TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 06/2019/DS-ST
Ngày 21-6-2019
V/v tranh chấp lối đi chung và yêu cầu
hủy giấychứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Anh Tuấn

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Thế Hòa

2. Bà Võ Thị Liên

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Lê Thị Hương Giang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 39/2018/TLST- DS ngày 26 tháng 12 năm 2018 về "Tranh chấp lối đi chung và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2019/QĐXXST – DS ngày 26 tháng 4 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2019/QĐST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Cao Thanh B – sinh năm 1960; địa chỉ: Buôn T, xã R, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Anh T – sinh năm 1988; địa chỉ: TKD, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

Bị đơn: Ông Phan Văn N – sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn X, xã R, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông T Êban – chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện; địa chỉ: ĐBP, thị trấn ED, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị K – sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn X, xã R, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

3. Ngân hàng Thương mại cổ phần S – Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk – Phòng giao dịch H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh C – chức vụ: Phó phòng giao dịch H. (Vắng mặt)

4. Bà Hồ Thị Mỹ D – sinh năm 1962; địa chỉ: Buôn T, xã R, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

5. Ông Lê Hồng S (đã chết) – Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ Bà Trần Thị Công L (vợ) và ông Lê Tiến Th (con); địa chỉ: Thôn X, xã R, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. (Từ chối tham gia tố tụng).

6. Vợ chồng ông Phan Văn V – sinh năm 1977, bà Đặng Thị Đ; địa chỉ: Thôn X, xã R, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. (Ông V có mặt, bà Đ vắng mặt)

7. Vợ chồng ông Phan Văn Q, bà Nguyễn Thị Kim T1; địa chỉ: Thôn X, xã R, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. (Từ chối tham gia tố tụng)

8. Ông Phạm Hải T2; địa chỉ: Thôn 1, xã R, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. (từ chối tham gia tố tụng).

**/Những người làm chứng:*

+ Ông NLC1 - sinh năm 1948; địa chỉ: Thôn X, xã R, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt).

+ Ông NLC2 – sinh năm 1972; địa chỉ: TDP Y, thị trấn ED, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt).

+ Ông NLC3; địa chỉ: Thôn Z, xã R, huyện H, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt)

+ Ông NLC4; địa chỉ: Buôn TC, xã R, huyện H, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn ông Cao Thanh B và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Anh T trình bày:**

Năm 1991, gia đình ông Cao Thanh B khai hoang được một thửa rẫy với diện tích 7.840m^2 tại xã R, huyện H và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P039616, ngày 10/10/2001 đối với thửa đất số 55 có diện tích 2.960m2, thửa 70 có diện tích 4.880m2. Sau rẫy của ông B là rẫy của các hộ ông Lê Hồng S, ông Phạm Hải T2, 02 người em của ông Phan Văn N và tiếp giáp với đất của ông Phan Văn N. Gia đình ông B và các hộ có rẫy ở đây đều đi chung trên con đường dẫn vào rẫy này từ trước năm 1991 cho đến nay không có ai tranh chấp.

Đến ngày 01/3/2018, gia đình ông N đã tự ý đào mương và chôn nhiều trụ gỗ trên con đường này, làm cho gia đình ông B và các hộ liền kề không có lối đi vào rẫy của mình. Ông N cho rằng con đường này gia đình ông đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004 nên đó là đường của ông và rào lại không cho ai đi lại trên con đường này nữa.

