 L, tổ dân phố a, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk- Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Công K; sinh năm 1973- Có mặt

Bà Đỗ Thị T; sinh năm 1971- Có mặt

Cùng địa chỉ: Thôn 10, xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk..

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

1./ Ông Nguyễn Công K1; sinh năm 1996– Vắng mặt.

2./ Ông Nguyễn Văn K2; sinh năm 1998 – Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn 10, xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk..

3./ Ông Nguyễn Văn T; sinh năm 1989- Có mặt

Địa chỉ: Thôn 2, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

4./ Ông Ngô Văn C; sinh năm 1989- Có mặt

5./ Ông Nguyễn Văn K- vắng mặt, bà Nguyễn Thị H; sinh năm 1970- Có mặt
Cùng địa chỉ: Thôn R, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

6./ Ông Ngô Văn M – Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn 1, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người làm chứng:

1./ Ông Nguyễn T; sinh năm 1947– Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn 1, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2./ Ông Nguyễn Q; sinh năm 1964– Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn 1, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3./ Ông Phan Văn L– Vắng mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk..

4./ Ông Nguyễn Văn S; sinh năm 1950– Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn 2, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/6/2017, bản tự khai, phiên hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Phi H, bà Trần Thị T và người đại diện theo uỷ quyền bà Võ Thị H trình bày:

Vào khoảng năm 1998, cha của anh Nguyễn Phi H là ông Nguyễn Văn S nhận chuyển nhượng 01 lô đất của ông Cao Văn H (hiện nay đã chết) diện tích 8.000m² lúc nhận chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất của hộ ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị H;

Phía Tây giáp đường liên thôn;

Phía Nam giáp đất hộ ông Nguyễn Công K;

Phía Bắc giáp đất hộ ông Nguyễn Căn S.

Ngày 26/11/2003 UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn S theo Quyết định của Ủy ban nhân dân huyện K về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 890/QĐ-UB ngày 26/11/2003 (có danh sách kèm theo). Năm 2010 ông Nguyễn Phi H được tặng cho thửa đất trên. Ngày 09/8/2016 hoàn tất mọi thủ tục theo quy định pháp luật và ông Nguyễn Phi H được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 410070, thửa đất số 273c, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất tại thôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Từ khi vợ chồng ông H, bà T canh tác, sản xuất trên lô đất trên thì hộ ông

Nguyễn Công K, bà Đỗ Thị T là hộ có lô đất liền kề đã có hành vi dùng xe máy cày đi lại trên bờ đất giáp ranh giữa lô đất của hai gia đình gây hư hại đến cây trồng trên đất. Sau đó vợ chồng ông H, bà T có xây dựng một hàng rào trên đất nhưng bị ông Nguyễn Công K, bà Đỗ Thị T phá bỏ hàng bờ rào, vì cho rằng phần đất mà ông H, bà T xây dựng hàng rào là phần đất thuộc lối đi chung của hai gia đình, nên không được xây dựng bất cứ công trình nào. Việc làm nói trên của ông Nguyễn Công K và bà Đỗ Thị T là trái với quy định của pháp luật, vì diện tích đất 240.7m² trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông H, bà T được sự công nhận của nhà nước, nhưng ông K, bà T lại cố tình lấn chiếm làm lối đi chung.

Nay ông H, bà T đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Công K và bà Đỗ Thị T trả lại diện tích đất lấn chiếm 240.7m² có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất hộ ông Ngô Văn K, bà Nguyễn Thị H cạnh dài 2,9 mét.

Phía Tây giáp đường đi liên thôn cạnh dài 2,9 mét.

Phía Nam giáp đất của hộ ông K cạnh dài 83 mét.

Phía Bắc giáp đất Nguyễn Phi H cạnh dài 83 mét.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Công K và bà Đỗ Thị T đề nghị Tòa án công nhận con đường có chiều dài 83 mét, chiều ngang 2,9 mét có diện tích 240,7 m² (Theo kết quả đo vẽ được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk duyệt ngày 23/9/2019 thì hiện trạng con đường có diện tích 177.8 m²) là lối đi chung, để gia đình ông K, bà T và ông Nguyễn Văn T, ông Ngô Văn C, ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị H, ông Ngô Văn M có rẫy phía sau đi lại sản xuất nông nghiệp, thì đề nghị Tòa án không chấp nhận vì con đường này là đất của ông H, bà T, vợ chồng ông K bà T lấn chiếm làm con đường đi chung.

*** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Công K và bà Đỗ Thị T trình bày:** Năm 2005, vợ chồng chúng tôi nhận chuyển nhượng diện tích đất của hộ ông Phan Văn L tại thôn M, xã E với diện tích 4.800m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 041070, thửa đất số 288, tờ bản đồ số 07 (do nhận chuyển nhượng nguyên thừa nên không tiến hành đo đạc lại diện tích đất sử dụng thực tế có trùng khớp với diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không). Từ lúc nhận chuyển nhượng mảnh đất trên, hiện trạng thực tế giữa thửa đất chúng tôi và thửa đất nhà ông H, bà T đã có con đường để gia đình chúng tôi và các hộ dân có rẫy phía sau đi lại, canh tác. Con đường này đã tồn tại 29 năm nay.

Năm 2010 ông H, bà T được ông S cho lô đất số 273c, lô đất có một mặt hướng Nam tiếp giáp với con đường mà hiện nay ông H, bà T cho rằng thuộc quyền sử dụng đất của ông H, bà T và đòi rào lại. Nhưng chúng tôi không cho rào, nên khởi kiện cho rằng chúng tôi lấn chiếm đất để làm đường đi là không đúng, vì con đường này đã tồn tại trước lúc ông H, bà T được cho đất, đây là lối đi duy

nhất để các người dân phía sau gồm: ông Nguyễn Văn T, ông Ngô Văn C, ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị H, ông Ngô Văn M đi lại canh tác và gia đình chúng tôi cũng sử dụng con đường này để vận chuyển nông sản ra đường liên thôn, vì rẫy chúng tôi dài, vợ chồng chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T.

Ngày 29/8/2017 vợ chồng chúng tôi có đơn phản tố đề nghị Tòa án công nhận con đường có diện tích 240,7 m², sau khi có kết quả đo vẽ được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk duyệt ngày 23/9/2019 thì chúng tôi biết được chính xác diện tích con đường là 177.8 m². Nên chúng tôi đề nghị Tòa án công nhận con đường có diện tích 177.8 m² là lối đi chung.

Con đường có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất hộ ông Ngô Văn K bà Nguyễn Thị H cạnh dài 2,14 mét

Phía Tây giáp đường liên thôn, cạnh dài 2,05 mét

Phía Nam giáp đất ông K, bà T, cạnh dài 85.01 mét

Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Phi H, cạnh dài 85.14 mét

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, ông Ngô Văn M, ông Ngô Văn C trình bày:

Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, ông Ngô Văn M, ông Ngô Văn C có quan hệ anh em họ hàng với nhau và cũng có quan hệ anh em họ hàng với bị đơn ông Nguyễn Công K và bà Đỗ Thị T.

Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, ông Ngô Văn M, ông Ngô Văn C là những người có rẫy phía trong đất của ông Nguyễn Phi H, bà Trần Thị T cũng như phía trong đất của ông Nguyễn Công K và bà Đỗ Thị T. Từ trước tới nay ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, ông Ngô Văn M, ông Ngô Văn C đều sử dụng con đường này để đi lại sản xuất nông nghiệp. Tuy nhiên không hiểu vì sao ông H, bà T cho rằng con đường này là đất của ông H, bà T đang bị ông K bà T lấn chiếm, con đường này đã tồn tại 29 năm nay, trước lúc ông H và bà T tới làm rẫy. Đây là con đường duy nhất để ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, ông Ngô Văn M, ông Ngô Văn C đi lại làm rẫy sản xuất nông nghiệp. Vì vậy, đề nghị Tòa án bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Phi H và bà Trần Thị T và chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Công K và bà Đỗ Thị T để công nhận con đường giữa đất ông H, bà T và đất ông K, bà T là lối đi chung.

