TÒA ÁN NHÂN DÂN **TP. BUÔN MA THUỘT** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2025/DS-ST
Ngày: 27/3/2025
V/v Kiện tranh chấp lối đi chung.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TP.BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐĂK LĂK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Kam Ênuôl.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Đình Trung.
2. Ông Hoàng Viết Thống.

***Thư ký phiên tòa*:** Bà Phạm Thị Thùy Linh - là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa*:** Bà Trần Thị Hồng Thắm – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 546/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2024 về việc *"Tranh chấp lối đi chung"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2025/QĐXX - ST ngày 25 tháng 02 năm 2025 và thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa sơ thẩm dân sự ngày 10 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn C1 .

Địa chỉ: Số nhà C đường F, thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

2. Ông Nguyễn Ngọc Bá T.

Địa chỉ: Số A Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

- Bị đơn: Bà Đoàn Thị H

Địa chỉ: Số C đường H, thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Ngọc P

Địa chỉ: Số nhà C đường số H, thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh Ngọc T1.

Địa chỉ: Số nhà C đường H, thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt

2. Ông Huỳnh Ngọc P.

Địa chỉ: Số nhà C đường số H, thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

3. Bà Huỳnh Thị N

Địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

4. Bà Huỳnh Thị N1

Địa chỉ: Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

5. Bà Huỳnh Thị V

Địa chỉ: Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

6. Bà Huỳnh Thị L1

Địa chỉ: Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

7. Bà Huỳnh Thị Thanh T2

Địa chỉ: Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

8. Bà Huỳnh Thị Mộng K

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

9. Bà Huỳnh Thị Ái D

Địa chỉ: Thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị N, bà Huỳnh Thị N1, bà Huỳnh Thị V, bà Huỳnh Thị L1, bà Huỳnh Thị Thanh T2, bà Huỳnh Thị Mộng K, bà Huỳnh Thị Ái D: Ông Huỳnh Ngọc T1 – có mặt

Địa chỉ: Số nhà C đường H, thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

** Người làm chứng:*

1. Ông Võ Ngọc C. Địa chỉ: Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Phạm Viết T3. Địa chỉ: Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Duy S. Địa chỉ: Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Ông Phạm Phú L. Địa chỉ: Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có

đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Duy M. Địa chỉ: Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Nguyên đơn ông Nguyễn C1 trình bày: Hiện gia đình chúng tôi đang trực tiếp quản lý, sử dụng 02 thửa đất rẫy cụ thể như sau:

Gia đình ông Nguyễn Ngọc Bá T là chủ sử dụng đối với thửa đất số 25b, thuộc tờ bản đồ số 02; diện tích 3.500m^2 (đo đạc thực tế chỉ còn 3.402,7m^2). Do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0446792, cấp cho hộ ông Nguyễn Ngọc Bá T.

Gia đình ông Nguyễn C1 là chủ sử dụng đối với thửa đất 65 (25 cũ), thuộc tờ bản đồ số 03(cũ 02); diện tích 15.397,7m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 027234 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 07/10/2019 cấp cho hộ ông Nguyễn C1 .

Cả hai thửa đất này tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và nằm tiếp giáp, liền kề với đất thửa đất của gia đình bà Đoàn Thị H thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 02, diện tích 26.400m^2 (đo đạc thực tế 28.987,3m^2) do Ủy ban nhân Tp . cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 206175, ngày 13/01/2014 cho bà Nguyễn Thị H1. Theo hồ sơ giấy tờ và hiện trạng trước thì ranh giới đất giữa 02 thửa đất của chúng tôi (gia đình ông C1, gia đình ông T) và gia đình bà H1 là 01 con đường đi do Nhà nước mở, có chiều rộng 03m, chiều dài từ đầu phần đất phía trên của 03 gia đình và chạy hết phần đất của gia đình ông T, giáp bờ suối (có thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng, bà H1 và các con bà H1 đã có hành vi lấn chiếm gần hết diện tích đường đi của cả 02 gia đình chúng tôi. Hiện tại thì phần đường đi của gia đình tôi bị lấn có chiều dài khoảng 30m, còn gia đình ông T có chiều dài 45m. Việc làm của gia đình bà H1 không những đã vi phạm pháp luật về đất đai về việc tôn trọng ranh giới, lối đi chung của các hộ sử dụng đất liền kề mà còn trực tiếp xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình 02 chúng tôi, gây khó khăn cho việc đi lại, canh tác và vận chuyển phân bón, cây trồng, sản phẩm thu hoạch...