Con đường này được hình thành từ trước năm 1991, ông B cùng các hộ dân có rẫy tại đây cùng đi lại, vận chuyển phân bón, thu hái cà phê trên con đường này và không ai có ý kiến hay tranh chấp gì, còn ông Phan Văn N mua lại rẫy này từ năm 1998 và mãi đến năm 2004 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc ông N rào chắn con đường làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc đi lại, chăm sóc rẫy cà phê của ông B và các hộ dân tại đây. Con đường là lối đi duy nhất dẫn vào rẫy của ông B, ngoài ra ông B không còn lối đi nào khác. Do đó, ông B khởi kiện yêu cầu gia đình ông N phải tháo dỡ và trả lại lối đi đang tranh chấp là lối đi chung cho ông B và những hộ làm rẫy tại đây, con đường có diện tích khoảng 2,5m x 70m = 175m2; trước đây, trong đơn khởi kiện tôi cho rằng nếu con đường nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N thì tôi đồng ý thanh toán giá trị con đường theo giá thỏa thuận cho ông N để làm lối đi chung. Tuy nhiên, sau đó tôi đã sửa đổi đơn khởi kiện và cương quyết không đồng ý thanh toán tiền cho ông N để làm lối đi chung mà chỉ yêu cầu Tòa án công nhận lối đi 175m2 đang tranh chấp là lối đi chung của ông B và những hộ đang làm rẫy tại đây, ông N có trách nhiệm tháo dỡ cổng và trụ rào để trả lại lối đi chung. Do khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất cho hộ ông Phan Văn N, UBND huyện H đã không đo đạc thực tế và xem xét hiện trạng con đường nên trong diện tích mà ông N được cấp đã bao gồm toàn bộ diện tích con đường. Vì vậy ông B đã khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ 13, có diện tích 8.385m2 do Uỷ ban nhân dân huyện H cấp ngày 20/7/2014 cho hộ ông Phan

Văn N. Ngoài hai yêu cầu trên, ông Cao Thanh B không còn yêu cầu nào khác.

*** Bị đơn ông Phan Văn N trình bày:**

Ngày 08/02/1998, tôi nhận chuyển nhượng của ông Lê Minh H1 01 lô rẫy. Khi tôi nhận chuyển nhượng của ông Lê Minh H1 thì đã có một phần con đường (từ đường liên xã chạy vào rẫy khoảng 60m, như đoạn 1 trong Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/11/2018), con đường lúc đó chỉ rộng khoảng 1m – 1,2m. Lúc đó, do cà phê còn nhỏ nên những hộ xung quanh đó thường đi lung tung qua rẫy của tôi chứ cũng không đi cố định trên con đường đó. Sau đó, để thuận tiện cho việc đi lại nên tôi có lấp thêm một bồn cả để mở rộng con đường ra khoảng 1,6m – 1,7m (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ là 2,6m là do đo từ gốc cà ra) và kéo dài thêm con đường để đi vào sân nhà tôi (như đoạn 2 trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ). Trước đó, do ông B chưa có xe cày nên ông B đi vào rẫy của mình bằng một con đường khác (hướng dưới suối lên), sau này, ông B có mua xe cày nên để thuận lợi cho việc đi lại, ông B cũng đã đi trên con đường của gia đình tôi. Ban đầu, là chỗ hàng xóm nên tôi đồng ý để cho ông B đi. Tuy nhiên, sau này do xe của ông B thường xuyên làm hư hỏng tài sản hai bên đường của tôi nên hai bên có xảy ra mâu thuẫn và ông B đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk yêu cầu công nhận con đường là lối đi chung và đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình tôi.Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Cao Thanh B vì con đường là do tôi tự mở và nằm trong rẫy nhà tôi. Đối với yêu cầu hủy GCNQSD đất đứng tên hộ ông Phan Văn N tôi cũng không đồng ý vì việc cấp GCNQSD đất đã được cơ quan có thẩm quyền thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, con đường thuộc quyền sử dụng của gia đình tôi nên khi kê khai cấp GCNQSD đất tôi đã kê khai cả phần diện tích con đường trên.

Hiện nay sổ hộ khẩu của gia đình tôi gồm các thành viên là tôi, vợ tôi là Nguyễn Thị K, con tôi là Phan Văn H2, sinh ngày 19/4/2004, Phan Thị N1, sinh ngày 09/8/2009 và Phan Thị T1, sinh ngày 23/5/2011, ngoài ra không còn ai khác.Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 thì hộ khẩu gia đình tôi chỉ có vợ là Nguyễn Thị K cháu Phan Văn H2 mới sinh được vài tháng,vì vậy các cháu không liên quan gì đến vụ án này.

*** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Bà Nguyễn Thị K trình bày: Tôi là vợ của bị đơn ông Phan Văn N. Tôi hoàn toàn đồng ý với ý kiến của chồng tôi và không có ý kiến gì bổ sung. Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Cao Thanh B bởi lẽ từ khi gia đình tôi nhận chuyển nhượng đất của ông Lê Minh H1 đến đầu năm 2018, gia đình tôi vẫn để ông B sử dụng con đường thoải mái, chỉ đến khi ông B khởi kiện

gia đình tôi ra Tòa án nhân dân huyện EaH'Leo thì chúng tôi mới cản trở, chỉ để cho ông B đi xe máy vào rẫy.Ý kiến của tôi là nếu ông B rút đơn khởi kiện thì tôi sẽ tiếp tục để ông B đi lại thoải mái trên con đường đang tranh chấp vào ban ngày, còn ban đêm gia đình tôi sẽ khóa cổng, nếu ông B có nhu cầu vào rẫy thì tôi sẽ mở cổng cho ông B. Ông B phải có trách nhiệm trong việc bảo quản tài sản xung quanh con đường, nếu có thiệt hại thì ông B phải có trách nhiệm bồi thường. Việc gia đình tôi khóa cổng vào ban đêm là do các con tôi còn nhỏ, lại ở trong rẫy heo hút việc khóa cổng là để bảo đảm an toàn cho các cháu cũng như để bảo vệ tài sản của gia đình chứ không vì mục đích cản trở việc đi lại của ông B. Nếu ông B không đồng ý với ý kiến trên thì tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông B về việc đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông Phan Văn N thì tôi không đồng ý vì con đường đang tranh chấp nằm trong diện tích đất của gia đình tôi nên việc gia đình tôi được cấp bìa đỏ là đúng quy định của pháp luật.

+ Bà Hồ Thị Mỹ D trình bày: Tôi là vợ của ông Cao Thanh B, tôi hoàn toàn đồng ý với ý kiến của ông B và không bổ sung gì thêm.

+ Tại bản tự khai ngày 27/6/2018, ông Lê Hồng S trình bày: Tôi đã đến mua rẫy sát biên con đường đang tranh chấp năm 1995, lúc này đã có con đường. Bà con thường xuyên đi làm rẫy, con đường này tôi đã lái xe càng đi xuống và ở tại nhà N bây giờ. Lúc này, miếng đất ngay nhà N là đất hoang, ông B cho tôi làm cho thẳng rẫy nhưng tôi làm không nổi. Sau đó đến năm 1998 ông N mua đất làm cho đến nay, con đường dẫn đến cây xoài của ông B. Riêng tôi thì có một miếng rẫy ở dưới không có đường, tôi tiếp tục mua của ông Q em ông N 40 cây cà phê để làm con đường vào năm 2010. Con đường từ xưa đến bây giờ vẫn thông thương đi lại bình thường. Theo tôi con đường tranh chấp là lối đi chung, không thuộc về ai cả.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Hồng S chết, con trai ông S là ông Lê Tiến Th trình bày: Ba tôi là Lê Hồng S (đã mất), gia đình tôi có đi trên con đường hiện tại đang tranh chấp giữa ông B với ông N để vào rẫy của gia đình tôi. Gia đình tôi vẫn đi trên con đường trên và không có tranh chấp với ai nên không liên quan đến việc tranh chấp giữa ông B với ông N. Vì lý do công việc nên tôi từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án, từ chối tham gia phiên tòa và đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Vợ chồng ông Phan Văn V, bà Đặng Thị Đ trình bày: Tôi với ông B là quan hệ hàng xóm láng giềng và là em ruột của ông N. Hiện nay tôi cũng đang đi trên lối đi chung này và phần đất tôi đang làm nhà, rẫy này là của ông N

cho nhưng chưa làm thủ tục sang tên đổi chủ. Theo tôi, con đường này là phần đất ông N tự mở để đi chứ không là là lối đi chung. Tôi xác định tôi không có quyền lợi liên quan gì nên từ chối tham gia tố tụng.

