

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

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

Bản án số: 44/2024/DSST
Ngày: 31 -10 - 2024
*V/v: Tranh chấp đất đai theo quy
định của pháp luật về đất đai*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG BÚK, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Văn Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Y Mung Niê;

2. Ông Vũ Công Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Đạt - Thư ký Tòa án Toà án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Bạch Mai Anh Thi – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 10 và ngày 31 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 120/2023/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2023 về việc *Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2024/QĐXX-ST ngày 19 tháng 8 năm 2024, quyết định hoãn phiên tòa số 30/20204/QSĐSST- DS ngày 09 tháng 9 năm 20204, quyết định hoãn phiên tòa số 34/2024/QĐST-DS ngày 24 tháng 9 năm 2024, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 05/2024/QĐST-DS ngày 01/10/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Võ Ngọc T, chị Nguyễn Thị Dp.

Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Nguyễn P1.

Địa chỉ: Số B đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Chị Nguyễn Thị Mỹ P.

Địa chỉ: Số D đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt (có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt).

- Anh Nguyễn Th, chị Lê Thị Mỹ Hn.

Địa chỉ: Số nhà G đường N, tổ dân phố K, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

4. *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị Hg, ông Nguyễn Xuân Dg.

Địa chỉ: Số nhà N, đường L, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk – bà Hg có mặt, ông Dg vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/10/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn anh Võ Ngọc T trình bày:

Vào năm 2021, vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng từ anh Nguyễn Th, chị Lê Thị Mỹ Hn thửa đất số 147, tờ bản đồ số 15, diện tích là 7033,5m², có vị trí tứ cận: Phía đông giáp thửa đất số 148 (số thửa đất cũ là 29a), tờ bản đồ số 15 của anh Nguyễn P1, phía tây giáp thửa đất số 88, phía nam giáp đất ông Th, bà Hn, phía bắc giáp đường đất, sau khi nhận chuyển nhượng chúng tôi đã được anh Th, chị Hn giao đất trên thực địa để quản lý, sử dụng. Từ đó đến nay không tranh chấp với bất kỳ ai, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số ĐĐ 198509, cấp ngày 22/02/2022, đứng tên tôi là Võ Ngọc T và vợ là Nguyễn Thị Dp.

Khi chuyển nhượng anh Th và chị Hn thoả thuận với vợ chồng tôi về việc nhường đường đi theo giấy nhường đường đi ngày 25/8/2021. Anh Th, chị Hn đồng ý cho vợ chồng tôi được mở đường và sử dụng để đi lại trên diện tích đất của anh Th (mở trên thửa đất số 148, tờ bản đồ 15, phần tiếp giáp về phía bắc của thửa đất của tôi), có chiều ngang là 02m, chiều dài từ đầu rẫy anh Th, chị Hn đến giáp suối, dài khoảng 40m, có vị trí tứ cận: Phía bắc giáp thửa đất của tôi, cạnh dài 02m, phía nam giáp suối, cạnh dài 02m, phía tây giáp đất của anh Th, chị Hn (thửa đất số 148, sau này họ chuyển nhượng cho anh Nguyễn P1, chị Nguyễn Thị Mỹ P), dài 40m. Đồng thời chúng tôi được quyền tưới nước tại ao nước giáp suối nằm trên đất của anh Th, chị Hn và ngược lại anh Th, chị Hn được đi trên con đường sẽ mở tại lô đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng tôi.