Sự việc xảy ra chúng tôi đã trực tiếp tiến hành thương lượng với gia đình bà H1 nhưng không thành, chúng tôi tiếp tục đề nghị chính quyền địa phương hòa giải nhiều lần nhưng vẫn không thể giải quyết được. Để đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của gia đình chúng tôi, nay chúng tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bà Đoàn Thị H và các con bà H đang trực tiếp canh tác trên thửa đất này là: vợ chồng ông Huỳnh Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Anh V1 và vợ chồng ông Huỳnh Ngọc P, bà Nguyễn Thị Hồng C1 có nghĩa vụ phải trả di dời cây trồng, trả lại lối đi chung cho hai gia đình chúng tôi, cụ thể: chiều rộng 03m x chiều dài 125 = 375m^2, tứ cận như sau:

+ Phía Bắc: Giáp phần đường đi (do nhà nước mở) cạnh dài 03m.

+ Phía Nam: Giáp suối, cạnh dài 03 m.

+ Phía Đông: Giáp đất gia đình ông T, ông C1, cạnh dài 125m.

+ Phía Tây: Giáp đất gia đình bà H, cạnh dài 125m.

2. Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Bá T trình bày:

Tôi đồng ý với phần trình bày của ông Nguyễn Cảnh H2 gia đình chúng tôi đang trực tiếp quản lý, sử dụng 02 thửa đất rẫy cụ thể như sau:

Gia đình tôi là chủ sử dụng đối với thửa đất số 25b, thuộc tờ bản đồ số 02; diện tích 3.500m^2 (đo đạc thực tế chỉ còn 3.402,7m^2). Do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0446792, cấp cho hộ ông Nguyễn Ngọc Bá T. Gia đình ông Nguyễn C1 là chủ sử dụng đối với thửa đất 65 (25 cũ), thuộc tờ bản đồ số 03(cũ 02); diện tích 15.397,7m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 027234 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/10/2019 cấp cho hộ ông Nguyễn C1. Giáp liền kề với thửa đất của chúng tôi có thửa đất do bà Đoàn Thị H cùng các con bà H quản lý thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 02, diện tích 26.400m^2 (đo đạc thực tế 28.987,3m^2) do Ủy ban nhân Tp . cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 206175, ngày 13/01/2014 cho bà Nguyễn Thị H1. Theo hồ sơ giấy tờ và hiện trạng trước thì ranh giới đất giữa 02 thửa đất của chúng tôi và gia đình bà H1 là 01 con đường đi do Nhà nước mở, có chiều rộng 03m, chiều dài từ đầu phần đất phía trên của 03 gia đình và chạy hết phần đất của gia đình ông T, giáp bờ suối (có thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng, bà H1 và các con bà H1 đã có hành vi lấn chiếm gần hết diện tích đường đi của cả 02 gia đình chúng tôi. Hiện tại, phần đường đi của gia đình ông C1 bị lấn có chiều dài khoảng 30m, còn gia đình ông T có chiều dài 45m. Nay chúng tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bà Đoàn Thị H và các con bà H đang trực tiếp canh tác trên thửa đất này là: vợ chồng ông Huỳnh Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Anh V1 và vợ chồng ông Huỳnh Ngọc P, bà Nguyễn Thị Hồng C1 có nghĩa vụ phải trả di dời cây trồng, trả lại lối đi chung cho hai gia đình chúng tôi, cụ thể: chiều rộng 03m x chiều dài 125 = 375m^2, tứ cận như sau:

+ Phía Bắc: Giáp phần đường đi (do nhà nước mở) cạnh dài 03m.

