TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. NHA TRANG **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 19/2023/DSST
Ngày: 03- 4 -2023
V/v "Tranh chấp lối đi chung"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ NHA TRANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Hải

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lưu Văn Có

2. Ông Nguyễn Văn Bạn

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Nha Trang tham gia phiên tòa*:** Bà Phan Ngọc Chiêu Quyên- Kiểm sát viên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Võ Thu Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang.

Ngày 03 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 25/2020/TLST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2020 về tranh chấp lối đi chung theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 94/2022/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2022 và Thông báo mở lại phiên tòa số 01/2023/TA-TB ngày 10 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Bà Y**; sinh năm 1986; Địa chỉ: thôn T, xã Đ, thành phố N, tỉnh K.

Bị đơn: **Bà K**; Sinh năm 1984; Địa chỉ thôn T, xã Đ, thành phố N, tỉnh K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1.Ông H; Sinh năm 1983; Địa chỉ thôn T, xã Đ, thành phố N, tỉnh K.

2. Ông K; Sinh năm 1980; Địa chỉ thôn T, xã Đ, thành phố N, tỉnh K.

Người làm chứng: Ông VH; Sinh năm 1984; Địa chỉ thôn T, xã Đ, thành phố N, tỉnh K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 21 tháng 6 năm 2019, theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên tòa, nguyên đơn bà Y trình bày:

Vào năm 2013, cha của nguyên đơn là ông VH đã cho nguyên đơn một lô đất tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thành phố N, tỉnh K và nguyên đơn đã xây một căn nhà trên lô đất này để ở từ năm 2013. Việc cho đất ông VH chỉ nói miệng, đến

năm 2015 ông VH mới lập giấy tờ cho đất. Nhà đất của nguyên đơn bị vây bọc bởi các bất động sản khác. Để có lối đi ra đường công cộng, kể từ khi ở đến nay nguyên đơn vẫn đi chung lối đi với bị đơn. Nhưng khi bà K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất của bà K thì lối đi này nằm trong sổ đỏ của bà K. Đến năm 2018, mâu thuẫn giữa nguyên đơn và bị đơn xảy ra do bị đơn thường xuyên gây khó khăn trong việc nguyên đơn đi lối đi này. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận lối đi này là lối đi chung giữa nguyên đơn và bị đơn trên giấy tờ pháp lý.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà K trình bày:

Ông VH, cha của bị đơn đồng thời cũng là cha của nguyên đơn có một mảnh đất rất lớn tại xã Đ, thành phố N. Quá trình sử dụng, ông VH đã cắt bán đi một ít. Đến năm 2014, ông VH đã bán cho bị đơn 134,4m^2, việc mua bán bằng giấy tay. Lúc này, toàn bộ đất của ông VH chưa được cấp sổ đỏ. Vào năm 2016, bị đơn xây nhà trên phần đất đã mua của ông VH để ở. Trước khi xây nhà, để giấy tờ xây dựng hợp pháp, bị đơn đã nói ông VH làm sổ đỏ đối với lô đất của ông. Ông VH đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/12/2016 với diện tích đất là 358,7m^2, trong phần đất này có diện tích đất ông VH đã bán cho bị đơn. Sau khi ông VH được cấp sổ đối với diện tích đất này thì ông VH đã lập giấy tặng cho bị đơn một phần diện tích đất của ông VH là 147,2m^2, trên cơ sở đó bị đơn đã tách sổ, đứng tên bị đơn với diện tích đất được ông VH thực tế đã bán cho bị đơn.

Đối với lối đi mà nguyên đơn tranh chấp: đây là lối đi tự mở, rộng 3,0m - 4,2m. Sau khi được cấp sổ, ông VH đã bán hết toàn bộ phần diện tích đất còn lại của ông và xây nhà ở phần phía sau lô đất các nguyên đơn, bị đơn đang ở. Do đã bán hết đất không còn lối đi nên bị đơn và ông VH đã thỏa thuận mở lối đi này chỉ cho bị đơn và ông VH đi.