Đến cuối năm 2022 anh Th, chị Hn chuyển nhượng thửa đất số 148, tờ bản đồ 15 (số thửa đất cũ là 29a) cho anh Nguyễn P1 và chị Nguyễn Thị Mỹ P, thửa đất này nằm tiếp giáp tại cạnh phía nam thửa đất của vợ chồng tôi. Theo anh Th thì khi họ chuyển nhượng đất cho anh Nguyễn P1, chị P thì anh Th đã thoả thuận và yêu cầu anh Nguyễn P1 tiếp tục cho vợ chồng tôi được mở đường và sử dụng con đường để đi lại trên đất và được sử dụng ao nước để tưới cây trồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì anh Nguyễn P1 không cho vợ chồng tôi mở con đường nằm trên đất của anh Nguyễn P1, không cho vợ chồng tôi sử dụng ao nước để tưới cây trồng, khi hai bên xảy ra tranh chấp, đã được Ủy ban nhân dân xã E, huyện K tiến hành hoà giải nhưng không thành.

Giấy nhường đường đi ngày 25/8/2021, giữa vợ chồng tôi và anh Nguyễn Th, chị Lê Thị Mỹ Hn không được công chứng, chứng thực, chỉ lập bản viết tay. Khi anh Nguyễn P1 nhận chuyển nhượng đất từ anh Th, chị Hn thì giữa ba bên gồm vợ chồng tôi, vợ chồng anh Nguyễn P1 và chị P, vợ chồng anh Th, chị Hn không có văn bản thoả thuận về việc vợ chồng tôi được mở đường và sử dụng theo thoả thuận giữa anh Th, chị Hn với vợ chồng tôi.

Từ khi thoả thuận nhường đường và cho đến nay thì vợ chồng tôi cũng mới chỉ phát dọn đường một lần, có gọi anh Th đến chứng kiến, có ông Dg, bà Hg là bố mẹ vợ anh P1 có mặt, thực tế vợ chồng tôi chưa từng sử dụng và đi lại trên con đường theo thoả thuận nhường đường với anh Th, chị Hn. Từ lúc chúng tôi nhận chuyển nhượng đất của anh Th, chị Hn thì chúng tôi vẫn đi lại trên con đường có sẵn trên lô đất của anh K, chị H, nằm sát và song song với con đường mà anh Th đã thoả thuận nhường cho vợ chồng tôi, việc tưới tiêu cũng sử dụng nước suối, chúng tôi cũng chưa từng sử dụng ao nước của anh Nguyễn Th và sau này là của Nguyễn P1 để phục vụ việc tưới cây trồng.

Diện tích đất yêu cầu mở lối đi hiện nay đã được xem xét thẩm định tại chỗ, có diện tích là 86,64m², có vị trí cụ thể: Phía đông giáp ao nước, rộng 02m, phía tây giáp đất của vợ chồng tôi (thửa đất số 147), rộng 02m, phía nam giáp đất anh Nguyễn P1, chị P sử dụng (nằm trong thửa đất số 148), cạnh dài 43,32m, phía bắc giáp đường đất, cạnh dài 43,32m. Con đường này nằm trong thửa đất số 148, tờ bản đồ số 15, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho anh Nguyễn P1, chị P.

Ao nước có vị trí phía đông giáp suối, dài 13m, phía tây giáp đất anh P1, chị P sử dụng (thửa đất số 148), dài 13m, phía nam giáp ao nước (ao nước này không có tranh chấp), dài 5m, phía bắc giáp đường đất, dài 05m (kéo dài đến suối là 11m).

Vì vậy, vợ chồng tôi khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc anh Nguyễn P1, chị P phải cho vợ chồng tôi được mở lối đi và được đi lại trên con đường có đặc điểm như đã xem xét thẩm định nêu trên. Yêu cầu buộc anh Nguyễn P1, chị P cho vợ chồng tôi được quyền tưới nước tại ao nước có đặc điểm như đã xem xét, thẩm định tại chỗ nêu trên.

Tại phiên toà anh T vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, anh T xác định khi nhận chuyển nhượng đất hai bên có đo đạc, có anh Th tham gia, anh T đã yêu cầu trừ phần đất theo thoả thuận nhường đường đi để cho anh T, chị P1 sử dụng nhưng anh Th, ông Dg (bố vợ anh P1) không đồng ý, các bên cũng không có văn bản ghi nhận.