+ Phía Nam: Giáp suối, cạnh dài 03 m.

+ Phía Đông: Giáp đất gia đình ông T, ông C1, cạnh dài 125m.

+ Phía Tây: Giáp đất gia đình bà H, cạnh dài 125m.

2. Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Đoàn Thị H trình bày:

Năm 1985, vợ chồng tôi Đoàn Thị H, Huỳnh Ngọc K1 (đã chết năm 1995) được Hợp tác xã K4 cấp đất diện tích khoảng 2 sào, vị trí đất tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk như bản đồ hiện nay.

Gia đình tôi trồng cây canh tác trên đất từ đó đến nay. Năm 1986, ông K1 trồng hàng muồng dọc theo ranh giới đất giữa gia đình tôi và gia đình ông Nguyễn N2 theo hướng từ dưới suối lên đến khoảng 1/2 phần đất của gia đình tôi. Đến năm 1987, ông K1 và ông N2 thỏa thuận miệng với nhau là mỗi bên trồng thụt vào 1 hàng cà phê để chừa lối đi chung nên ông K1 trồng hàng muồng chắn cà phê giáp

ranh với đường đi 2 ông đã thỏa thuận chừa ra 01 hàng cà phê.

Khoảng năm 1993 có chủ trương chính sách cấp bìa đỏ cho người dân nên Nhà nước có đưa người xuống đo và yêu cầu người dân có mặt để chỉ ranh giới đất. Tuy nhiên thời điểm đó, ông K1 bị bệnh nặng nên tôi thường xuyên phải túc trực chăm sóc, tôi có xuống theo hướng dẫn của thôn nhiều lần nhưng không gặp người đo đạc vì vậy không có mặt để chỉ ranh giới đất cho người đo đạc. Đến khoảng năm 1994, gia đình tôi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 13/01/2014 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 206175 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho bà Đoàn Thị H thửa đất số 26, tờ bản đồ số 2, diện tích 26.400 m^2, địa chỉ tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Tôi và ông Huỳnh Ngọc K1 có 09 người con:

Huỳnh Thị N – Sinh năm: 1965

Địa chỉ: F đường N, khối C, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Huỳnh Thị N1 – Sinh năm: 1968

Huỳnh Thị V – Sinh năm: 1973

Huỳnh Thị Mỹ L1 – Sinh năm: 1977

Huỳnh Ngọc T1 – Sinh năm: 1982

Huỳnh Ngọc P – Sinh năm: 1987

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Huỳnh Thị Thanh T2 – Sinh năm: 1982

Địa chỉ: B H, khối H, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Huỳnh Thị Mộng K – Sinh năm: 1985

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Huỳnh Thị Ái D – Sinh năm: 1990

Địa chỉ: Thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Tại thời điểm vợ chồng tôi được cấp đất thì các con còn nhỏ, ở chung với bố mẹ, không có công sức đóng góp, tôn tạo gì trong diện tích đất này. Hiện nay, có ông Huỳnh Ngọc T1, ông Huỳnh Ngọc P đang canh tác, trồng cây cà phê, tiêu, sầu riêng… trên thửa đất này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, ông C1 thì tôi không đồng ý. Vì đường đi đó là đất của tôi, gia đình tôi tự bỏ ra để đi chung, ông T muốn đi thì chúng tôi cho đi nhờ chứ không thể nói đó là đất của ông T, ông C1 được.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc P đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thị H trình bày: Tôi đồng ý và giữ nguyên với phần trình bày của bà Đoàn Thị H và không có ý kiến bổ sung. Đối với phần đất ranh giới giữa hai bên gia đình đã được xác định bằng ranh giới cụ thể và sử dụng ổn định từ năm 1986 cho đến nay, ranh giới đất giáp đường của gia đình tôi