+ Vợ chồng ông Phan Văn Q, bà Nguyễn Thị Kim T1 trình bày: Hiện nay vợ chồng tôi đang đi trên con đường đang tranh chấp, vợ chồng tôi xác định con đường này là do ông N tự mở chứ không phải là lối đi chung. Vợ chồng tôi xác định tôi không liên quan gì nên tôi từ chối tham gia tố tụng.

+ Ông Phạm Hải T2 trình bày: Năm 2000, tôi có nhận sang nhượng 01 đám rẫy tại thôn X, xã R. Vị trí đám rẫy của tôi nằm phía dưới đám rẫy của ông Cao Thanh B. Khi sang nhượng đám rẫy này tôi đã thấy có con đường, tôi đường biết, con đường này là con đường thuộc đất của ông N, ông N cho các gia đình đi nhờ. Các hộ cùng đi trên con đường này gồm có gia đình tôi, gia đình ông Cao Thanh B, gia dình ông V, ông Q (em trai ông N), gia đình ông Lê Hồng S. Gia đình tôi vẫn đi chung ổn định trên con đường này từ năm 2000 đến nay, không có tranh chấp gì với ông Phan Văn N.

+ Theo văn bản nêu ý kiến của UBND huyện H, người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện H ông T Êban trình bày: UBND huyện H đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án số 39/2018/TB – TLVA ngày 26/12/2018 của Tòa án nhan dân tỉnh Đắk Lắk về việc thụ lý vụ án giữa nguyên đơn ông Cao Thanh B với bị đơn ông Phan Văn N về việc tranh chấp lối đi chung và yêu cầu hủy GCNQSD đất do UBND huyện H cấp ngày 20/7/2004 cho ông Phan Văn N đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 13, diện tích 8.385m^2 tại thôn X, xã R, huyện H.Qua nghiên cứu nội dung yêu cầu của nguyên đơn, văn bản trả lời và hồ sơ đăng ký cấp GCNQSD đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cung cấp, UBND huyện H có ý kiến như sau:

1. Về hồ sơ cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 13: UBND huyện đã chuyển toàn bộ tài liệu đến Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

2. Đối với con đường đi quan rẫy ông Phan Văn N: Căn cứ trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 82, diện tích 8.385m^2, tờ bản đồ số 13 được trích lục ngày 30/6/2014 thì cạnh phía đông nam thửa đất có con đường.Con đường này không thuộc diện tích 8.385m^2 của thửa đất số 82. UBND huyện đề nghị TAND tỉnh Đắk Lắk nghiên cứu giải quyết vụ án theo thẩm quyền.

+ Tại bản tự khai ngày 25/02/2019, đại diện Ngân hàng S – Chi nhánh Đắk Lắk, PGD H ông Nguyễn Mạnh C trình bày: Ngày 22/5/2017 ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị K có ký hợp đồng cho vay số LD 1713900107 với Ngân hàng TMCP Sài gòn Thương Tín – Phòng giao dịch H để vay số tiền 200.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Phan Văn N, bà

Nguyễn Thị K đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0881/2015/TC/EHL ngày 24/6/2015 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0881 – 01 ngày 23/5/2017 tại Văn phòng công chứng H, chi tiết tài sản thế chấp như sau:

Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo GCNQSD đất số; Đ 571575, thửa đất số 82, tờ bản đồ số 13 do UBND huyện H cấp ngày 20/7/2004 thuộc sở hữu hộ ông Phan Văn N đứng tên sử dụng.

Đến nay khoản nợ của ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị K vẫn đang thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng theo hợp đồng đã ký với Ngân hàng. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Cao Thanh B yêu cầu hủy GCNQSD đất của hộ ông Phan Văn N thì Ngân hàng có ý kiến như sau:

Tại thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp và các Thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp, ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị K có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, năng lực pháp luật dân sự và hoàn toàn tự nguyện ký kết hợp đồng thế chấp và các Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp để bảo đảm cho khoản vay tại S. Điều này không vi phạm pháp luật và cũng không trái đạo đức xã hội nên mặc nhiên giao dịch này có hiệu lực thi hành.

