

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 88/2021/DS-GĐT

Ngày 22/9/2021

Về “*Tranh chấp quyền về lối đi
qua bất động sản liền kề*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- Thành phần tham gia xét xử giám đốc thẩm gồm:

Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân - Thẩm phán

Các Thẩm phán: ông Trần Minh Tuấn và ông Nguyễn Văn Tiên

- Thư ký phiên tòa: bà Hà Thị M Châu - Thẩm tra viên.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 22 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự: “*Tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề*” giữa:

1. Nguyên đơn: ông Lê Hùng C; địa chỉ: thôn Đ, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Xuân Q; địa chỉ: thôn Đ, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 24/01/2019 của ông Q là bà Nguyễn Thị Á (địa chỉ: thôn Đ, xã E, C, Đắk Lắk).

2.2. Ông Nguyễn Văn Th; địa chỉ: thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 28/01/2019 của ông Nguyễn Văn Th là bà Phan Thị Thảo B (địa chỉ: thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị M; địa chỉ: thôn Đ, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Bà Nguyễn Thị Á; địa chỉ: thôn Đ, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3.3. Bà Phạm Thị Thảo B; địa chỉ: thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện đề ngày 10/10/2017 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Lê Hùng C trình bày:

Ngày 18/12/1998, ông Lê Hùng C và ông Phan Hữu T viết giấy không có công chứng, chứng thực, nội dung ông C nhận chuyển nhượng của ông T lô đất rẫy diện tích 5.000m² và ông T còn đồng ý dành cho ông C một lối đi từ rẫy ra đường ở phần giáp ranh lô rẫy của ông T. Năm 2001, Ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa số 55, tờ bản đồ số 13, diện tích 5.300 m² tại xã Ea Mdroh, huyện C, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện có đường đi.

Sau khi vợ chồng ông T chết thì ngày 31/12/2002 con gái lớn của ông T là chị Phan Thị Mộng Tr đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân Q và ông Nguyễn Văn Th phần đất còn lại bằng giấy viết tay. Trong giấy chuyển nhượng giữa chị Tr với ông Q có thỏa thuận chừa cho Ông một lối đi. Sau khi ông Th, ông Q nhận chuyển nhượng, giữa ông Th, ông Q và Ông đã thỏa thuận chuyển lối đi từ giáp ranh ra giữa đất ông Q và đất ông Th để ba bên tiện sử dụng. Lối đi có kích thước rộng 2,5 m, dài 240 m với tổng diện tích là 600 m².

Năm 2014, khi biết tin ông Q và ông Th đang làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ông đã gửi đơn đến xã Ea Mdoh đề nghị giải quyết đường đi để tránh tranh chấp về sau. Qua hòa giải đã thống nhất mở lối đi như hiện có, khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Q, ông Th sẽ trừ lối đi và được thể hiện trên bản đồ.

Do Ông là người ở trong cùng nên trong quá trình sử dụng lối đi giữa Ông và ông Q đã phát sinh mâu thuẫn trong việc sử dụng và cải tạo lối đi. Nay Ông yêu cầu công nhận lối đi có diện tích 594 m² là lối đi của Ông.

- Bị đơn là ông Nguyễn Xuân Q và ông Nguyễn Văn Th trình bày:

Năm 2002, hai Ông là anh em rể, cùng nhận chuyển nhượng của chị Tr con gái ông T diện tích đất 11.000 m². Khi chuyển nhượng, chị Tr có thỏa thuận với hai Ông chừa một lối đi cho ông C từ nhà ông C ra đường liên xã Q, E. Sau khi nhận chuyển nhượng, giữa hai Ông và ông C thỏa thuận chuyển lối đi ra giữa đất của ông Q và ông Th, lối đi có kích thước và vị trí như đã trình bày. Các bên đều sử dụng chung từ đó cho đến nay. Nay ông C yêu cầu công nhận đó là lối đi riêng của ông C thì hai Ông không đồng ý, vì đó là lối đi chung.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị M (vợ ông C) trình bày: năm 2010, Bà lấy chồng là ông C, Bà đã thấy có con đường giữa đất ông Q và ông Th, Bà thống nhất với ý kiến của chồng Bà.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ân (vợ ông Q): thống nhất với ý kiến của chồng Bà.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị Thảo B trình bày: vào năm 2002, vợ chồng Bà và vợ chồng anh Nguyễn Xuân Q có nhận chuyển nhượng một lô đất trên địa bàn xã Ea Mdoh của bà Phan Thị Mộng Tr, lúc đó lô đất có một lối đi sát bờ ranh từ đường ra sau, tới rẫy ông C. Sau khi nhận chuyển nhượng, chồng Bà, ông Q và ông C đã thỏa thuận chừa một lối đi chính giữa rẫy, từ đó đến nay ông C vẫn đi lại bình thường, không tranh chấp gì với nhau, nhưng nay ông C đòi sở hữu riêng con đường, gia đình Bà không đồng ý.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 28/9/2018, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 5, khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 275 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 171 Luật Đất đai.

[1] Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hùng C.

Lối đi có kích thước rộng 2,5 m; dài 219,5 m (đã trừ mốc lộ giới) diện tích 549 m². Phía Đông giáp đất nhà ông Th, phía Tây giáp đất nhà ông Q, phía Bắc giáp nhà ông C, phía Nam giáp đường liên xã là lối đi chung, không phải là lối đi riêng của ông C.