đều có trồng hàng muồng, do đó việc ông C1 và ông T cho rằng mẹ tôi và gia đình chúng tôi lấn đường là không đúng và tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn C1 và ông Nguyễn Ngọc Bá T

4. ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc T1 đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị N, bà Huỳnh Thị N1, bà Huỳnh Thị V, bà Huỳnh Thị L1, bà Huỳnh Thị Thanh T2, bà Huỳnh Thị Mộng K, bà Huỳnh Thị Ái D trình bày:***

Tôi đồng ý với ý kiến của bà Đoàn Thị H và phần trình bày của ông Huỳnh Ngọc P, không bổ sung gì thêm. Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

5. Quá trình làm việc người làm chứng ông Nguyễn Duy S trình bày: Tôi làm rẫy gần đất gia đình bà H từ năm 1985, đến năm 2018 tôi mua lô đất giáp đất của bà H. Quá trình sử dụng đất gần đó thì tôi có thấy ông K1 trồng hàng muồng chắn gió vì ở đây gió phía đông và sử dụng từ đó đến nay giữa đất ông K1 và ông N2 (nay là ông T và ông C1) có con đường do ông K1 mở, ông K1 chừa đất của ông K1 để mở lấy lối đi tưới cà.

6. Quá trình làm việc người làm chứng ông Võ Ngọc C trình bày: Tôi là người dân sinh ra và lớn lên tại thôn từ nhỏ tới lớn. Hiện nay tôi đang sử dụng thửa đất sát cạnh đất ông T, ông C1 từ năm 2000, tôi trực tiếp canh tác trên đất và tôi không chứng kiến hàng muồng nằm giữa đất ông K1 và ông N2 là do ai trồng và không biết trồng từ năm nào, con đường đi giữa đất ông K1 và ông N2 (nay là ông T và ông C1) tôi có thấy nhưng đến năm 2012 thì tôi không thấy đoạn đường nằm gần cuối đất ông C1 về suối tôi không thấy đường nữa.

7. Quá trình làm việc người làm chứng ông Phạm Viết T3 trình bày:

Năm 1987 tôi làm thuê cho ông K2, Quỳnh Ngọc K3 và ông Nguyễn Ngọc .1 Tôi thấy ông K3 chừa đất để làm đường để đi tưới cà phê. Khi tôi đến làm việc đã có trồng hàng muồng, tôi không biết trồng khi nào và do ai trồng con đường giữa ranh ông K3 và ông N2.

8. Quá trình làm việc người làm chứng bà Võ Thị H3 trình bày:

Tôi là trưởng ban kiểm soát của hợp tác xã K4. Tôi được biết Hợp tác xã Kiên C2 có giao đất cho ông Huỳnh Ngọc K1 (chồng bà Đoàn Thị H) tại thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (trước đây là thôn K cũ). Sau khi giao nhận đất ông Huỳnh Ngọc K1 tiến hành trồng hàng muồng để xác định ranh giới giữa đất của gia đình ông Huỳnh Ngọc K1 với các hộ đất liền kề.

9. Quá trình làm việc người làm chứng ông Phạm Phú L trình bày:

Trước đây tôi làm trong Ban kiểm soát Hợp tác xã Kiên C2 (khoảng năm 1985). Tôi được biết Hợp tác xã Kiên C2 có giao đất cho ông Huỳnh Ngọc K1 (chồng bà Đoàn Thị H).

Sau khi tiến hành giao đất ông Huỳnh Ngọc K1 trồng cây muồng để làm ranh giới với các hộ liền kề và để chắn gió, chủ yếu là để chắn gió. Có con đường lối đi vào.

10. Quá trình làm việc người làm chứng ông Nguyễn Duy M trình bày:

Tôi là người sử dụng đất liền kề với thửa đất của bà Đoàn Thị H từ năm 1995 cho đến nay.