Về xác lập quyền sở hữu tài sản: Theo hồ sơ địa chính thì thửa đất nêu trên do UBND huyện H cấp cho hộ ông Phan Văn N có đầy đủ giấy tờ pháp lý chứng minh nên ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị K là người được quyền định đoạt tài sản của mình trong việc xác lập các giao dịch nhằm bảo đảm cho khoản vay vốn tại Sacombank.

Như vậy, việc vay vốn giữa ông N, bà K với ngân hàng là hoàn toàn đúng các quy định của pháp luật. Do đó, ông N, bà Khương chỉ được rút tài sản đang thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 13 tại xã R, huyện H khi đã thanh toán toàn bộ nghĩa vụ nợ tại Ngân hàng. Phía Ngân hàng đề nghị TAND tỉnh Đắk Lắk giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng là bên nhận thế chấp ngay tình.

*** Những người làm chứng:**

- Ông NLC1 trình bày: Khoảng năm 1993 – 1994 tôi không nhớ rõ thời gian, tôi có nhận sang nhượng của một người đồng bào một lô đất trống khoảng 7 sào. Sau đó, có trồng cà phê trên lô đất trên, để thuận tiện cho việc chăm sóc cà phê nên tôi đã mở một con đường nhỏ từ đường liên thôn và đến nơi tập kết phân bón. Con đường này có chiều rộng khoảng 1,5m và dài khoảng 60m. Đến ngày 23/5/1996, tôi sang nhượng lại toàn bộ diện tích rẫy trên cho ông Vương Mạnh Dũng. Khi sang nhượng, do phần diện tích con đường không đáng kể, lại nằm trong phần rẫy của tôi nên trong giấy sang nhượng cho ông Dũng không đề

cập đến con đường. Khi đó, do cà phê tôi mới trồng nên những người xung quanh thường đi lung tung trên rẫy của tôi chứ không đi cố định trên đường tôi mở. Khi đó tôi thấy phần rẫy hiện nay của ông B chưa trồng cà phê và khi đó ông B đã canh tác trên phần đất đó chưa thì tôi cũng không biết vì tôi không thấy ông B đi lại quanh khu vực đó. Sau khi tôi chuyển nhượng lại đất thì mọi người cùng đi chung trên con đường này vào thời gian nào thì tôi không rõ. Nay ông B khởi kiện ông N yêu cầu công nhận con đường là lối đi chung thì tôi không đồng ý; vì con đường đang tranh chấp một phần do chính tôi mở trên đất của tôi, phần còn lại ông N mở sau này cũng nằm trong phần diện tích đất của tôi, do đó con đường này thuộc quyền sở hữu của ông N chứ không phải là lối đi chung.

+ Ông NLC2 trình bày: Vào khoảng tháng 3 năm 1995, tôi có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Phước Nguyên một lô đất trống khoảng 7 – 8 sào, khi đó trên đất đã có một con đường chạy thẳng từ đường liên thôn xuống suối và các hộ xung quanh cùng đi chung trên con đường này. Sau đó, do con đường nằm chính giữa rẫy của tôi nên việc đi lại có bất tiện, nên tôi đã thỏa thuận với những hộ xung quanh là chuyển con đường từ giữa rẫy sang phần biên (một mặt giáp đất của ông S, một mặt giáp đất của tôi – nay là đất của ông N, phần đuôi đất giáp với đất của ông B và một số hộ khác), những hộ xung quanh này sẽ tiếp tục đi trên con đường đó và chừa lại cho tôi một hàng cà. Các bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau chứ không lập thành văn bản, những hộ thỏa thuận khi đó có ông B và một số hộ liền kề đất ông B còn cụ thể là ai thì tôi không nhớ. Đến khoảng tháng 4 hoặc tháng 5/1996, tôi sang nhượng lại toàn bộ phần đất nói trên cho ông Hồ Công M, sau đó ông M sang nhượng lại cho ai thì tôi không rõ. Khi sang nhượng cho ông M, trong giấy sang nhượng tôi không đề cập đến con đường nhưng tôi có thỏa thuận miệng với ông M là con đường là đường đi chung của những hộ xung quanh, ông M phải có trách nhiệm cho mọi người cùng đi lại trên con đường này. Hiện nay tôi chỉ biết ông M đang ở xã NK, huyện AN, tỉnh Bình Định, còn địa chỉ cụ thể như thế nào thì tôi không biết. Đối với con đường cũ thì do tôi đã trồng cà phê lên nên hiện nay không còn dấu vết gì. Tôi khẳng định toàn bộ con đường hiện nay đang tranh chấp là do tôi tự mở.

