

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN S
TỈNH T

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

Bản án số: **03/2022/DS-ST**

Ngày 26 tháng 01 năm 2022

V/v: *Tranh chấp Q sử dụng đất là lối đi chung.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN S, TỈNH T

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bàn Văn Thế.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Ma Quốc Thế.

Ông Phạm Văn Vượng.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Vũ Hồng Ngọc – Cán bộ Toà án nhân dân huyện S, tỉnh T.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện S, tỉnh T tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Huyền Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện S, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 18/2018/TLST- DS, ngày 15/01/2018, về việc “*Tranh chấp Q sử dụng đất là lối đi chung*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2021/QĐXXST-DS, ngày 25/9/202; Quyết định tạm ngừng phiên tòa; Thông báo thay đổi thời gian xét xử; Thông báo mở lại phiên tòa xét xử vụ án, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1934.

Người đại diện theo ủy Q: Anh La Văn Q, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ1, huyện S, tỉnh T. Bà L vắng mặt; anh Q có mặt.

- ***Bị đơn:*** Anh Nguyễn Bá M, sinh năm 1974. Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ1, huyện S, tỉnh T. Có mặt.

- ***Người có Q lợi nghĩa vụ liên quan.***

+ Anh Nguyễn Bá C, sinh năm 1976; chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 1975;

+ Chị Hoàng Thị T3, sinh năm 1975.

Cùng trú tại: Thôn Đ, xã Đ1, huyện S, tỉnh T. Anh C, chị T2, chị T3 có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bên nguyên đơn trình bày:***

Bên nguyên đơn hiện đang sử dụng đất tại thôn Đ, xã Đ1, huyện S, tỉnh T, đã được cấp Giấy chứng nhận Q sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho bà Nguyễn Thị L

vào năm 1996, thuộc thửa 118 (a,b) diện tích đất 2.540m². Bản đồ đo đạc năm 1989, tờ bản đồ số 14 (bản đồ giải thửa 299).

Theo Bản đồ đo đạc năm 1998, tờ bản đồ số 39 (bản đồ 364) diện tích đất nêu trên của nguyên đơn là 2.515,3m² tại thửa số 81.

Đến năm 2012 – 2013, Nhà nước có chủ trương đo đạc lại bản đồ và cấp đổi GCNQSDĐ thì nguyên đơn không hiểu vì lý do gì mà các cơ quan chức năng lại tách thửa đất của gia đình thành hai thửa và tạo lối đi chung ngăn cách giữa hai thửa đất nêu trên. Cùng thời điểm trên thì bên nguyên đơn với gia đình anh M xảy ra tranh chấp, phần diện tích đất tranh chấp ban đầu xác định là 108,5m² thuộc tờ bản đồ số 14, thửa số 118a địa chỉ thửa đất tại thôn Đ, xã Đ1, huyện S, tỉnh T.

Nguyên đơn nhất trí với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/12/2021 của Toà án nhân dân huyện S, kèm theo mảnh trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp của Trung Tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh T, cụ thể:

- Phần lối đi đang tranh chấp có tổng diện tích: 86,5m² được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 31, 30, 29, 28, 27, 1.

- Phần lối đi ra cánh đồng Pheo (hướng mở lối đi mới):

- + Phần diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận Q sử dụng đất của bà L là 74,3m² được giới hạn bởi các điểm 13, 14, 23, 22, 21, 20, 27, 26, 25, 24, 13.

- + Phần diện tích đất thuộc con đường ra cánh đồng Pheo là 61,9m² được giới hạn bởi các điểm 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 14.

Nhất trí với kết quả định giá ngày 10/01/2022 và đề nghị sử dụng kết quả này để giải quyết vụ án.

Đề nghị Tòa án giải quyết buộc gia đình anh M và anh C trả lại cho nguyên đơn diện tích đất tranh chấp là 86,5m² thuộc tờ bản đồ số 14, thửa số 118a địa chỉ thửa đất tại thôn Đ, xã Đ1, huyện S, tỉnh T. Nguyên đơn đồng ý mở lối đi cho gia đình anh M và anh C dọc theo tường gạch xi măng nhà ông Khuê, chiều rộng con đường là 3,5 mét; chiều sâu từ đầu đường bê tông đến phần đất nhà ông C đang sử dụng (trong đó có 1,5 mét chiều rộng, chiều dài hết đoạn đường, là phần đường ra cánh đồng Pheo trước đây và 02 mét chiều rộng, chiều sâu hết đoạn đường bên nguyên đơn nhượng thêm cho bên bị đơn) để tạo lối đi cho gia đình anh M, C; trên diện tích đất này có 03 búi diến, tổng 300 cây diến. Việc cải tạo, tôn tạo con đường như thế nào thì gia đình anh M, anh C tự làm.