Quá trình giải quyết vụ án ông Ngô Văn C, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H đã được Tòa án giải thích “*Theo kết quả điều tra, thu thập chứng cứ thì diện tích đất mà ông Nguyễn Phi H, bà Trần Thị T, đang tranh chấp với ông Nguyễn Công K, bà Đỗ Thị T có nguồn gốc là do ông Phan Văn L và ông Cao Văn H (nay đã chết) là các chủ đất cũ trước đây, quá trình sử dụng để thuận tiện cho việc đi lại nên đã lấy đất của mình để làm lối đi, thực tế giữa đất ông Nguyễn Phi H, bà*

Trần Thị T và đất ông Nguyễn Công K, bà Đỗ Thị T không có lối đi. Do vậy, ông Ngô Văn C, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, ông Ngô Văn M là những người có đất rẫy phía sau, không có lối đi thì có quyền làm đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ và phải đền bù theo Điều 254 BLDS năm 2015”. Tuy nhiên, ông Ngô Văn C, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, ông Ngô Văn M, có cùng ý kiến là không làm đơn yêu cầu độc lập, mà chỉ đề nghị Tòa án chấp nhận đơn phản tố của ông Nguyễn Công K, bà Đỗ Thị T để công nhận con đường theo kết quả đo vẽ được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk duyệt ngày 23/9/2019 có diện tích 177.8 m² là lối đi chung, để gia đình ông K, bà T và ông Ngô Văn C; ông Nguyễn Văn T; bà Nguyễn Thị H, ông Ngô Văn M đi lại canh tác.

Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng ông Phan Văn L trình bày: Nguồn gốc sử dụng đối với thửa đất số 288, tờ bản đồ số 07 diện tích 4.800m² tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là do hợp tác xã E cấp để trồng cà phê liên kết. Ngày 23/6/2001 Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phan Văn L, trong quá trình sử dụng đất do thửa đất dài, để thuận tiện cho việc đi lại thì ông Phan Văn L đã chừa 1,5 mét chiều ngang, chiều dài hết thửa đất để làm lối đi vào thửa đất. Sát với thửa đất của ông L là đất ông Cao Văn H. Quá trình canh tác ông Phan Văn L và ông Cao Văn H có thỏa thuận, ông Phan Văn L và ông Cao Văn H mỗi bên chừa ra một ít đất để làm lối đi vào rẫy hai nhà, chứ thực tế giữa hai lô đất không có lối đi chung, ông Phan Văn L chừa ra nhiều hơn còn ông Cao Văn H chỉ chừa ra khoảng 0,7 mét đất chiều ngang để làm lối đi. Đến năm 2005 ông Phan Văn L đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Công K, khi chuyển nhượng đất cho ông K thì vẫn giữ nguyên lối đi chung mà ông L và ông Cao Văn H đã tạo nên.

Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng ông Nguyễn Văn S trình bày: Ông Nguyễn Văn S là bố đẻ của ông Nguyễn Phi H, vào khoảng năm 1998 ông S có nhận chuyển nhượng lại của ông Cao Văn H (nay đã chết), diện tích đất 8.000 m². Do nhận chuyển nhượng nguyên thửa nên lúc nhận chuyển nhượng không đo lại diện tích đất, nên không biết chiều dài, chiều rộng là bao nhiêu. Khi nhận chuyển nhượng thì thửa đất của ông S giáp ranh với ông Phan Văn L không có lối đi, đến năm 2010 thì ông S cho con trai là Nguyễn Phi H thửa đất trên, tại thời điểm ông S canh tác thì các hộ dân phía trong đi nhờ trên đoạn ranh giới giữa đất ông S và đất ông Phan Văn L, đến năm 2016 ông S hoàn tất hợp đồng tặng cho con trai Nguyễn Phi H, do tặng cho nguyên thửa nên cũng không đo đạc lại diện tích đất thực tế bao nhiêu.

Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng ông Nguyễn T trình bày: Năm 1990 tôi có mua đất và làm cà phê thì đã có con đường đi rộng khoảng 3

mét, chiều dài hết rẫy ông K, từ năm 1990 cho đến nay con đường không có gì thay đổi, nay tôi đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh ông Ngô Văn C nên tôi không còn đi con đường này nữa.

Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng ông Nguyễn Q trình bày: Từ năm 1992 ông Q có vào làm rẫy ở phía trong rẫy ông Cao Văn H và ông Phan Văn L thì đã có một lối đi chung để chúng tôi đi lại vận chuyển cà phê và đi lại canh tác. Ông H là người đến sau này mà lại tranh chấp con đường là không đúng, con đường đó đã tồn tại rất lâu, ông K bà T không lấn đất của ông H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham dự phiên tòa phát biểu: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện tương đối đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên còn để kéo dài thời hạn giải quyết vụ án; Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký đảm bảo đúng quy định của pháp luật; Về xác định tư cách người tham gia tố tụng: Theo Thông báo về việc thụ lý vụ án bổ sung số 09/TB-TLVA ngày 04/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc xác định Ủy ban nhân dân huyện K và Ủy ban nhân dân xã E, huyện K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa hôm nay, HĐXX không đưa Ủy ban nhân dân huyện K và Ủy ban nhân dân xã E, tham gia tố tụng là không đảm bảo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự 2015; khoản 1, khoản 4 Điều 12, khoản 1 Điều 170, Điều 202. Điều 203 Luật đất đai năm 2013, đề nghị HĐXX:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phi H và bà Trần Thị T về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Công K và bà Đỗ Thị T trả lại diện tích đất lấn chiếm 240.7m².

2. Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ đơn yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Công K và bà Đỗ Thị T để công nhận con đường theo kết quả đo vẽ được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk duyệt ngày 23/9/2019 có diện tích 177.8 m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về nội dung vụ án như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Phi H và bà Trần Thị T đề ngày 24/6/2017; đơn yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Công K và bà Đỗ Thị T đề ngày 29/8/2017, Tòa án nhân dân huyện

Không Pắc xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và Tranh chấp lối đi chung*” được quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền: Bất động sản đang tranh chấp tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về xác định tư cách người tham gia tố tụng: Theo Thông báo về việc thụ lý bổ sung số 09/TB-TLVA ngày 04/6/2018 Tòa án nhân dân huyện K xác định Ủy ban nhân dân huyện K và Ủy ban nhân dân xã E, huyện K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, HĐXX xét thấy đây là vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và Tranh chấp lối đi chung*” khi giải quyết vụ án dân sự, Tòa án không hủy quyết định cá biệt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Phi H và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Công K, nên Hội đồng xét xử không đưa Ủy ban nhân dân huyện K, Ủy ban nhân dân xã E, huyện K tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đảm bảo theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và tinh thần tại mục 2 chương II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao. Bên cạnh đó, thửa đất số 288 tờ bản đồ số 7, địa chỉ xã E, huyện K cấp cho hộ ông Nguyễn Công K và diện tích đất hiện nay đang tranh chấp là lối đi mà người dân làm rẫy phía sau đi lại, nên HĐXX cần đưa ông Nguyễn Công K1, ông Nguyễn Văn K2 là con ông Nguyễn Công K và ông Nguyễn Văn T, ông Ngô Văn C, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị H, ông Ngô Văn M là những người sử dụng lối đi đang tranh chấp để đi lại canh tác vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đảm bảo theo khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Phi H và bà Trần Thị T yêu cầu ông Nguyễn Công K và bà Đỗ Thị T trả lại diện tích đất lần chiếm 240,7 m² có tứ cận: Phía Đông giáp đất hộ ông Ngô Văn K, bà Nguyễn Thị H cạnh dài 2,9 mét, phía Tây giáp đường đi liên thôn cạnh dài 2,9 mét; phía Nam giáp đất của hộ ông K, cạnh dài 83 mét, phía Bắc giáp đất Nguyễn Phi H cạnh dài 83 mét. HĐXX thấy rằng: Nguồn gốc thửa đất số 273c tờ bản đồ số 7, diện tích 8.000 m², tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là của ông Cao Văn H (hiện nay đã chết). Năm 1998 ông Cao Văn H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S, tại thời điểm chuyển nhượng thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 26/11/2003 UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn S theo Quyết định của Ủy ban nhân dân huyện K về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 890/QĐ-UB ngày 26/11/2003 (có danh sách kèm theo). Năm 2010 ông Nguyễn Văn S cho con trai

là Nguyễn Phi H canh tác và đến năm 2016 thì các bên hoàn tất hợp đồng tặng cho thửa đất số 273c đứng tên Nguyễn Phi H.

Còn đối với thửa đất số 288 tờ bản đồ số 7, diện tích 4.800 m², tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc do hợp tác xã E cấp cho ông Phan Văn L để trồng cà phê liên kết, ngày 23/5/2001 Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn L. Năm 2005 ông L đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Công K.