- Ông NLC3 trình bày: Vào năm 1995, tôi có đến làm công cho ông Cao Thanh B tại khu vực thôn X, xã R, huyện H. Lúc này tôi đã thấy có con đường vào rẫy của ông Cao Thanh B đi qua đất của ông NLC2 (hiện là đất của ông N bây giờ). Lúc này tôi thấy mọi người làm rẫy ở khu vực này đều đi chung qua con đường này. Lúc đó, con đường rộng khoảng 2 – 3 m gì đó.

Theo tôi biết con đường tranh chấp này đã hình thành từ lâu. Mọi người dân trong khu vực này đều đi chung trên con đường này. Tuy nhiên, hiện nay con đường này thuộc đất của ai tôi không biết.

- **Ông NLC4 trình bày:** Vào năm 1995 tôi thường xuyên chở hàng cho ông Cao Thanh B tại khu vực tại khu vực thôn X, xã R, huyện H. Lúc này tôi đã thấy có con đường vào rẫy của ông Cao Thanh B đi qua đất của ông NLC2 (hiện là đất của ông N bây giờ). Lúc này tôi thấy mọi người làm rẫy ở khu vực này đều đi chung qua con đường này. Lúc đó, con đường rộng khoảng 2 – 3 m gì đó. Theo tôi biết con đường tranh chấp này đã hình thành từ lâu. Mọi người dân trong khu vực này đều đi chung trên con đường này. Tuy nhiên, hiện nay con đường này thuộc đất của ai tôi không biết.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện.

- Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến giải quyết vụ án như sau:

+ Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý cho đến ngày xét xử vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, đưa vụ án ra xét xử đúng hạn luật định, thủ tục mở phiên tòa đảm bảo.

+ Về nội dung vụ án: Qua phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị như sau:

Việc ông B khai con đường là do các hộ dân tự lập và không nằm trong diện tích đất của ông N nhưng không có chứng cứ chứng minh. Ngoài ra ông B cho rằng gia đình bà N ông Khương cản trở không cho gia đình ông B và các hộ dân đi trên con đường diện tích 175m^2 là không đúng với thực tế. Bởi lẽ hiện tại các hộ dân khác vẫn đi lại bình thường và không ai có tranh chấp về lối đi với gia đình ông N, riêng ông B hiện tại vẫn đi lại trên con đường tranh chấp bằng xe máy. Trong sơ đồ giải thửa đo vẽ năm 1999 cũng không thể hiện con đường đang tranh chấp. Do đó việc ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông N phải tháo dỡ bỏ trụ rào và trả lại con đường đi chung cho các hộ dân có diện tích 175m^2 là không có cơ sở chấp nhận.