Về phần đất của bà Y: Ngay từ đầu bà Y đã sử dụng đất bất hợp pháp, móc núi để ở nên không có lối đi. Bà Y đã xây nhà ở từ năm 2013 và đi nhờ qua con đường mòn trên đất của ông VH. Khi bị đơn xây nhà, bị đơn đã chừa lại con đường này làm lối đi cho mình. Vì tình cảm chị em ruột thịt nên bị đơn đã cho nguyên đơn đi nhờ trên lối đi này. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận lối đi này là lối đi chung giữa nguyên đơn và bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H trình bày: Ông H là chồng của bà V. Lối đi chung này vợ chồng ông đã sử dụng từ lâu. Nay Bà Y khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận lối đi này là lối đi chung, ông H đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K trình bày: Ông K là chồng cuảyeen. Ông thống nhất với mọi ý kiến của bà K đã trình bày tại Tòa án. Ngoài ra ông không có yêu cầu gì.

Người làm chứng ông VH trình bày: Vào tháng 6/1975, cha mẹ ông VH đã khai hoang một mảnh đất tại thôn T, xã Đ, thành phố N, tỉnh K, diện tích khoảng 1.700m^2 và sau đó cho ông. Trong quá trình sử dụng, ông VH đã cắt bán dần,

chỉ để lại một lô có bề ngang mặt đường khoảng 9m, chiều sâu vào chân đồi khoảng 45m, trong lô đất này có một phần đất hiện nay cả ông VH và hai con Y, K đang ở.

Vào năm 2013, ông VH đã cho con gái là Y một phần đất, cho miệng không lập giấy tờ. Ngay sau khi được cha cho đất, cùng vào năm 2013, Bà Y đã xây nhà để ở.

Vào năm 2014, ông VH cũng bán giấy tay một lô đất cho con gái là K. Vào năm 2016, ông VH đã xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất còn lại sau khi đã cắt bán dần cho những người khác, trong phần đất xin cấp giấy chứng nhận có cả phần đất đã cho bà Y và phần đất đã bán giấy tay cho bà K. Tuy nhiên, ông VH chỉ được cấp sổ với diện tích 358,7m^2, trong đó có phần đất đã bán cho bà K và lối đi, còn phần đất ông đã cho bà Y thì không được cấp sổ. Sau đó, bà K làm thủ tục tách sổ đối với phần diện tích đất mà ông VH đã bán cho bà K là 147,2m^2.

Còn về lối đi đang tranh chấp: lối đi đã có từ lâu, khi cắt đất phân lô để bán ông VH đã chừa lại lối đi này cho các con cùng đi. Khi bà K làm sổ đỏ có nói ông VH ký giấy tờ cho bà. Do ông VH không hiểu về giấy tờ nên đã ký, sau này khi bà Y thắc mắc thì ông VH mới biết lối đi chung nằm trong sổ của bà K.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố N đề nghị Hội đồng xét xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận lối đi đang tranh chấp là lối đi chung giữa bà Y với bà K; buộc bà Y phải đền bù cho bà K 1/2 giá trị lối đi chung bao gồm quyền sử dụng đất và công trình trên đất là 189.715.500 đồng; giải quyết tiền án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông H và ông K vắng mặt và có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt ông H và ông K.

Về nội dung:

[1] Xác định nguồn gốc lối đi đang tranh chấp:

Lối đi các bên đang tranh chấp theo hiện trạng có diện tích 40,3m^2, có chiều dài 20,28m, chiều rộng mặt trước hướng ra đường cái (đường Trần Sâm) rộng 2,50m, chiều rộng mặt sau hướng vào chân núi rộng 1,48m. Nguyên đơn cho rằng đây là lối đi chung đã hình thành từ năm 2013, do ông VH cho cả bị đơn và nguyên đơn đi chung; bị đơn lại khai rằng đây là lối đi do bị đơn tự mở, nằm trong phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận.