Trong quá trình sử dụng đất do thửa đất số 273c và 288 dài, để thuận tiện cho việc đi lại canh tác và vận chuyển nông sản, thì ông Phan Văn L và ông Cao Văn H (là các chủ đất cũ) đã cùng nhau thỏa thuận để lại một ít diện tích đất của mình trừ lối đi, từ ngoài đường liên thôn cho tới hết rẫy. Theo ông L thì ông L đã trừ 1,5 mét chiều ngang, chiều dài hết đất, còn ông Cao Văn H trừ khoảng 0,7 mét đất chiều ngang để làm lối đi và từ đó các hộ dân có đất phía sau cũng sử dụng lối đi này để vào rẫy. Năm 2016 ông H, bà T có xây dựng một hàng rào trên đất để bảo vệ cây trồng, nhưng đã bị ông Nguyễn Công K, bà Đỗ Thị T phá bỏ, vì cho rằng phần đất ông H, bà T xây dựng hàng rào là phần đất thuộc lối đi chung của hai gia đình và các hộ dân phía sau nên xảy ra tranh chấp.

Theo kết quả đo vẽ được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk duyệt ngày 23/9/2019 thể hiện thì:

Thửa đất số 273c (thửa đất ông Nguyễn Phi H) có diện tích sử dụng thực tế 7.024.8 m²

Thửa đất 288 (thửa đất hộ ông Nguyễn Công K) có diện tích sử dụng thực tế 5.394.4 m²

Lối đi giữa đất ông H và đất hộ ông K có diện tích 117,8 m², trong đó ông H cho rằng ông K, bà T lấn chiếm diện tích đất 88,2 m² có tứ cận như sau:

Phía Đông dài 0.61 mét;

Phía Tây dài 1.47 mét;

Phía Bắc dài 85.14 mét;

Phía Nam dài 88,2 mét;

HĐXX thấy rằng diện tích đất của ông Nguyễn Phi H sử dụng thực tế ít hơn đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể: 8000 m²-7.024.8m²= 975,2 m², còn diện tích đất hộ ông Nguyễn Công K sử dụng thực tế lớn hơn đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể: 5.394.4m²-4800 m²= 594, 4 m².

Theo Ủy ban nhân dân xã E, huyện K và ông Phan Văn L cho rằng diện tích đất thuộc lối đi đang tranh chấp hiện nay là do ông Phan Văn L và ông Cao Văn H (là các chủ đất cũ) tự trừ đất của mình ra để làm lối đi vận chuyển nông sản, trên thực tế giữa hai thửa đất không có lối đi. Do đó, trong giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số 273c của ông Nguyễn Phi H và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 288 của hộ ông Nguyễn Công K cũng như trong bản đồ giải thửa số 07, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk không thể hiện có lỗi đi giữa đất ông H và đất hộ ông K.

Do vậy, ông Nguyễn Công K, bà Đỗ Thị T cho rằng diện tích đất đang tranh chấp thuộc lỗi đi chung và không cho ông H, bà T làm hàng rào trên phần đất của mình là không có cơ sở, vi phạm khoản 1, khoản 10 Điều 12 luật Đất đai năm 2013 và vi phạm khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự 2015.

Điều 12 luật Đất đai năm 2013 quy định: Những hành vi bị nghiêm cấm.

“1./ Lấn, chiếm đất đai.

10./ Cản trở, gây khó khăn đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.

Điều 175 Bộ luật dân sự 2015 quy định:

“1. Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thoả thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp.

.....”

Vì vậy, HĐXX xác định giữa đất ông H và ông K không có lỗi đi công cộng mà đây là lỗi đi do ông Cao Văn H và ông Phan Văn L trừ trên diện tích đất của chính mình để đi lại. Sau đó các hộ dân có rẫy phía sau sử dụng để đi cho tới nay, ông L cho rằng ông H đã trừ đất chiều ngang 0,5 mét chiều dài hết rẫy, như vậy cũng phù hợp với ranh giới ông H chỉ khi đo vẽ cho rằng ông K lấn chiếm là 88,2 m². Tuy nhiên, sau khi có kết quả đo vẽ cụ thể, ông H không có ý kiến gì với kết quả đo vẽ được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk duyệt ngày 23/9/2019, nhưng không rút một phần hoặc thay đổi nội dung khởi kiện. Mà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông K, bà T phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 240,7 m² là không có căn cứ. Bởi lẽ kết quả đo vẽ dựa trên sự xác định của ông H thì thể hiện diện tích đất đang tranh chấp chỉ có 88,2m². Nên HĐXX cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phi H để buộc ông Nguyễn Công K, bà Đỗ Thị T trả lại diện tích đất lấn chiếm cho ông H, bà T là 88,2m².