Quá trình sử dụng đất, giữa lô đất của ông Huỳnh Ngọc K1 và ông Nguyễn N2 có 01 con đường do ông Huỳnh Ngọc K1 mở, có trồng cây muồng để làm ranh giới và chắn gió. Tại đây do hướng gió đông nên nhà nào cũng trồng hàng muồng để chắn gió.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật: Đây là *"Tranh chấp lối đi chung"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án, trên cơ sở kết quả hỏi, tranh luận tại phiên tòa, căn cứ vào các Điều 166, Điều 170; Điều 203 luật đất đai năm 2013; Điều 164; Điều 166; Điều 245; Điều 246; Điều 247; Điều 248 Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn C1 và ông Nguyễn Ngọc Bá T. Về việc buộc bà buộc bà Đoàn Thị H và các con bà H là: vợ chồng ông Huỳnh Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Anh V1 và vợ chồng ông Huỳnh Ngọc P, bà Nguyễn Thị Hồng C1 có nghĩa vụ phải trả di dời cây trồng, trả lại lối đi chung cho hai gia đình cụ thể: chiều rộng 03m x chiều dài 125 = 375m^2, tứ cận như sau:

+ Phía Bắc: Giáp phần đường đi (do nhà nước mở) cạnh dài 03m.

+ Phía Nam: Giáp suối, cạnh dài 03 m.

+ Phía Đông: Giáp đất gia đình ông T, ông C1, cạnh dài 125m.

+ Phía Tây: Giáp đất gia đình bà H, cạnh dài 125m.

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn C1 và ông Nguyễn Ngọc Bá T phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và toàn bộ chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật tranh chấp:

Căn cứ nội dung đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án thì nguyên đơn ông Nguyễn C1 và ông Nguyễn Ngọc Bá T đề nghị Tòa án buộc bà Đoàn Thị H trả lại diện tích phần đất lấn chiếm để sử dụng lối đi chung là 375m^2. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là *"Tranh chấp về lối đi chung"* theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét bị đơn bà Đoàn Thị H có nơi cư trú tại thành phố B, tỉnh Đắk Lắk nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về trình tự thủ tục tố tụng: Các bên đương sự đều chấp hành tốt quy định của bộ luật tố tụng dân sự và đều có mặt tại các buổi làm việc, cũng như phiên tòa xét xử vụ án.

[3] Về nội dung tranh chấp: Gia đình ông Nguyễn Ngọc Bá T là chủ sử dụng đối với thửa đất số 25b, thuộc tờ bản đồ số 02; diện tích 3.500m2 (đo đạc thực tế chỉ còn 3.402,7m^2). Do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0446792, cấp cho hộ ông Nguyễn Ngọc Bá T. Gia đình ông Nguyễn C1 là chủ sử dụng đối với thửa đất 65 (25 cũ), thuộc tờ bản đồ số 03(cũ 02); diện tích 15.397,7m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 027234 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/10/2019 cấp cho hộ ông Nguyễn C1 . Cả hai thửa đất này tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và nằm tiếp giáp, liền kề với thửa đất của gia đình bà Đoàn Thị H thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 02, diện tích 26.400m^2 (đo đạc thực tế 28.987,3m^2) do Ủy ban nhân T cấp Giấy chứng nhận QSD đất số BP 206175, ngày 13/01/2014 cho bà Nguyễn Thị H1. Theo hồ sơ giấy tờ và hiện trạng trước đất thì ranh giới giữa 02 thửa đất của gia đình ông C1, gia đình ông T và gia đình bà H1 là 01 con đường đi do nhà nước mở, có chiều rộng 03m, chiều dài từ đầu phần đất phía trên của 03 gia đình và chạy hết phần đất của gia đình ông T, giáp bờ suối (có thể hiện trên giấy chứng nhận QSD đất). Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng, bà H1 và các con bà đã có hành vi lấn chiếm gần hết diện tích đường đi của cả 02 gia đình. Hiện tại thì phần đường đi của gia đình ông C1 bị lấn có chiều dài khoảng 30m, còn gia đình ông T có chiều dài 45m. Do đó ông C1, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bà Đoàn Thị H và các con bà đang trực tiếp canh tác trên thửa đất này là: vợ chồng ông Huỳnh Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Anh V1 và vợ chồng ông Huỳnh Ngọc P, bà Nguyễn Thị Hồng C1 có nghĩa vụ phải trả di dời cây trồng, trả lại lối đi chung cho hai gia đình cụ thể: chiều rộng 03m x chiều dài 125 = 375m^2, tứ cận như sau:

+ Phía Bắc: Giáp phần đường đi (do nhà nước mở) cạnh dài 03m.

+ Phía Nam: Giáp suối, cạnh dài 03 m.

+ Phía Đông: Giáp đất gia đình ông T, ông C1, cạnh dài 125m.

+ Phía Tây: Giáp đất gia đình bà H, cạnh dài 125m.

Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nhận thấy đối với phần đất hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc Bá T là chủ sử dụng đối với thửa đất số 25b, thuộc tờ bản đồ số 02; diện tích 3.500m2 (đo đạc thực tế chỉ còn 3.402,7m^2), do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0446792, cấp cho hộ ông Nguyễn Ngọc Bá T; Gia đình ông Nguyễn C1 là chủ sử dụng đối với thửa đất 65 (25 cũ), thuộc tờ bản đồ số 03 (cũ 02), diện tích 15.397,7m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 027234 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/10/2019 cấp cho hộ ông Nguyễn C1 và phần diện tích đất bà Đoàn Thị H thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 02, diện tích 26.400m^2 (đo đạc thực tế 28.987,3m^2) do Ủy ban nhân Tp . cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 206175, ngày 13/01/2014 cho bà Nguyễn Thị H1. Đối với nguồn gốc đất các bên sử dụng đều có ranh giới và sử dụng ổn định, theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, biên bản đo đạc, biên bản thẩm định và lời khai của người làm chứng đều xác định một phần ranh giới đất giữa ông Nguyễn C1 và bà Đoàn Thị H đã có con đường và thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên, ranh giới đất của ông K1 là chồng bà H đều có trồng hàng muồng chắn gió từ năm 1985 cho đến nay. Mặt khác, ngoài lối đi giáp ranh với bà H, ông C1 và ông T còn có lối đi khác để vào phần đất của mình, như vậy lối đi giáp ranh với bà H không phải là lối đi duy nhất của ông C1 và ông T. Tại phiên tòa ông C1, ông T cũng đều xác nhận và cho rằng mục đích khởi kiện bà H về lối đi chung để nhằm đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứ không nhằm sử dụng làm lối đi vào phần đất của mình.

Ngoài ra, theo biên bản đo đạc và bản đồ lồng ghép do Công ty TNHH Đo đạc - tư vấn Nông Lâm nghiệp Đắk Lắk do các bên tự xác định ranh giới thể hiện tổng diện tích đất tranh chấp có diện tích là 205.4m^2 thể hiện các tứ cận: Phía bắc giáp đất bà H có chiều rộng là 03 m, phía nam giáp đường đi có chiều rộng 3.53m, phía đông giáp đất của ông T và ông C1 có chiều dài 64.09m, phía tây giáp đất bà H có chiều dài 63.33m. Qua đối chiếu và bản đồ lồng ghép của các thửa đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà các bên sử dụng thể hiện phần con đường nằm một phần trên đất của ông C1 và phần đất của ông T, ngoài ra đối với con đường này đã được Nhà nước công nhận được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên, trong trường hợp các bên có hành vi lấn chiếm đường thì thẩm quyền thu hồi đối với phần lấn chiếm này thuộc thẩm quyền Cơ quan Nhà nước quản lý. Như vậy, việc ông C1 và ông T cho rằng bà Đoàn Thị H lấn chiếm đường tổng diện tích 375m^2 *(diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế là 205,4m^2)* và mở lại con đường để làm lối đi chung là chưa có đủ căn cứ để chấp nhận.