Nguyên đơn yêu cầu gia đình anh M, anh C phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 14.117.000 đồng là tiền chuyển nhượng phần diện tích đất 02 mét chiều rộng, chiều sâu hết đoạn đường nêu trên và 3.600.000 đồng tiền 03 búi diến (giao 03 búi diến cho gia đình anh M, anh C sử dụng).

Về án phí và chi phí xem xét thẩm định, định giá, nguyên đơn đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật, nhưng nhất trí chịu một nửa án phí và chi phí xem xét thẩm định, định giá.

**** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn anh Nguyễn Bá M và người có Q lợi nghĩa vụ liên quan là anh C, chị T2 và chị T3 thống nhất trình bày:***

Các anh chị (anh M, C, chị T3, T2) nhất trí không ủy Q cho ông Nguyễn Thanh Bình và ông Phạm Quốc Long – Luật sư, Văn phòng luật sư Nguyễn Thanh Bình, đoàn luật sư Hà Nội. Địa chỉ: Số 29, Vũ Phạm Hàm, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội tham gia giải quyết vụ án nữa, mà sẽ tự mình tham gia tố tụng tại Tòa án các cấp.

Bà Hà Thị Khoan là mẹ đẻ của anh M, anh C và hiện đang sinh sống với anh M. Do bà Khoan tuổi cao, sức yếu không đi lại được và thỉnh thoảng hay bị lẫn, không còn tinh táo minh mẫn nên đề nghị Tòa án không đưa bà Khoan tham gia tố tụng. Mọi vấn đề liên quan đến tranh chấp sẽ do các anh chị (M, C, T3, T2) quyết định, kể cả vấn đề chi phí tố tụng hoặc các khoản tiền sau này phải thanh cho bên nguyên đơn (nếu có).

Về nội dung tranh chấp, các anh chị thống nhất ý kiến như sau: Bố mẹ các anh chị là ông Nguyễn Bá Nguộc và bà Hà Thị Khoan lấy nhau từ năm 1969 và sống trên thửa đất hiện tại gia đình đang sinh sống. Nguồn gốc diện tích đất đó là do ông bà nội các anh chị khai phá từ những năm 1945. Từ đó đến nay gia đình sử dụng lâu dài, ổn định không có tranh chấp, kể cả lối đi vào nhà (hiện đang có tranh chấp), diện tích đất do ông cha để lại. Đến năm 1993 bà Khoan tách thửa chia cho 03 người con là anh M (ở cùng bà Hà Thị Khoan), anh Nguyễn Bá C và chị Nguyễn Thị Lựu.

Năm 1969 gia đình bà L mới lên xã Đ1, huyện S, tỉnh T sinh sống và mua lại đất của ông Nguyễn Bá Khuê (là diện tích hiện bà L đang sử dụng). Còn con đường đang tranh chấp vào nhà các anh chị thì gia đình đã sử dụng từ trước cho đến nay, nhưng không hiểu vì lý do gì lại không thể hiện trên bản đồ.

Các anh chị nhất trí với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện S, kèm theo mảnh trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp của Trung Tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh T, cụ thể:

- Phần lối đi đang tranh chấp có tổng diện tích: 86,5m² được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 31, 30, 29, 28, 27, 1.

- Phần lối đi ra cánh đồng Pheo (hướng mở lối đi mới):

- + Phần diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận Q sử dụng đất của bà L là 74,3m² được giới hạn bởi các điểm 13, 14, 23, 22, 21, 20, 27, 26, 25, 24, 13.

- + Phần diện tích đất thuộc con đường ra cánh đồng Pheo là 61,9m² được giới hạn bởi các điểm 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 14.

Nhất trí với kết quả định giá ngày 10/01/2022 và đề nghị sử dụng kết quả này để giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, sau khi hội ý, các anh chị thống nhất ý kiến lần nữa và đề nghị hướng giải quyết vụ án như sau:

+ Các anh chị nhất trí thanh toán cho gia đình bà L, anh Q số tiền 14.117.000 đồng theo yêu cầu của bên nguyên đơn, với điều kiện gia đình các anh chị được sử dụng lối đi đang tranh chấp là 86,5m² được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 31, 30, 29, 25, 27, 1 theo mảnh trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp của Trung Tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh T.