Còn đối với diện tích đất còn lại, sau khi đối trừ diện tích đất được chấp nhận 88,2 m² thì ông H bà T còn yêu cầu ông K, bà T trả lại diện tích đất lấn chiếm nhiều hơn kết quả đo vẽ cụ thể: 240,7 m²- 88,2 m²= 152,5 m² là không có căn cứ, nên HĐXX cần bác yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T đối với việc yêu cầu ông K, bà T trả lại diện tích đất 152,5 m².

[4] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Công K và bà Đỗ Thị T đề nghị Tòa án công nhận lối đi chung có diện tích 177.8 m² (theo kết quả đo vẽ được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk duyệt ngày 23/9/2019) giữa đất ông H và đất hộ ông Nguyễn Công K, lối đi có tứ cận.

Phía Đông giáp đất hộ ông Ngô Văn K, bà Nguyễn Thị H, cạnh dài 2,14 mét.

Phía Tây giáp đường liên thôn, cạnh dài 2,05 mét.

Phía Nam giáp đất ông K, bà T, cạnh dài 85.01 mét.

Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Phi H, cạnh dài 85.14 mét.

HĐXX nhận định như sau: Như đã phân tích trên thì lối đi này có nguồn gốc từ việc các chủ đất cũ là ông Cao Văn H và ông Phan Văn L tự bỏ đất của mình ra làm lối đi để phục vụ cho việc vận chuyển nông sản của hai gia đình, và các hộ dân phía sau cũng đi nhờ cho đến nay, chứ thực tế không phải là lối đi công cộng.

Vì vậy, HĐXX không chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Công K và bà Đỗ Thị T về việc đề nghị Tòa án: Công nhận lối đi theo kết quả đo vẽ được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk duyệt ngày 23/9/2019 diện tích 177.8 m² nằm giữa đất ông H và đất ông K, bà T là lối đi chung.

Đối với những người có đất rẫy phía sau bao gồm: Ông Ngô Văn C, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, ông Ngô Văn M từ trước đến nay sử dụng lối đi thuộc đất ông H và đất ông K, bà T làm lối đi chung để vào rẫy. HĐXX buộc ông K và bà T trả lại đất lấn chiếm là một phần lối đi có diện tích 88,2 m². Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cũng đã lập biên bản giải thích cho ông Ngô Văn C, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, ông Ngô Văn M biết. “ Theo kết quả điều tra, thu thập chứng cứ thì diện tích đất mà ông Nguyễn Phi H, bà Trần Thị T, đang tranh chấp với ông Nguyễn Công K, bà Đỗ Thị T có nguồn gốc là do ông Phan Văn L và ông Cao Văn H (nay đã chết) là các chủ đất cũ trước đất, quá trình sử dụng để thuận tiện cho việc đi lại nên đã lấy đất của mình để làm lối đi, chứ thực tế giữa đất ông Nguyễn Phi H, bà Trần Thị T và đất ông Nguyễn Công K, bà Đỗ Thị T không có lối đi. Do vậy, ông Ngô Văn C, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, ông Ngô Văn M là những người có đất rẫy phía sau, không có lối đi thì có quyền làm đơn khởi kiện yêu cầu độc lập, yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ và phải đền bù theo Điều 254 BLDS năm 2015”.

Tuy nhiên, ông Ngô Văn C, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, ông Ngô Văn M không có đơn yêu cầu độc lập mở lối đi qua, vì vậy HĐXX không xem xét giải quyết trong vụ án này.

[4] Về chi phí tố tụng: Để có căn cứ giải quyết vụ án Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí cụ thể như sau:

Tiền chi phí thẩm định ngày 01/02/2018 là 1.000.000 đồng.

Tiền chi phí đo đạc bằng máy theo biên bản thanh lý hợp đồng số 1708/VPĐKD-TLHD ngày 29/10/2019 là 4.996.830 đồng.