Anh T đồng ý kết quả xem xét thẩm định tại chỗ lần đầu, kết quả xem xét thẩm định bổ sung đối với ao nước, đồng ý kết quả định giá tài sản sản, không yêu cầu định giá bổ sung. Không có ý kiến gì về diện tích chênh lệch của phần đất yêu cầu mở lối đi, không yêu cầu tháo dỡ đối với cổng ra vào rẫy của anh P1, chị P.

Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Dp trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên toà đã trình bày:

Chị P1 đồng ý với các ý kiến của anh Võ Ngọc T đã trình bày và không có ý kiến bổ sung nào khác.

Bị đơn anh Nguyễn P1 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà đã trình bày:

Vào năm 2021 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Th, chị Hn thửa đất số 29a (hiện nay là thửa đất số 148), tờ bản đồ số 15, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 8.140m², tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, thủ tục sang nhượng đã hoàn thành. Sau khi anh Th, chị Hn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo kết quả đo đạc mới, vợ chồng tôi được xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 148 (số thửa đất cũ là 29a), tờ bản đồ số 15, có diện tích là 6366,2m², vợ chồng tôi cũng đã nhận đất và quản lý, sử dụng.

Trước lúc nhận chuyển nhượng đất từ anh Th, chị Hn tôi có yêu cầu gia đình anh Th làm đơn xác nhận đường đi trên hiện trạng đất và đã được Uỷ ban nhân dân xã E xác nhận vào ngày 13/10/2021, nội dung xác nhận là tại cạnh phía bắc của thửa đất tôi nhận chuyển nhượng có đường đi nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sơ đồ thửa đất tôi đã nhận chuyển nhượng không thể hiện có đường đi. Diện tích đo đạc lại đã tách diện tích đường, đã đo đến hàng rào sát đường đất có sẵn.

Trong suốt quá trình giao dịch và làm hồ sơ chuyển nhượng thì anh Th, chị Hn không đề cập hay nói gì đến việc nhường đường đi và cho anh T và chị Dp được quyền sử dụng ao nước, tôi cũng không cam kết hay thoả thuận gì với anh Th, chị Hn, anh T, chị Dp về việc tôi phải nhường đường đi hay cho anh T, chị Dp được sử dụng ao nước. Đến khi Uỷ ban nhân dân xã E mời hoà giải tôi mới biết có việc anh Th, chị Hn thoả thuận nhường đường đi và cho anh T, chị Dp được sử dụng ao nước.

Tôi không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của anh T, chị Dp vì phần đất yêu cầu mở lối đi và ao nước đều nằm trong thửa đất tại thửa đất 148, tờ bản đồ số 15 của vợ chồng tôi, được nhận chuyển nhượng hợp pháp, thuộc quyền quản lý sử dụng của vợ chồng tôi, đã xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng tôi, việc thoả thuận nhường đường đi, cho sử dụng ao nước giữa anh Th, chị Hn với anh T, chị P1 tôi hoàn toàn không

biết, đây là thoả thuận giữa họ, tôi không ký văn bản hay đồng ý cho anh T, chị P1 mở lối đi, được sử dụng ao nước trên đất tôi đã nhận chuyển nhượng nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

Tôi đồng ý với các kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ lần đầu, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung, kết quả định giá của Toà án, không có ý kiến gì về diện phân chênh lệch của phần đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi, không yêu cầu định giá lại.