+ Về phương án mở lối đi dọc theo tường gạch xi măng nhà ông Khuê, chiều rộng con đường là 3,5 mét; chiều sâu từ đầu đường bê tông đến phần đất nhà ông C đang sử dụng (trong đó có 1,5 mét chiều rộng, chiều dài hết đoạn đường, là phần đường ra cánh đồng Pheo trước đây). Hướng đi này cũng có thể mở lối đi, nhưng phải cải tạo lại, tôn nền đường cao lên. Nếu gia đình các anh chị mở lối đi theo hướng này thì nhất trí sẽ tự cải tạo, tôn tạo con đường và thanh toán 3.600.000 đồng 03 búi diên (300 cây diên) cho nguyên đơn; không nhất trí thanh toán số tiền 14.117.000 đồng là tiền chuyển nhượng đất như yêu cầu của bên nguyên đơn.

Về án phí và chi phí xem xét thẩm định, định giá, các anh chị đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật, nhưng nhất trí chịu một nửa án phí và chi phí xem xét thẩm định, định giá.

Về phần lối đi qua diện tích đất thuộc Q sử dụng của vợ chồng anh C, chị T2 thì anh M, anh C, chị T3, chị T2 tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện S phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đều đảm bảo đúng quy định.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 254, 288 Bộ luật dân sự 2015; Điều 171 Luật đất đai năm 2013; Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 147, 157, 165, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/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 và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, về việc tranh chấp Q sử dụng đất là lối đi chung.

1. Buộc bị đơn anh Nguyễn Bá M và những người có Q lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Bá C, chị Nguyễn Thị T2, chị Hoàng Thị T3 phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đất tranh chấp 86,5m² được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 31, 30, 29, 28, 27, 1. Là một phần của thửa thửa 118 (a,b) tờ bản đồ số 14 đo đạc năm 1989, (bản đồ giải thửa 299), tại thôn Đ, xã Đ1, huyện S, tỉnh T.

2. Mở lối đi chung mới đi vào nhà gia đình anh Nguyễn Bá M và những người có Q lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Bá C, chị Nguyễn Thị T2, chị

Hoàng Thị T3 diện tích 136,2m², được giới hạn bởi các điểm nối liền liên tục từ 20, 27, 26, 25, 24, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20. Trong đó:

+ Phần diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận Q sử dụng đất của bà L là 74,3m² được giới hạn bởi các điểm 13, 14, 23, 22, 21, 20, 27, 26, 25, 24, 13;

+ Phần diện tích đất thuộc con đường ra cánh đồng Pheo là 61,9m² được giới hạn bởi các điểm 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 14.

Theo mảnh trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp của Trung Tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh T.

Bị đơn, người có Q lợi nghĩa vụ liên quan được Q sử dụng lối đi mới và tài sản trên đất, đồng thời phải tự tôn tạo lối đi mà không làm ảnh hưởng đến Q sử dụng của các bất động sản liền kề.

Các bên đương sự có nghĩa vụ kê khai, đăng ký biến động Q sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm Q về quản lý đất đai theo quy định của pháp luật.

3. Bị đơn anh Nguyễn Bá M và những người có Q lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Bá C, chị Nguyễn Thị T2, chị Hoàng Thị T3 có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị L số tiền 17.717.000đ đồng, cụ thể mỗi người phải thanh toán **4.429.250đ** (*Bốn triệu, bốn trăm hai mươi chín nghìn, hai trăm năm mươi đồng*).

Ngoài ra đại diện Viện kiểm sát còn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và tuyên Q kháng cáo của các bên đương sự 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 đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng.

- Về thẩm Q giải quyết của Tòa án: Diện tích đất tranh chấp là một phần của thửa 118 a,b, tờ bản đồ số 14 bản đồ giải thửa 299, đo đạc năm 1989 (là thửa số 81, tờ bản đồ số 39, bản đồ 364, đo đạc năm 1998) tại thôn Đ, xã Đ1, huyện S, tỉnh T. Theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự thì tranh chấp giữa các bên đương sự là Tranh chấp Q sử dụng đất là lối đi chung và thuộc thẩm Q giải quyết của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh T.