Tại Công văn phúc đáp số 1793/UBND ngày 30 tháng 8 năm 2022 của UBND xã Đ đã xác định về thời điểm hình thành lối đi như sau: "*Thời điểm năm 2013, khi bà Y xây dựng nhà có sử dụng con đường mòn đi qua đất ông Nguyễn*

Văn VH. Đến thời điểm năm 2016, khi bà K xây dựng nhà (trên phần đất đã được cấp giấy chứng nhận do ông VH cho) có chừa một phần đất làm đường đi vào đất cho bà Y như hiện nay. Con hẻm có nguồn gốc trước đây nằm hoàn toàn trong đất ông Nguyễn Văn VH, hiện nay một phần con hẻm thuộc giấy chứng nhận đã cấp cho bà K".

Theo kết quả xác minh của UBND xã Đ như trên, cho thấy lối đi này trước đây là con đường mòn nằm trên đất của ông Nguyễn Văn VH, hoàn toàn phù hợp với lời khai của nguyên đơn, bị đơn và nhân chứng ông Nguyễn Văn VH. Tuy nhiên, nguyên đơn lại cho rằng đây là lối đi chung vì nguyên đơn trình bày vào năm 2013 khi nguyên đơn được ông VH cho đất và xây nhà ở, nguyên đơn đã đi lối đi này, đến năm 2016 bị đơn mới xây nhà ở và cả hai cùng đi chung, lối đi này là do ông VH đã mở để cho cả hai con gái V và K cùng đi chung. Bị đơn không đồng ý với nguyên đơn vì lối đi này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn, và bị đơn khi xây nhà đã chừa lại lối đi này, vì là chị em ruột nên bị đơn mới cho nguyên đơn đi nhờ.

Theo các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án đã thu thập tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N, thể hiện như sau: Cha mẹ của ông Nguyễn Văn VH là ông V và bà S có khai hoang một mảnh vườn từ tháng 6/1975, chiều dài 50m, chiều rộng 45m tại xã Đ, thành phố N. Ngày 10/7/1986 ông V và bà S đã cho con là Nguyễn Văn VH mảnh đất này. Ngày 13 tháng 12 năm 2016, ông Nguyễn Văn VH đã được UBND thành phố N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, diện tích được cấp là 358,7m^2. Ngày 24/03/2018, ông Nguyễn Văn VH đã lập hợp đồng (có công chứng) tặng cho con gái là K một phần quyền sử dụng đất của ông, diện tích tặng cho là 147,2m^2. Ngày 20/4/2018, bà K được UBND thành phố N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích 147,2m^2 mà ông VH đã tặng cho. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà K thì "lối đi tự mở 3.0m- 4,2m" ghi trên giấy chứng nhận hoàn toàn nằm trong sổ của bà K. Đây cũng là lối đi mà nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp. Nguyên đơn khai rằng đây là lối đi chung của hai chị em được cha mở ra để đi chung, nguyên đơn không hiểu được vì sao khi bị đơn làm sổ thì lối đi này lại nằm trong giấy chứng nhận của bị đơn. Ông VH - cha của cả nguyên đơn và bị đơn cũng trình bày rằng: lối đi này ông để lại cho hai con gái đi chung sau khi đã cắt hết đất để bán, khi bị đơn làm sổ đỏ đưa giấy tờ cho ông ký, vì ông không hiểu giấy tờ nên đã ký vào, vì vậy lối đi mới nằm trong giấy chứng nhận của bị đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy lời khai của nguyên đơn cũng như nhân chứng không phù hợp với thực tế và không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ, cụ thể như sau:

Theo tài liệu do Tòa án thu thập cũng như lời khai thống nhất giữa các nguyên đơn, bị đơn và nhân chứng thì ông VH được cha mẹ cho một mảnh đất rất lớn tại xã Đ. Trong quá trình sử dụng, ông VH đã cho con gái là Y một phần đất, bán cho con gái là K một phần đất, phần còn lại ông VH đã bán hết rồi xây

nhà ở phía sau lô đất của 02 con, sát với chân núi. Ông VH khai vào năm 2016, khi xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 152, diện tích 358,7m^2, thực ra ông xin được cấp cả phần diện tích đất của ông đã cho con gái là bà Y, nhưng không được cấp phần đất này vì ông nghe nói phần đất ông cho bà Y nằm trong quy hoạch. Theo Công văn số 1793/UBND ngày 30 tháng 8 năm 2022 của UBND xã Đ thì phần đất hiện nay bà Y đang sử dụng là đất lấn chiếm đồi nghĩa trang liệt sỹ. Tại Công văn số 14721/CNNT ngày 28 tháng 10 năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N về việc phúc đáp văn bản số 560/CV-TA ngày 06/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố N, có nội dung như sau: "*Theo Quyết định số 164/QĐ-UBND ngày 14/1/2004 của UBND tỉnh K về việc phê duyệt chi tiết khu dân cư 530ha xã Đ, thành phố N, toàn bộ thửa đất thuộc khu vực quy hoạch đất đồi núi*". Từ lời khai của ông VH và các văn bản trả lời của các cơ quan hữu quan cho thấy: Vào năm 2016 khi ông VH xin cấp giấy chứng nhận toàn bộ diện tích đất mà ông sử dụng, thì phần diện tích đất mà ông cho bà Y không được cấp giấy chứng nhận do phần đất này nằm trong quy hoạch đất đồi núi. Do đó, Bà Y và ông VH khai ông VH chừa lại diện tích đất là lối mòn trong đất của ông để làm lối đi chung cho hai con gái là không có cơ sở, vì phần đất mà bà Y được ông VH cho không được cấp giấy chứng nhận thì bà Y không thể được công nhận quyền sử dụng lối đi chung này. Vì lẽ đó mà diện tích đất là lối đi mà các bên vẫn đi chung đã được đo đạc, xác định là phần đất nằm trong 358,7m^2 thuộc thửa 152 mà ông được cấp giấy chứng nhận. Sau khi ông VH được cấp giấy chứng nhận đối với 358,7m^2, ông VH đã ký hợp đồng tặng cho con gái K 147,2m^2. Trong phần đất ông cho bà K có lối đi này nên khi tách sổ lối đi này thuộc quyền sử dụng riêng của bà K là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, bà Y khai chứng cứ chứng minh cho việc ông VH đã cho cả bà Y và bà K đi chung lối đi chung này là: Biên bản làm việc ngày 03/4/2018 của UBND xã Phước Đồng. Theo bà V, biên bản này thể hiện ý chí của ông VH là để lại lối đi cho cả hai con gái. Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 24/3/2018, ông VH đã ký hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất của ông VH cho bà K với diện tích đất cho là 147,2m^2, hợp đồng này đã được công chứng nên hợp pháp. Như vậy, trước khi hòa giải tại UBND xã Đ ngày 03/4/2018, ông VH đã định đoạt diện tích lối đi đang tranh chấp thuộc về diện tích đất ông VH đã cho bà K. Mặc dù đến ngày 03/4/2018, tại UBND xã Đ, ông VH có nêu ý kiến về việc ông đồng ý để lại lối đi này cho cả hai con đi chung. Song cho đến thời điểm bà K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 147,2m^2 đất ông VH tặng cho, trong đó bao gồm cả lối đi đang tranh chấp, ông VH không ký một văn bản nào khác thay thế hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất ngày 24/3/2018, có nội dung thể hiện ông không đồng ý cho bà K phần diện tích lối đi này. Ngoài lời khai ra, Bà Y không xuất trình được chứng cứ nào chứng minh được ông VH đã cho cả hai con gái sử dụng chung lối đi này. Cho thấy, việc UBND thành phố N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K ngày 20 tháng 4 năm 2018, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH08165, với diện tích 147,2m^2, trong đó bao gồm cả lối đi đang tranh chấp là hoàn toàn hợp pháp.