Về chi phí tố tụng: Đề nghị xem xét theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Th quá trình giải quyết vụ án đã trình bày:

Vợ tôi là Lê Thị Mỹ Hn, khi vợ chồng tôi chuyển nhượng thửa đất số 147, tờ bản đồ số 15, tại thôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho anh T, chị Dp thì chúng tôi có thoả thuận mỗi bên chừa 2m sát cạnh hàng rào để hai bên thuận tiện đi lại nhưng sau khi tôi chuyển nhượng thửa đất số 148 (số thửa đất cũ là 29a, tờ bản đồ số 15) cho anh Nguyễn P1 thì giữa tôi và ông Dg (bố vợ anh P1) có thoả thuận miệng là cho anh T, chị Dp được đi lại trên con đường dự định mở trên thửa đất của tôi. Ông Dg là người đến hỏi thông tin đất, thoả thuận giá tiền nhưng giữa tôi và ông Dg không có giấy tờ mua bán gì, mà mọi thủ tục chuyển nhượng đất đều do vợ chồng tôi ký với vợ chồng anh Nguyễn P1 và chị P.

Việc tôi nhường đường đi cho anh T, chị P1 có lập giấy nhường đường đi ngày 25/8/2021, không công chứng, chứng thực, thực tế từ khi có giấy nhường đường đi thì anh T, chị P1 chỉ mới dọn con đường, chứ chưa hề đi lại hay sử dụng con đường mà tôi đã nhường theo giấy trên. Anh T, chị Dp vẫn sử dụng con đường ở bên cạnh (đường ở lô đất của ông Hà Xuân K, bà H). Theo thoả thuận tôi cũng được anh T, chị Dp cho đi trên con đường sẽ mở trên đất anh T để đi qua lô rẫy khác của tôi nhưng thực tế tôi và anh T, chị P1 chưa mở đường trên đất anh T nên tôi cũng chưa bao giờ sử dụng.

Khi chuyển nhượng thửa đất số 148, tờ bản đồ số 15 cho anh Nguyễn P1, chị P thì giữa vợ chồng tôi, vợ chồng anh T, vợ chồng anh P1 không có bất kỳ văn bản nào thoả thuận về việc anh Nguyễn P1, chị P phải nhường đường đi cho anh T, chị P1. Việc nhường đường đi tôi chỉ nói miệng với ông Dg là bố vợ anh Nguyễn P1. Thực tế thì anh T, chị P1 và tôi chỉ thoả thuận nhường đường đi, chưa từng sử dụng con đường, hơn nữa ao tưới ở cuối lô đất đã bán cho anh Nguyễn P1 là do tôi múc, mùa khô thì cạn nước, không đủ nước tưới, từ khi nhận chuyển nhượng đất từ gia đình tôi thì anh T, chị P1 chưa từng sử dụng nước tại ao nước đó để tưới cây trồng mà anh T, chị P1 sử dụng nguồn nước nơi khác, có thể sử dụng con suối chạy ngang qua dưới lô

đất của anh Nguyễn P1 để phục vụ tưới tiêu, khi viết giấy nhượng đường đi tôi có nói với anh T là viết trong giấy vậy thôi chứ thực tế không có nướ tưới. Tôi đồng ý với các kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, kết quả định giá của Toà án.

Hiện nay việc anh T, chị P1 khởi kiện anh Nguyễn P1 thì tôi đề nghị Toà án xem xét theo quy định của pháp luật, tôi không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Mỹ Hn (vợ anh Nguyễn Th), quá trình giải quyết vụ án Toà án đã cấp, tổng đạt, thông báo hợp lệ các thủ tục tố tụng nhưng bà Hn vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên không ghi nhận được ý kiến.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Hg quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà đã trình bày:

Tôi và ông Nguyễn Xuân Dg là vợ chồng, vợ chồng tôi không phải là người mua thửa đất số 148, tờ bản đồ số 15, mà do con gái là Nguyễn Thị Mỹ P và con rể tôi là anh Nguyễn P1 nhận chuyển nhượng từ anh Nguyễn Th và chị Lê Thị Mỹ Hn, mọi thủ tục chuyển nhượng đã xong theo quy định của pháp luật, các con tôi đã được xác nhận chuyển quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Trước khi nhận chuyển nhượng thì chồng tôi là ông Nguyễn Xuân Dg chỉ hỏi giúp các con thông tin đất. Việc anh T, chị Dp yêu cầu được mở đường đi trong rẫy của con gái và con rể tôi là không có cơ sở vì đất các con tôi đã nhận chuyển nhượng hợp pháp, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận quyền sử dụng đất. Việc ông Th, bà Hn và anh T, chị Dp có thoả thuận về nhượng đường đi thì các con tôi không biết, không liên quan và không đồng ý. Tôi đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với ông Nguyễn Xuân Dg là người làm chứng đã được Toà án cấp, tổng đạt, thông báo hợp lệ các thủ tục tố tụng nhưng ông Dg vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không ghi nhận được ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký Tòa án và tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử đã tuân thủ, thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện tương đối đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Mỹ P có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, ông Nguyễn Th, bà Lê Thị Mỹ Hn, người làm chứng ông Nguyễn Xuân Dg đã vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai nên việc xét xử vắng mặt họ là đúng quy định của pháp luật.

Về giải quyết nội dung vụ án: Đối với phần đất yêu cầu mở lối đi, ao nước mà các bên đang tranh chấp đã được xem xét thẩm định tại chỗ, nằm trong thửa đất số 148, tờ bản đồ số 15, đã được xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho anh Nguyễn P1, chị P. Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, người làm chứng và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đều xác định được Giấy nhượng đường đi ngày 25/8/2021, giữa vợ chồng nguyên đơn và anh Nguyễn Th, chị Lê Thị Mỹ Hn không được công chứng, chứng thực, chỉ lập bản viết tay. Khi anh Nguyễn P1 nhận chuyển nhượng đất thì giữa ba bên gồm vợ chồng anh T, chị P1, vợ chồng anh Nguyễn P1 và chị P, vợ chồng anh Th, chị Hn không có văn bản thoả thuận về việc nguyên đơn được mở lối đi mà anh Th, chị Hn đã thống nhất nhượng cho vợ chồng nguyên đơn sử dụng. Từ khi thoả thuận nhượng đường cho đến nay, nguyên đơn cũng chưa từng sử dụng và đi lại trên con đường theo thuận mở đường, mà vẫn đi lại trên con đường có sẵn trên lô đất của anh K, chị H, nằm sát và song song với phần đất yêu cầu mở lối đi, việc tưới tiêu cũng sử dụng nước suối, phía nguyên đơn cũng chưa từng sử dụng nước trong ao do ông Nguyễn Th và sau này Nguyễn P1 quản lý để tưới cây trồng. Vì vậy, phần đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi và ao nước nằm hoàn toàn trong thửa đất số 148 của bị đơn, không phải lối đi chung, ao nước cũng không phải sử dụng chung nên anh P1, chị P được toàn quyền quản lý, sử dụng phần đất và ao nước này. Do đó, đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc anh Nguyễn P1 phải cho nguyên đơn được mở lối đi, được quyền sử dụng ao nước nằm trong thửa đất của bị đơn, có đặc điểm như đã xem xét thẩm định tại chỗ.

Về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án, quá trình giải quyết người tiến hành tố tụng đã tuân thủ và thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự trong vụ án đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 71 và Điều 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chị Nguyễn Thị Mỹ P đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, anh Nguyễn Th, chị Lê Thị Mỹ Hn, ông Nguyễn Xuân Dg đã vắng mặt tại phiên toà đến lần thứ 2 mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nên việc xét xử vắng mặt anh Th, chị Hn, ông Dg là đúng quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật có tranh chấp, thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ, lời khai của các đương sự, người làm chứng, có đủ căn cứ xác định yêu cầu mở lối đi, được quyền sử dụng ao nước trên thửa đất số 148, tờ bản đồ số 15, tại thôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do anh Nguyễn P1, chị P nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Th, bà Lê Thị Mỹ Hn nên cần xác định quan

hệ pháp luật là *Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai*, đây là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Xét hiện trạng phần đất yêu cầu mở lối đi và ranh giới:

Theo các kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ lần đầu, kết quả xem xét thẩm định bổ sung, ghi nhận hiện trạng phần đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi có diện tích là $86,64\text{m}^2$, kết quả xem xét, thẩm định bổ sung là $87,3\text{m}^2$ (diện tích chênh lệch là $0,7\text{m}^2$), ao nước có diện tích 65m^2 (ký hiệu ao số 1). Diện tích đất yêu cầu mở lối đi, ao nước đều nằm trong thửa đất số 148, tờ bản đồ số 15, có tổng diện tích $6366,2\text{m}^2$, tại thôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DD 198567, cấp ngày 03/3/2022 mang tên anh Nguyễn Th, chị Lê Thị Mỹ Hn, đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn P1, chị Nguyễn Thị Mỹ P được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận ngày 20/5/2022.

Phần đất yêu cầu mở lối đi có vị trí tứ cận: Phía đông giáp ao nước, rộng 02m; phía tây giáp đất của anh Võ Ngọc T, chị Nguyễn Thị Dp, rộng 02m; phía nam giáp đất còn lại của thửa đất số 148, dài 43,32; phía bắc giáp đường đất (có cây dâm bụt, cây muồng làm hàng rào), cạnh dài 43,32m. Tiếp giáp cạnh phía bắc của thửa đất số 148, tờ bản đồ số 15 có con đường đất hiện nay các đương sự vẫn sử dụng.

Ao số 1 có vị trí tứ cận: Phía đông giáp giáp suối, dài 13m; phía tây giáp đất anh P1, chị P (thửa đất số 148) dài 13m; phía nam giáp ao nước không có tranh chấp (ký hiệu ao số 2), dài 05m; phía bắc giáp đường đất dài 05, kéo dài đến suối là 11m. Ao nước do anh P1, chị P quản lý sử dụng, có diện tích 65m^2 nằm trong thửa đất số 148, tờ bản đồ số 15.

Trên ranh giới của phần đất đi vào ao nước có 01 cổng ra vào rẫy, cổng khung sắt rộng 02m, cao 1,70m, lưới B40 + 02 trụ cổng bằng bê tông.

Trên phần đất yêu cầu mở lối đi không có cây trồng hay vật kiến trúc, ranh giới phía bắc của phần đất yêu cầu mở lối đi có hàng cây dâm bụt, cây gòn, cây muồng.

Kết quả định giá tài sản xác định: Diện tích lối đi có tranh chấp: $86,64\text{m}^2$ là có giá theo giá nhà nước là 3.292.320 đồng. Theo khảo sát giá thị trường tại khu vực thôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, tại vị trí cần định giá thì giá đất theo giá thị trường có giá là 300.000.000 đồng/ 1.000m^2 . Giá trị diện tích đất yêu cầu mở lối đi có giá theo giá thị trường là: $86,64\text{m}^2 \times 300.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2 = 25.992.000 \text{ đồng}$ (đương sự thống nhất làm tròn giá thành 25.000.000 đồng); 01 ao nước, diện tích 65m^2 , sâu 1,5m, tương đương $97,5\text{m}^3$, có giá trị là 3.022.000 đồng; 01 cổng ra vào, khung sắt, lưới B40, rộng 02m, cao 1,70m, có 02 trụ bằng bê tông, có giá trị là

765.000 đồng. Đối với cây trồng làm hàng rào tiếp giáp giữa phần đất yêu cầu mở lối đi và lối đi theo hiện trạng thì các đương sự không yêu cầu định giá.