- Về tư cách những người tham gia tố tụng:

+ Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Nguyễn Bá M; người có Q lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Bá C, chị Hoàng Thị T3, chị Nguyễn Thị T2 ủy Q cho ông Nguyễn Thanh Bình và ông Phạm Quốc Long – Luật sư, Văn phòng luật sư Nguyễn Thanh Bình, đoàn luật sư Hà Nội. Địa chỉ: Số 29, Vũ Phạm Hàm, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội và ông Nguyễn Bá Khanh, sinh

năm 1959, trú tại thôn An Lịch, xã Đ1, huyện S, tỉnh T tham gia tố tụng. Tại Biên bản làm việc ngày 29/11/2021 và tại phiên tòa, anh M, C, T3, T2 thống nhất không ủy Q cho người khác mà trực tiếp tham gia tố tụng, nên Tòa án giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

+ Đối với ông Nguyễn Bá Khuê hiện đang sử dụng thửa đất liền kề với hướng mở lối đi mới, trong đó gia đình ông Khuê sử dụng một nửa diện tích đất thuộc con đường ra cánh đồng Pheo cũ, nhưng các bên đương sự không có tranh chấp với ông Khuê về nội dung này, do vậy không cần thiết đưa ông Khuê vào tham gia tố tụng trọng vụ án;

+ Đối với bà Hà Thị Khoan (là mẹ của anh Nguyễn Bá C, Nguyễn Bá M), tại Biên bản làm việc ngày 29/11/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, anh M, C, chị T3, T2 thống nhất xác định, hiện nay bà Khoan đang ở cùng với vợ chồng anh M, do bà Khoan tuổi cao, sức yếu không đi lại được và thỉnh thoảng hay bị lẫn, không còn tỉnh táo minh mẫn. Vì vậy mọi vấn đề liên quan đến tranh chấp sẽ do các anh chị (M, C, T3, T2) quyết định, kể cả vấn đề chi phí tố tụng hoặc các khoản tiền sau này phải thanh cho bên nguyên đơn (nếu có). Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết đưa bà Khoan tham gia tố tụng với tư cách là người có Q lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Về việc cấp Giấy chứng nhận Q sử dụng đất: Diện tích đất tranh chấp là một phần của thửa thửa 118 (a,b) tờ bản đồ số 14 đo đạc năm 1989, (bản đồ giải thửa 299), tại thôn Đ, xã Đ1, huyện S, tỉnh T, đã được cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị L; theo Bản đồ đo đạc năm 1998, thuộc thửa số 81, tờ bản đồ số 39 (bản đồ 364). Đến năm 2012 - 2013 thì Nhà nước có chủ trương đo đạc lại bản đồ và cấp đổi GCNQSDĐ theo hiện trạng, thửa đất nêu trên được tách ra thành hai thửa là: Thửa số 115, diện tích đất 1960,7m² (thửa đất này đã được cấp đổi GCNQSDĐ theo chương trình của dự án đo đạc hồ sơ địa chính, vào sổ cấp GCN CH 06716 ngày 22/7/2015, người sử dụng đất là bà Nguyễn Thị L) và thửa số 124, diện tích 380,7m² (chưa được cấp GCNQSDĐ), ngăn cách giữa hai thửa đất là phần lối đi đang tranh chấp có diện tích 86,5m² được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 31, 30, 29, 28, 27, 1 theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ.

Về nội dung này, khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì các bên đương sự kê khai bổ sung về biến động Q sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm Q về quản lý đất đai theo quy định của pháp luật. Vì vậy, không cần thiết đưa Ủy ban nhân xã Đ1 và Ủy ban nhân dân huyện S tham gia tố tụng trong vụ án.

[2] Về thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ngày 12/7/2018 Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, xác định diện tích đất tranh chấp là 108,5m²; tài sản trên đất gồm có bờ kè xây bằng gạch xi măng, diện tích 14,4m². Tổng trị giá là 33.865.200 đồng.

Sau đó các đương sự cùng xác định có thể mở lối đi mới dọc theo con đường ra cánh đồng Pheo cũ và các bên cùng yêu cầu thẩm định, định giá lại tài sản. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/12/2021, kèm theo Mạnh trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 25/01/2022 và Biên bản định giá tài sản ngày 10/01/2022 xác định:

- Phần lối đi đang tranh chấp có tổng diện tích $86,5\text{m}^2$ được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 31, 30, 29, 28, 27, 1, trị giá 16.435.000 đồng. Tài sản trên đất gồm có bờ kè xây bằng gạch xi măng, diện tích $14,4\text{m}^2$, trị giá 986.480 đồng.