Việc Bà Y và ông VH khai rằng lối đi trước đó là lối đi chung, nhưng không hiểu vì sao khi bà K làm sổ thì lối đi lại nằm trong giấy chứng nhận của bà K là hoàn toàn không có cơ sở thuyết phục.

Tóm lại, lối đi hai bên tranh chấp thực tế được bà Ysử dụng từ năm 2013 khi bà Y xây nhà để ở, lối đi này lúc đó là con đường mòn thuộc đất của ông VH, đến năm 2016 bà K cũng đến xây nhà để ở và đi chung con đường mòn này với bà V. Tuy nhiên, về cơ sở pháp lý thì lối đi này thuộc diện tích đất của ông VH đã tặng cho bà K hợp pháp, và bà K đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận công nhận lối đi này là lối đi tự mở của bà K.

[2] *Xem xét yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận lối đi chung*

Phần diện tích đất 144,9m^2 hiện nay Bà Y đang quản lý, sử dụng là đất lấn chiếm đồi nghĩa trang liệt sỹ. Bà Y đã xây nhà và ở trên phần đất này từ năm 2013. Bà Y đã kê khai và đóng thuế diện tích 80m^2 từ năm 2018 đến nay. UBND xã Đ đã xác định thửa đất được sử dụng ổn định từ năm 2013, không có tranh chấp, thửa đất có một phần thuộc quy hoạch đất ở, một phần thuộc quy hoạch đất giao thông. Tòa án nhân dân thành phố N đã gửi Công văn số 560/CV-TA ngày 06/10/2022 hỏi về vấn đề quy hoạch đối với phần đất Bà Y đang sử dụng và Bà Y có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N đã phúc đáp tại Công văn số 14721/CNNT ngày 28 tháng 10 năm 2022 như sau:

" *Theo Quyết định số 1833/QĐ-UBND ngày 12/6/2019 của UBND tỉnh K về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất năm năm đầu thành phố N:*

+ 64,2m^2 đất Bà Y đang sử dụng thuộc đất quy hoạch giao thông;

+80,7m^2 đất Bà Y đang sử dụng thuộc quy hoạch đất ở tại nông thôn;

Trường hợp chủ sử dụng đất có nhu cầu đăng ký và cấp giấy chứng nhận thì thực hiện nộp hồ sơ theo quy định tại Điều 8 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 tại UBND cấp huyện hoặc UBND cấp xã nơi có đất (UBND xã Đ) để được xem xét giải quyết theo quy định".

Căn cứ vào Điều 22 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013 thì: trường hợp cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, sử dụng ổn định không có tranh chấp, nay phù phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, mặc dù Bà Y lấn chiếm đất đồi nghĩa trang liệt sỹ, sử dụng đất có vi phạm pháp luật, tuy nhiên hiện nay trên phần đất Bà Y đang sử dụng có 80,7m^2 thuộc quy hoạch đất ở tại nông thôn, và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nha Trang trả lời nếu Bà Y có nhu cầu đăng ký và cấp giấy chứng nhận thì được xem xét giải quyết.

Ngày 02 tháng 4 năm 2021, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả cho thấy: nhà của Bà Y bị bao bọc bởi các lô đất khác; lối đi đang tranh chấp là con đường duy nhất để đi được từ nhà Bà Y ra ngoài đường cái.

Theo Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 (Quyền về lối đi qua) quy định: "*Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ*".

Căn cứ vào các quy định của pháp luật đã viện dẫn như trên, và dựa vào vị trí, địa thế của thửa đất Bà Y đang sử dụng, Hội đồng xét xử xét thấy cần phải có một lối đi cho gia đình nguyên đơn để đảm bảo cho họ được đi lại sinh hoạt. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận lối đi đang tranh chấp là lối đi chung giữa gia đình Bà Y và gia đình bà K.