Diện tích yêu cầu mở lối chênh lệch khi thẩm định lại là $0,7m^2$, các đương sự không có ý kiến, đều đồng ý sử dụng kết quả xem xét, thẩm định lần đầu, xác định diện tích đất yêu cầu mở lối đi là $86,64m^2$ làm căn cứ giải quyết vụ án, đồng ý kết quả định giá để xem xét giải quyết, không yêu cầu định giá bổ sung đối với diện tích chênh lệch.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn đều xác định thửa đất số 148, tờ bản đồ số 15 do bị đơn nhận chuyển nhượng từ anh Th, chị Hn, thửa đất số 147, tờ bản đồ số 15 do nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ anh Th, chị Hn, đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng, có ranh giới ổn định, Ngoài ra, có lối đi thực tế hiện nay đang tồn tại, các bên đang sử dụng không có tranh chấp về ranh giới thực tế. Như vậy, có căn cứ xác định hai thửa đất nêu trên đã xác lập ranh giới rõ ràng và sử dụng ổn định là phù hợp thực tế quá trình sử dụng đất của các bên đương sự.

[3.2] Xét thoả thuận mở lối đi, Hội đồng xét xử xét thấy: Khi anh T, chị P1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 147, tờ bản đồ số 15 từ anh Th, chị Hn thì vào ngày 25/8/2021 giữa anh Th, chị Hn và anh T, chị P1 đã lập *Giấy nhường đường đi* nhưng không được công chứng, chứng thực, chỉ lập bản viết tay, ghi nhận việc vợ chồng anh Th đồng ý cho anh T, chị P1 được quyền sử dụng một phần đất trong diện tích đất của mình với chiều ngang 2m, chiều dài từ đầu rẫy cho đến suối để làm đường đi, đồng thời được quyền tưới tiêu tại hồ cá khi cần thiết, ngược lại vợ chồng anh Th được quyền sử dụng đường đi sẽ mở trên đất của anh T, được anh Th thừa nhận nên *Giấy nhường đường đi* lập ngày 25/8/2021 này là có thật. Tuy nhiên, khi anh Nguyễn P1, chị P nhận chuyển nhượng đất thì giữa vợ chồng anh T, chị Dp, vợ chồng anh Nguyễn P1, chị P và vợ chồng anh Th, chị Hn không có văn bản thoả thuận về việc anh T, chị Dp được mở lối đi trên diện tích đất mà anh P1 nhận chuyển nhượng.

Việc thoả thuận nhường đường đi được lập trước khi anh P1, chị P nhận chuyển nhượng thửa đất số 148, tờ bản đồ số 15, nên không có căn cứ xác định anh P1, chị P đã thoả thuận hay đồng ý cho nguyên đơn được sử dụng một phần đất của thửa đất số 148, tờ bản đồ số 15 để làm lối đi theo thoả thuận tại *giấy nhường đường đi* ngày 25/8/2021, việc nguyên đơn cho rằng bị đơn có biết và thoả thuận cho nguyên đơn được mở lối đi theo *giấy nhường đường đi* ngày 25/8/2021 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên lời trình bày của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[3.3] Xét việc yêu cầu được mở lối đi với diện tích $86,64m^2$ trên thửa đất số 148, tờ bản đồ số 15 của bị đơn, thấy rằng: Theo hiện trạng thì hiện nay thửa đất số 147, tờ bản đồ số 15 do nguyên đơn anh T, chị Dp quản lý sử dụng đã có sẵn đường đất đi từ đường tránh tây, kéo dài qua thửa đất của anh K, chị H để đi vào thửa đất của nguyên đơn. Từ khi có thoả thuận nhường đường và cho đến nay thì đường đi cũng chưa được mở, vợ chồng nguyên đơn cũng chưa từng sử dụng và đi lại trên