- Phần lối đi ra cánh đồng Pheo (hướng mở lối đi mới) có tổng diện tích $136,2\text{m}^2$, được giới hạn bởi các điểm nối liền liên tục từ 20, 27, 26, 25, 24, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20. Trong đó:

- + Phần diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận Q sử dụng đất của bà L là $74,3\text{m}^2$ được giới hạn bởi các điểm 13, 14, 23, 22, 21, 20, 27, 26, 25, 24, 13, trị giá 14.117.000 đồng;

- + Phần diện tích đất thuộc con đường ra cánh đồng Pheo là $61,9\text{m}^2$ được giới hạn bởi các điểm 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 14, trị giá 11.761.000 đồng.

Tài sản trên đất gồm có 03 (ba) búi diến, có 300 cây diến, trị giá 3.600.000 đồng.

Các bên đương sự đều nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/12/2021, kèm theo Mạnh trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 25/01/2022 và Biên bản định giá tài sản ngày 10/01/2022 và đề nghị sử dụng kết quả này để giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/12/2021, kèm theo Mạnh trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 25/01/2022 là chính xác với hiện trạng tranh chấp, hướng mở lối đi mới và kết quả định giá tài sản ngày 10/01/2022 sát thời điểm xét xử sơ thẩm và phù hợp với giá thị trường, nên cần sử dụng kết quả nêu trên để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[3] Về nội dung tranh chấp giữa các bên đương sự.

3.1. Diện tích đất tranh chấp : Là một phần của thửa thửa 118 (a,b) tờ bản đồ số 14 đo đạc năm 1989, (bản đồ giải thửa 299), tại thôn Đ, xã Đ1, huyện S, tỉnh T, đã được cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị L; theo Bản đồ đo đạc năm 1998, thuộc thửa số 81, tờ bản đồ số 39 (bản đồ 364). Đến năm 2012 - 2013 thì Nhà nước có chủ trương đo đạc lại bản đồ và cấp đổi GCNQSDĐ theo hiện trạng, thửa đất nêu trên được tách ra thành hai thửa là: Thửa số 115, diện tích đất $1960,7\text{m}^2$ (thửa đất này đã được cấp đổi GCNQSDĐ theo chương trình của dự án đo đạc hồ sơ địa chính, vào sổ cấp GCN CH 06716 ngày 22/7/2015, người sử dụng đất là bà Nguyễn Thị L) và thửa số 124, diện tích $380,7\text{m}^2$ (chưa được cấp GCNQSDĐ), ngăn cách giữa hai thửa đất là phần lối đi đang tranh chấp có diện

tích 86,5m² được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 31, 30, 29, 28, 27, 1 theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ.

Diện tích đất này bà L đã được cấp Giấy chứng nhận Q sử dụng đất và sử dụng ổn định; trong các bản đồ giải thửa 299 và 364 đều không thể hiện có lối đi này. Cũng theo bản đồ giải thửa 299 và 364 thì gia đình bà Khoan có hai hướng có thể mở lối đi, là mở lối về phía đường ra Ủy ban nhân dân xã Đ1 (phía sau), hoặc mở lối đi ra con đường ra cánh đồng Pheo (phía trước), nhưng sau đó ông bà Khoan chia Q sử dụng đất cho các con của ông bà nên phần diện tích đất anh M đang sử dụng bị cao bọc bởi các thửa đất xung quanh, không có lối đi vào nhà.

Tại phiên tòa và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và những người có Q lợi nghĩa vụ liên quan, người đại diện cũng nhất trí đề nghị Tòa án căn cứ Điều 254 Bộ luật dân sự 2015 để mở lối đi qua bất động sản liền kề và nhất trí thanh toán tiền cho bên nguyên đơn (như yêu cầu của nguyên đơn), nhưng phải được sử dụng lối đi đang tranh chấp. Tại hai biên bản họp thôn Đ có một số hộ gia đình xác định lối đi đang tranh chấp đã có từ trước, nhưng không xác định cụ thể có từ thời gian nào, lý do vì sao lại không thể hiện con đường trên các bản đồ giải thửa; cán bộ địa chính tại thời điểm lập bản đồ giải thửa 299 và 364 và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất cho các hộ gia đình xác định con đường đã có từ trước, nhưng việc lập bản đồ và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất đều được thực hiện công khai đến nhân dân, không ai có ý kiến phản đối; các cơ quan có thẩm Q đều xác định diện tích đất tranh chấp nằm trong Giấy chứng nhận Q sử dụng đất đã cấp cho bà L.