Về yêu cầu hủy GCNQSD đất số Đ 571575 do UBND huyện H cấp ngày 20/07/2004 đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 13, diện tích 8.385m2 cấp cho hộ ông Phan Văn N: Căn cứ vào hồ sơ xin cấp đất thì UBND huyện H đã cấp đất cho hộ ông N đúng quy định, và trong diện tích 8.385m^2 không thể hiện đường đi đang tranh chấp nên việc ông B yêu cầu hủy một phần Giấy CNQSDĐ cấp cho hộ ông N là không có căn cứ. Vì vậy, đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 26,

34, 37, 146, 147, 157, 158, 207, 208, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 171 Luật Đất đai năm 2013; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ – 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, lệ phí Tòa án. Đề nghị:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Cao Thanh B đối với các yêu cầu sau:

- Công nhận lối đi có diện tích 175,3m^2 tại thửa đất số 82, tờ bản đồ số 13 tại thôn X xã R, huyện H, tỉnh Đắk Lắk là lối đi chung.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện H cấp ngày 20/7/2004 cho hộ ông Phan Văn N đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 13, diện tích 8.385m^2.

Về án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là: Bà Đặng Thị Đ; vợ chồng ông Phan Văn Q, bà Nguyễn Thị Kim T1, bà Trần Thị Công L, ông Lê Tiến Th đã có văn bản từ chối tham gia tố tụng và việc vắng mặt những người liên quan này là lần thứ hai; đại diện Ủy ban nhân dân huyện H có đơn xin xét xử vắng mặt; đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần S mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt những người trên.

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp về lối đi chung và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

[2] . Về nội dung:

[2.1]. Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Thanh B yêu cầu công nhận con đường đang tranh chấp là lối đi chung, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Theo nguyên đơn ông Cao Thanh B cho rằng về nguồn gốc lối đi đang tranh chấp: Năm 1991, gia đình ông Cao Thanh B khai hoang được một thửa rẫy với diện tích 7.840m^2 tại xã R, huyện H và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 039616 năm 2001 đối với 02 thửa 55 và 70. Sau rẫy của ông B là rẫy của các hộ ông Lê Hồng S (hiện nay đã chết), ông Phạm Hải T2, 02

người em của ông Phan Văn N và tiếp giáp với đất của ông Phan Văn N. Gia đình ông B và các hộ có rẫy ở đây đều đi chung trên con đường dẫn vào rẫy này từ trước năm 1991,cho đến nay không có ai tranh chấp. Năm 1998, khi ông N nhận chuyển nhượng đất của ông Lê Minh H1 thì đã có một phần con đường. Đến ngày 01/3/2018, gia đình ông N đã tự ý đào mương và chôn nhiều trụ gỗ trên con đường này, làm cho gia đình ông B và các hộ liền kề không có lối đi vào rẫy của mình. Nay ông Bình khẳng định là lối đi chung và yêu cầu ông N phải tháo dỡ cổng và trả lại lối đi chung có diện tích 2,5m x 70m = 175m^2 và khẳng định ông cương quyết không đồng ý bỏ tiền ra để mua lối đi này, vì đây là lối đi chung. Tại phiên tòa hôm nay ông B khẳng định việc ông cho rằng là lối đi chung chỉ dựa vào tính lịch sử của con đường và lời khai của một số người làm chứng chứ ông không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ gì chứng minh là lối đi chung.

Xét lời khai của của những người làm chứng, đặc biệt là lời khai của những người đã là chủ sử dụng phần đất tranh chấp trước đây là ông NLC1 thì cho rằng con đường này là ông tự mở ra và là phần đất ông mở ra để đi chứ không phải là lối đi chung và là đất của ông N. Người làm chứng là ông NLC2 là người nhận chuyển nhượng đất của ông NLC1 thì cho rằng đây là lối đi chung chứ không phải đất của ông N. Tuy nhiên, lời khai của những người làm chứng không có bất kỳ giấy tờ, tài liệu nào để chứng minh cho lời khai của mình. Tất cả các giấy tờ chuyển nhượng viết tay của các bên liên quan đến con đường đang tranh chấp thì không có tài liệu nào đề cập hay khẳng định có lối đi chung. Mặt khác, ông B cho rằng lối đi đang tranh chấp là lối đi chung, nhưng vào năm 2001, ông Cao Thanh B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó không thể hiện có lối đi chung nhưng ông B không có ý kiến hay khiếu nại gì.