phần đất yêu cầu mở lối đi. Nguyên đơn vẫn sử dụng con đường đất có sẵn trên lô đất của anh K, chị H, nằm sát và song song với con đường do nguyên đơn yêu cầu mở để đi vào thửa đất số 147, tờ bản đồ số 15. Việc tưới tiêu cũng sử dụng nước suối, nguyên đơn cũng chưa từng sử dụng nước trong ao nước thuộc thửa đất số 148, tờ bản đồ số 15 để tưới cây trồng. Do đó, không có căn cứ xác định nguyên đơn bị lệ thuộc hoặc không có lối đi, không có nước tưới cây trồng. Ngoài ra, thửa đất số 147, tờ bản đồ số 15 do nguyên đơn quản lý, sử dụng không bị vây bọc bởi thửa đất của anh P1, chị P và không bị lệ thuộc vào lối đi do nguyên đơn yêu cầu mở. Do đó việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu mở lối đi trên thửa đất số 148, tờ bản đồ số 15 của bị đơn và yêu cầu được quyền sử dụng ao nước để tưới cây trồng là không có căn cứ chấp nhận.

Về tháo dỡ cổng ra vào thửa đất số 148, tờ bản đồ số 15, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận và tại phiên tòa nguyên đơn xác định không yêu cầu tháo dỡ nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3.4] Từ những phân tích, nhận định trên, xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh T, chị P1 về việc yêu cầu mở lối đi với diện tích 86,64m² và yêu cầu được sử dụng ao nước trong thửa đất số 148, tờ bản đồ số 15 do anh P1, chị P quản lý và sử dụng là phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung, tổng số tiền 4.000.000 đồng, tạm ứng chi phí định giá là 800.000 đồng, tổng cộng là 4.800.000 đồng, đã chi phí xong. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng và chi phí xong là phù hợp.

[5] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết 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.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ 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 165, Điều 227, 228, Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 170, 171 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 175, 176, 211, 245, 246, 248, Điều 253 và Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Võ Ngọc T, chị Nguyễn Thị Dp về việc yêu cầu bị đơn anh Nguyễn P1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Mỹ P phải mở lối đi có diện tích 86,64m², có vị trí tứ cận: Phía đông giáp ao nước, rộng 02m; phía tây giáp đất của anh Võ Ngọc T, chị Nguyễn Thị Dp, rộng 02m; phía nam giáp đất phần đất còn lại của thửa đất 148, tờ bản đồ số 15 do anh Nguyễn P1 và chị Nguyễn Thị Mỹ P quản lý sử dụng, dài 43,32, phía bắc giáp đường đất, cạnh dài 43,32m.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Võ Ngọc T, chị Nguyễn Thị Dp về việc yêu cầu được quyền sử dụng ao nước có diện tích 65m² (ao số 1) của anh Nguyễn P1, chị Nguyễn Thị Mỹ P quản lý, có vị trí tứ cận: Phía đông giáp giáp suối, dài 13m; phía tây giáp phần đất rẫy còn lại của anh Nguyễn P1, chị Nguyễn Thị Mỹ P, dài 13m; phía nam giáp ao nước không có tranh chấp (ao nước số 2), dài 05m; phía bắc giáp đường đất dài 05, kéo dài đến suối là 11m.

Diện tích đất 86,64m² và ao nước (ao số 1) đều nằm trong thửa đất số 148 (số thửa đất cũ là 29a), tờ bản đồ số 15, có tổng diện tích là 6.366,2m², tọa lạc tại thôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số ĐĐ 198567, cấp ngày 03/3/2022 mang tên anh Nguyễn Th, chị Lê Thị Mỹ Hn, đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn P1, chị Nguyễn Thị Mỹ P được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk xác nhận ngày 20/5/2022.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Nguyên đơn anh Võ Ngọc T và chị Nguyễn Thị Dp phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản, tổng số tiền là 4.800.000 đồng, nguyên đơn anh Võ Ngọc T, chị Nguyễn Thị Dp đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

3. Về án phí: Nguyên đơn anh Võ Ngọc T và chị Nguyễn Thị Dp phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2022/0004168 ngày 18/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

Quyền kháng cáo bản án: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Búk;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện Krông Búk;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

(đã ký, đóng dấu)

Hoàng Văn Vân