Từ những phân tích nêu trên, có đủ căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp 86,5m² được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 31, 30, 29, 28, 27, 1 thuộc Q sử dụng của bà Nguyễn Thị L. Vì vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

3.2. Về việc mở lối đi mới: Nguyên đơn nhất trí mở lối đi khác cho bị đơn, người có Q lợi nghĩa vụ liên quan, đồng thời yêu cầu bị đơn đền bù giá trị Q sử dụng đất là 14.117.000 đồng và tài sản trên đất là 03 búi diến (300 cây) trị giá 3.600.000 đồng. Bị đơn, người có Q lợi nghĩa vụ liên quan nhất trí mở lối đi mới như ý kiến của nguyên đơn và đền bù 03 búi diến (300 cây) trị giá 3.600.000 đồng; không nhất trí đền bù giá trị Q sử dụng đất 14.117.000 đồng.

Về nội dung này, Hội đồng xét xử xét thấy: Nếu giữ nguyên lối đi tranh chấp 86,5m² để làm lối đi chung thì không đảm bảo Q lợi của nguyên đơn, bởi vì lối đi này chạy qua gần giữa và cắt xéo một góc thửa đất của gia đình bên nguyên đơn đang sử dụng, làm giảm giá trị thửa đất của bên nguyên đơn. Vì vậy cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn, người có Q lợi nghĩa vụ liên quan là mở lối đi khác dọc theo con đường ra cánh đồng Pheo trước đây

Tại Điều 254 Bộ luật dân sự 2015 quy định Q về lối đi qua như sau:

“1. Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có Q yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ.

Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi.

Chủ sở hữu bất động sản hưởng Q về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng Q, trừ trường hợp có thỏa thuận khác ...”.

Căn cứ vào hiện trạng thửa đất và ý kiến đề nghị của các bên đương sự, lối đi mới cần xác định như sau: Tổng diện tích 136,2m², được giới hạn bởi các điểm nối liền liên tục từ 20, 27, 26, 25, 24, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20. Trong đó:

+ Phần diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận Q sử dụng đất của bà L là 74,3m² được giới hạn bởi các điểm 13, 14, 23, 22, 21, 20, 27, 26, 25, 24, 13;

+ Phần diện tích đất thuộc con đường ra cánh đồng Pheo là 61,9m² được giới hạn bởi các điểm 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 14.

3.3. Về việc đền bù giá trị Q sử dụng đất và tài sản trên đất:

Hội đồng xét xử xét thấy, việc bị đơn, người có Q lợi nghĩa vụ liên quan được mở lối đi mới qua một phần diện tích đất thuộc Q sử dụng của nguyên đơn thì phải có nghĩa vụ đền bù giá trị Q sử dụng đất và tài sản trên đất cho nguyên đơn. Nhưng chỉ phải đền bù phần diện tích đất thuộc Q sử dụng của nguyên đơn là 74,3m² trị giá 14.117.000 đồng và tài sản trên đất là 03 búi diễn (300 cây) trị giá 3.600.000 đồng; còn phần diện tích đất thuộc con đường ra cánh đồng Pheo trước đây thì không phải đền bù cho nguyên đơn. Vì vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về nội dung này.

Tổng số tiền đền bù là 17.717.000 đồng, bị đơn, người có Q lợi nghĩa vụ liên quan phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho nguyên đơn. Bị đơn, người có Q lợi nghĩa vụ liên quan được Q sử dụng lối đi mới và tài sản trên đất, đồng thời phải tự tôn tạo lối đi mà không làm ảnh hưởng đến Q sử dụng của các bất động sản liền kề.

[4] Về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và Q kháng cáo.