[2] *Án phí và các chi phí tố tụng khác: Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:*

Ông Lê Hùng C phải chịu 2.470.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng ông C đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu số AA/2017/0001963 ngày 17/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C thì ông C còn phải nộp 2.170.500 đồng.

Về các chi phí tố tụng khác: ông C phải chịu 400.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền ông C đã nộp đủ.

- Ngày 11/10/2018, nguyên đơn ông Lê Hùng C có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2019/DS-PT ngày 28/01/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, 157, 165, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 275 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 171 Luật Đất đai, Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Hùng C. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 28/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hùng C.

Xác định lối đi có diện tích 549 m² tọa lạc tại thôn Đoàn kết, xã Ea M'doh, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là lối đi riêng của ông Lê Hùng C, lối đi có vị trí như sau: Phía Đông giáp đất nhà ông Th dài 219,5 m (đã trừ mốc lộ giới); Phía Tây giáp đất nhà ông Q dài 219,5m; Phía Bắc giáp nhà ông C rộng 2,5 m; Phía Nam giáp đường liên xã rộng 2,5 m.

Ngoài ra, bản án còn có quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác.

- Ngày 26/02/2019, bị đơn là ông Nguyễn Xuân Q và ông Nguyễn Văn Th có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2019/DS-PT ngày 28/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Tại Quyết định số 30/2021/KN-DS ngày 02/8/2021, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2019/DS-PT ngày 28/01/2019 Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm sửa Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2019/DSPT ngày 28/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk theo hướng giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm trừ xác định lại án phí dân sự sơ thẩm là đối với vụ án không có giá ngạch.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Năm 1998, ông C nhận chuyển nhượng của ông Phan Hữu T 5.000 m² đất, hai bên có thỏa thuận ông T chừa cho ông C một lối đi từ rẫy ra đường. Tại Giấy sang nhượng đất, có nội dung: “*Nếu sau này ông C sang nhượng lại cho ai thì con đường sẽ không còn đi lại trong vườn*”; điều này được hiểu là ông T chừa cho ông C lối đi để ông C đi nhờ chứ không phải chuyển quyền sử dụng cho ông C

diện tích lối đi này. Ông C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/12/2001 với diện tích 5.300 m² là đã lớn hơn diện tích Ông nhận chuyển nhượng từ ông T và phần lối đi này không được cấp quyền sử dụng đất trong Giấy chứng nhận của ông C. Theo quy định tại Điều 254 của Bộ luật dân sự thì ông C phải đền bù cho ông T thì lối đi mới thuộc về riêng ông C. Tương tự, khi chị Tr (con gái ông T) thỏa thuận chuyển nhượng hết phần đất còn lại cho ông Q và ông Th, có thỏa thuận chừa lối đi cho ông C, nhưng phía ông C lại cho rằng là lối đi riêng, trong khi không có đền bù cho ông Q, ông Th nên không thể cho rằng việc thỏa thuận chừa lối đi nêu trên có nghĩa là lối đi đó thuộc về riêng ông C. Trên thực tế các bên cùng sử dụng lối đi này chung với nhau từ năm 2002 đến nay; nay chị Tr không có ý kiến gì (bút lục 125), về phía ông Q, ông Th cũng đồng ý dùng làm lối đi chung (bút lục 62, 81).

[2] Đối việc cho rằng lối vào rẫy ông C chỉ có một lối đi duy nhất, không có lối đi nào khác, trong khi đó phần đất của ông Th và ông Q đều tiếp giáp với đường liên xã, xem đây là một trong những căn cứ để xác định đó là lối đi riêng của ông C, thì điều này hoàn toàn không thỏa đáng vì việc sử dụng lối đi chung không chỉ để đi ra đường lộ mà còn có thể sử dụng cho các tiện ích khác như: vận chuyển, tưới tiêu, thu hoạch... khi canh tác trên các thửa đất.

[3] Từ các luận điểm trên, cấp giám đốc thẩm xét thấy Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của ông C, xác định là lối đi riêng của ông C là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông C là có căn cứ nhưng lại buộc đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là không đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; theo đó, đối với trường hợp tranh chấp về quyền sử dụng đất của ai (trong vụ án này thực chất là tranh chấp phần diện tích đất lối đi), thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch. Vì vậy, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy Quyết định kháng nghị số 30/2021/KN-DS ngày 02/8/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có căn cứ nên chấp nhận;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 5 Điều 343, Điều 347 và Điều 349 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Sửa toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2019/DS-PT ngày 28/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk cụ thể:

Áp dụng khoản 1 Điều 5, khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 275 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 171 Luật Đất đai

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hùng C.

2. Xác định lối đi có kích thước rộng 2,5m; dài 219,5m (đã trừ mốc lộ giới) diện tích 549m², phía Đông giáp đất nhà ông Th, phía Tây giáp đất nhà ông Q, phía Bắc giáp nhà ông C, phía Nam giáp đường liên xã là lối đi chung, không phải là lối đi riêng của ông C.

3. Về án phí: Ông Lê Hùng C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; ông C đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và tạm ứng án phí phúc thẩm 600.000 đồng theo các Biên lai thu tiền số AA/2017/0001963 ngày 17/01/2018 và AA/2017/0001963 ngày 19/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'Gar nên hoàn trả cho ông C 300.000 đồng.

Ông Lê Hùng C phải chịu 400.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, ông C đã nộp đủ và chi xong.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- Viện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'Gar, tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'Gar, tỉnh Đắk Lắk (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Kim Nhân