[3] Về việc thanh toán đền bù

Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền*".

Lối đi tranh chấp được xác định là lối đi riêng của bà K, nhưng vì Bà Y không còn lối đi nào khác ra đường công cộng nên Tòa án công nhận lối đi tranh chấp là lối đi chung. Như vậy, Bà Y là chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua, bà K là chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền. Bà Y phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà K ½ giá trị lối đi chung bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản trên đất (gồm mái che tôn và nền xi măng). Cụ thể như sau:

Căn cứ vào kết quả thẩm định giá tại Chứng thư thẩm định giá do Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến thực hiện ngày 09 tháng 8 năm 2022:

- Phần đất ở tại nông thôn: 40,3m^2 X 9.000.000đ/m^2 = 362.700.000 đồng;

- Mái che tôn: 16,25m^2 X 700.000đ/m^2 X 90% (chất lượng còn lại) = 10.237.500 đồng;

- Nền xi măng: 24,05 m^2 X 300.000 đ/m^2 X 90% (chất lượng còn lại) = 6.493.500 đồng.

- Tổng giá trị tài sản thẩm định (tài sản tranh chấp) là:

362.700.000 đồng + 10.237.500 đồng + 6.493.500 đồng = 379.431.000 đồng.

Như vậy, Bà Y phải đền bù cho bà K số tiền là: 379.431.000 đồng/2 =189.715.500 đồng (một trăm tám mươi chín triệu bảy trăm mười lăm nghìn năm trăm đồng).

[4] Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn Bà Y đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng cho việc đo vẽ nhà đất, định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền tổng cộng là: 6.750.000 đồng. Bà Y cũng đã thanh toán chi phí thẩm định giá cho Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến số tiền là 8.000.000 đồng; tổng cộng cho các chi phí tố tụng mà Bà Y đã tạm ứng là 14.750.000 đồng.

Tại phiên tòa, Bà Y đồng ý nguyên đơn, bị đơn mỗi bên chịu một nửa chi phí tố tụng. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc Bà Y và bà K mỗi người phải chịu 7.375.000 đồng tiền chi phí tố tụng. Như vậy, bà K phải thanh toán lại cho Bà Ysố tiền là 7.375.000 đồng.

[5] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 379.431.000 đồng X 5% = 18.971.550 đồng.

Hoàn lại cho nguyên đơn bà Y số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 750.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ 254 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 22 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

QUYẾT ĐỊNH

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Y.

Công nhận lối đi có diện tích 40,3m^2, có chiều dài 20,28m, có chiều rộng mặt trước hướng ra đường công cộng (đường Trần Sâm) rộng 2,50m, chiều rộng mặt sau hướng vào chân núi rộng 1,48m (*phần có ký hiệu B trên sơ đồ kèm theo bản án*) là lối đi chung giữa bà Y và bà K.

2. Bà Y phải đền bù cho bà K ½ giá trị lối đi chung bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tương đương số tiền là: 379.431.000 đồng/2 =189.715.500 đồng (*một trăm tám mươi chín triệu bảy trăm mười lăm nghìn năm trăm đồng*). Bà K có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do UBND thành phố N cấp cho bà K ngày 20/4/2018, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH08165.

3. Về chi phí tố tụng: K phải thanh toán lại cho bà Y số tiền là 7.375.000 đồng (*sáu triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*).

4. Về án phí: K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 18.971.550 đồng.

Hoàn lại cho nguyên đơn bà Y số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 750.000 đồng (*bảy trăm năm mươi nghìn đồng)* theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0015983 ngày 13/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang.

5. Quy định chung:

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không trả hoặc trả không đủ tiền thì còn phải chịu thêm khoản

tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

Tr□ờng hợp quyết định đ□ợc thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì ng□ời đ□ợc thi hành án dân sự, ng□ời phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án đ□ợc thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuV án để đề nghị Tòa án cấp trên xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**