Mặt khác, theo biên bản minh ngày 04/6/2019 và ngày 13/6/2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H và sơ đồ giải thửa đo đạc năm 1999 thì: Giữa thửa đất số 55, diện tích 2.960m^2 và thửa đất số 70, diện tích 4.890m^2 , tờ bản đồ số 13(đất do ông Cao Thanh B quản lý, sử dụng) và thửa đất số 82, tờ bản đồ số 13, diện tích 8.385m^2 (đất do ông Phan Văn N quản lý, sử dụng) không thể hiện có con đường đi chung nào. Thửa đất số 55 không tiếp giáp với thửa đất số 82.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng yêu cầu khởi kiện của ông Cao Thanh B về việc buộc ông N phải tháo dỡ hàng rào và trả lại lối đi đang tranh chấp có diện tích 2,5m x 70m = 175m^2 là lối đi chung là không có căn cứ để chấp nhận.

Trông quá trình tham gia tố tụng ông Bi đã được Tòa án làm việc và giải thích các quy định của pháp luật tuy nhiên ông B cương quyết không đồng ý việc thanh toán tiền cho ông N để có lối đi chung mà chỉ khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận đây là lối đi chung để buộc ông N phải tháo dỡ hàng rào. Vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự để giải quyết trong phạm vi khởi kiện của ông B. Nếu ông B không có lối đi nào khác thì có quyền khởi kiện về yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ thành một vụ kiện riêng theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Xét yêu cầu khởi kiện đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 13, diện tích 8385m^2 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 20/7/2004 cho hộ ông Phan Văn N. HĐXX thấy rằng: Do đã nhận định ở trên, con đường đang tranh chấp không phải là lối đi chung, trong sơ đồ giải thửa đo vẽ năm 1999 cũng không thể hiện con đường đang tranh chấp nên việc UBND huyện H cấp GCNQSD đất cho hộ ông N với diện tích 8.385m^2 bao gồm cả phần diện tích con đường là đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông Cao Thanh B đề nghị hủy GCNQSD đất của hộ ông Phan Văn N là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

[3.1]. Về chi phí định giá và xem xét thẩm định tại chỗ: Do không được chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện, nên nguyên đơn ông Cao Thanh B phải chịu 1.800.000 chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và ông B đã nộp đủ.

Ghi nhận việc ông Phan Văn N tự nguyện chịu 2.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lần hai và ông N đã nộp đủ.

[3.2]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do không được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn ông Cao Thanh B phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ.

Bị đơn ông Phan Văn N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 1 Điều 5, khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, các Điều 146, 147, 157, 158, 207, 208, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 245, Điều 246 và Điều 247 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 171, Điều 202, 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/NQ – 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Cao Thanh B đối với các yêu cầu ông Phan Văn N tháo dỡ và trả lại lối đi có diện tích 2,5m x 70m = 175m^2 là lối đi chung và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện H cấp ngày 20/7/2004 cho hộ ông Phan Văn N đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 13, diện tích 8.385m^2.

Ông B có quyền khởi kiện về yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ thành một vụ kiện riêng theo quy định của pháp luật.

[2]. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

[2.1]. Về chi phí định giá và xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Cao Thanh B phải chịu 1.800.000 chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và ông B đã nộp đủ.

Ghi nhận việc ông Phan Văn N tự nguyện chịu 2.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lần hai và ông N đã nộp đủ.

[2.2]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Cao Thanh B phải chịu 300.000 đồng tiền án phí sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông B đã nộp theo biên lai số AA/2017/0000921 ngày 20/4/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H. Ông Cao Thanh B được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số AA/2017/0008810 ngày 25/9/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Ông Phan Văn N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về quyền kháng cáo: Đương sự, người đại diện hợp pháp cho đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự, người đại diện hợp pháp cho đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục THADS huyện H;
- Đương sự;
- Lưu Vp, hồ sơ…

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Trần Anh Tuấn