Theo biên bản định giá tài sản ngày 06/8/2024 xác định tài sản tranh chấp có giá trị cụ thể như sau: Giá trị đất theo khung giá đất Nhà nước quy định là 65.000 đồng/m^2, giá trị thửa đất theo giá thị trường là 250.000 đồng/m^2. Theo hồ sơ do

Công ty TNHH Đo đạc - tư vấn Nông Lâm nghiệp Đắk Lắk thể hiện tổng diện tích đất tranh chấp có diện tích là 205.4m^2 và có giá trị cụ thể như sau: Giá trị đất theo giá Nhà nước: 65.000 đồng x 205.4m^2 = 13.351.000 đồng; Giá trị đất theo giá thị trường: 250.000 đồng x 205.4m^2 = 51.350.000 đồng.

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

3.1. Về án phí:

+ Theo đơn khởi kiện ông Nguyễn C1 và ông Nguyễn Ngọc Bá T xác định diện tích gia đình bà H lấn chiếm đường và mở đường là 375m^2 tuy nhiên qua đo đạc thực tế thể hiện diện tích thực tế các bên tranh chấp là 205.4m^2 do đó tiền án phí được tính cụ thể: (65.000 đồng/m^2 x 205.4m^2) x 5% = 667.550 đồng.

Đối với ông Nguyễn Ngọc Bá T thuộc trường hợp được miễn án phí nên không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Đối với ông Nguyễn C1 do đơn khởi kiện không được chấp nhận nên ông Nguyễn C1 phải chịu 667.550 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định và được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 375.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2023/0012974 ngày 17/6/2024 tại chi cục Thi hành án thành phố Buôn Ma Thuột.

+ Bị đơn bà Đoàn Thị H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Về chi phí tố tụng khác:

- Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông Nguyễn C1 và ông Nguyễn Ngọc Bá T phải chịu 14.444.000 đồng tiền chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã nộp theo phiếu thu số 314, quyển số 29 ngày 18/6/2024.

- Bị đơn bà Đoàn Thị H không phải chịu chi phí tố tụng khác.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 217; Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 166, Điều 170; Điều 203 luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 164; Điều 166; Điều 245; Điều 246; Điều 247; Điều 248 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn C1 và ông Nguyễn Ngọc Bá T. Về việc buộc bà Đoàn Thị H và các con bà H là: vợ chồng ông Huỳnh Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Anh V1 và vợ chồng ông Huỳnh Ngọc P, bà Nguyễn Thị Hồng C1 có nghĩa vụ phải di dời cây trồng, trả lại lối đi chung cho hai gia đình cụ thể: chiều rộng 03m x chiều dài 125 = 375m^2, tứ cận như sau:

+ Phía Bắc: Giáp phần đường đi (do nhà nước mở) cạnh dài 03m.

+ Phía Nam: Giáp suối, cạnh dài 03 m.

+ Phía Đông: Giáp đất gia đình ông T, ông C1, cạnh dài 125m.

+ Phía Tây: Giáp đất gia đình bà H, cạnh dài 125m.

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

2.1. Về án phí: Nguyên đơn ông Nguyễn C1 phải chịu 667.550 đồng án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 375.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2023/0012974 ngày 17/6/2024 tại chi cục Thi hành án thành phố Buôn Ma Thuột.

Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Bá T thuộc trường hợp được miễn án phí nên không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm

+ Bị đơn bà Đoàn Thị H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Về chi phí tố tụng khác:

- Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông Nguyễn C1 và ông Nguyễn Ngọc Bá T phải chịu 14.444.000 đồng tiền chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã nộp theo phiếu thu số 314, quyển số 29 ngày 18/6/2024.

- Bị đơn bà Đoàn Thị H không phải chịu chi phí tố tụng khác.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

"*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thị hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi ành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; Điều 7 và Điều 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 Tp. BMT;
- Chi cục THADS Tp.BMT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, TA.

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

Y Kam Ênuôl