Tiền thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 02/01/2020 là 2.000.000 đồng.

Tổng cộng là 7.996.830 đồng.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần cụ thể: Nguyên đơn ông Nguyễn Phi H và bà Trần Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Công K và bà Đỗ Thị T trả lại diện tích đất lần chiếm 240,7 m², nhưng HĐXX chỉ chấp nhận buộc ông K, bà T trả diện tích đất lần chiếm 88,2m² chiếm tỷ lệ: 36,64% tương ứng với số tiền 2.930.038 đồng, cần buộc ông K và bà T phải hoàn trả cho ông H, bà T số tiền tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.930.038 đồng. HĐXX không chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông H, bà T trả lại diện tích đất lần chiếm còn lại 152,5 m² chiếm tỷ lệ 63,34% tương ứng với số tiền 5.066.792 đồng, cần buộc ông H và bà T phải chịu và được khấu trừ trong số tiền ông H, bà T đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần với diện tích đất 88,2 m² có giá là 90.000 đồng/m² x 88,2m²= 7.938.000 đồng, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo mức tính 7.938.000 đồng x 5%= 396.900 đồng.

Do Tòa án bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích đất tranh chấp 152,5 m² nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần bị bác cụ thể: 152,5 m² x 90.000 đồng/m²= 13.725.000 đồng x 5%=686.250 đồng, được khấu trừ trong số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị Tòa án Công nhận lỗi đi có diện tích 177.8 m² (Theo kết quả đo vẽ được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk duyệt ngày 23/9/2019) nằm giữa đất ông H và đất ông K, bà T là lỗi đi chung, không được HĐXX chấp nhận nên bị đơn ông K, bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk là không có căn cứ, vì các lý do đã phân tích nêu trên nên HĐXX không chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 1 Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 1, khoản 10 Điều 12, Điều 202, khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ khoản 1, khoản 4, khoản 5 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH-14 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:

1./ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phi H và bà Trần Thị T.

Buộc ông Nguyễn Công K và bà Đỗ Thị T phải trả lại diện tích đất lấn chiếm 88,2 m² có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông Ngô Văn K, bà Nguyễn Thị H cạnh dài 0.61 mét.

Phía Tây giáp đường liên thôn cạnh dài 1.47 mét.

Phía Bắc phần đất còn lại của ông Nguyễn Phi H, cạnh dài 85.14 mét.

Phía Nam giáp đất còn lại của hộ ông Nguyễn Công K dài 88,2 mét.

Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Phi H và bà Trần Thị T về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Công K và bà Đỗ Thị T trả lại diện tích đất lấn chiếm còn lại là: 152,5 m².

2./ Bác toàn bộ đơn yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Công K và bà Đỗ Thị T về việc đề nghị Tòa án công nhận con đường có diện tích 177.8m² nằm giữa đất ông H và đất ông K, bà T là lối đi chung có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất hộ ông Ngô Văn K bà Nguyễn Thị H cạnh dài 2,14 mét.

Phía Tây giáp đường liên thôn, cạnh dài 2,05 mét.

Phía Nam giáp đất ông K, bà T, cạnh dài 85.01 mét.

Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Phi H, cạnh dài 85.14 mét.

3./ Về chi phí trích đo đặc địa chính thừa đất, thẩm định, định giá tài sản.

Buộc ông Nguyễn Công K và bà Đỗ Thị T phải hoàn trả cho ông Nguyễn Phi H và bà Trần Thị T số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.930.038 đồng.

Ông Nguyễn Phi H và bà Trần Thị T phải chịu 5.066.792 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được khấu trừ trong số tiền ông H, bà T đã nộp. Ông Nguyễn Phi H và bà Trần Thị T không phải nộp tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nữa.

4./ Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Công K, bà Đỗ Thị T phải chịu 396.900 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền số: AA/2016/0002352 ngày 30/8/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Bị đơn ông Nguyễn Công K, bà Đỗ Thị T còn phải nộp 396.900 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Nguyễn Phi H và bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 686.250 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền số: AA/2016/0002252 ngày 28/6/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Ông Nguyễn Phi H và bà Trần Thị T còn phải tiếp tục nộp số tiền còn lại là 386.250 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong trường hợp bản án 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Chu Anh Hùng