Về án phí và chi phí tố tụng (xem xét thẩm định, định giá) bên nguyên đơn và bên bị đơn, người có Q lợi nghĩa vụ liên quan đều nhất trí mỗi bên chịu một nửa án phí và chi phí xem xét thẩm định, định giá, cụ thể:

4.1. Về án phí:

- Phần nguyên đơn phải chịu: $17.717.000 \text{ đồng} \times 5\%/2 = 442.925 \text{ đồng}$, làm tròn là 442.900 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí nên được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Phần án phí bị đơn, người có Q lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu: $17.717.000 \text{ đồng} \times 5\%/2 = 442.925 \text{ đồng}$, làm tròn là 442.900 đồng/4 = 110.715 đồng, làm tròn 110.700 đồng, mỗi người phải nộp 110.700 đồng án phí.

4.2. Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định, định giá lần 1 hết 3.800.000 đồng; chi phí thẩm định, định giá lần 2 hết 5.545.000 đồng. Tổng chi 9.345.000 đồng, mỗi bên phải chịu một nửa là 4.673.000 đồng.

Bên nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng hai lần là 8.000.000 đồng, nên được trả lại 3.327.000 đồng; bên bị đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng hai lần là 8.000.000 đồng, nên được trả lại 3.327.000 đồng (trả tại Tòa án).

4.3. Về Q kháng cáo: Các đương sự được Q kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

[5] Về các vấn đề khác:

- Đối với phần lỗi đi qua diện tích đất thuộc Q sử dụng của vợ chồng anh C, chị T2 thì anh M, anh C, chị T3, chị T2 tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

- Đối với bờ kè xây bằng gạch xi măng, diện tích $14,4\text{m}^2$, trị giá 986.480 đồng, do anh M xây trên đất của nguyên đơn. Các bên đương sự đều không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 254, 288 Bộ luật dân sự 2015; Điều 171 Luật đất đai năm 2013; Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 147, 157, 165, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, về việc tranh chấp Q sử dụng đất là lỗi đi chung.

1.1. Buộc bị đơn anh Nguyễn Bá M và những người có Q lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Bá C, chị Nguyễn Thị T2, chị Hoàng Thị T3 phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đất tranh chấp $86,5\text{m}^2$ được giới hạn bởi các điểm nối liên liên tục từ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 31, 30, 29, 28, 27, 1. Là một phần của thửa thửa 118 (a,b) tờ bản đồ số 14 đo đạc năm 1989, (bản đồ giải thửa 299), tại thôn Đ, xã Đ1, huyện S, tỉnh T.

1.2. Mở lối đi chung mới đi vào nhà gia đình anh Nguyễn Bá M và những người có Q lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Bá C, chị Nguyễn Thị T2, chị Hoàng Thị T3, diện tích 136,2m², được giới hạn bởi các điểm nối liền liên tục từ 20, 27, 26, 25, 24, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20. Trong đó:

+ Phần diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận Q sử dụng đất của bà L là 74,3m² được giới hạn bởi các điểm 13, 14, 23, 22, 21, 20, 27, 26, 25, 24, 13;

+ Phần diện tích đất thuộc con đường ra cánh đồng Pheo là 61,9m² được giới hạn bởi các điểm 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 14.

(Có mảnh trích đo kèm theo).

1.3. Giao cho bị đơn, người có Q lợi nghĩa vụ liên quan được Q khai thác, sử dụng 03 búi diên (300 cây) trên phần đất mở lối đi mới, trị giá 300 cây diên là 3.600.000đ *(Ba triệu, sáu trăm nghìn đồng)*.

Bị đơn, người có Q lợi nghĩa vụ liên quan được Q sử dụng lối đi mới, đồng thời phải tự tôn tạo lối đi mà không làm ảnh hưởng đến Q sử dụng của các bất động sản liền kề.

Các bên đương sự có nghĩa vụ kê khai, đăng ký biến động Q sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm Q về quản lý đất đai theo quy định của pháp luật.

1.4. Bị đơn anh Nguyễn Bá M và những người có Q lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Bá C, chị Nguyễn Thị T2, chị Hoàng Thị T3 có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị L số tiền 17.717.000đ đồng, cụ thể mỗi người phải thanh toán **4.429.250đ** *(Bốn triệu, bốn trăm hai mươi chín nghìn, hai trăm năm mươi đồng)*.

Khoản tiền phải thanh toán kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án, nếu các bên chậm nộp thì hàng tháng phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn phải chịu 4.673.000 đồng; bên bị đơn phải chịu 4.673.000 đồng. Bên nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng hai lần là 8.000.000 đồng, nên được trả lại 3.327.000đ *(Ba triệu, ba trăm hai mươi bảy nghìn đồng)*; bên bị đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng hai lần là 8.000.000 đồng, nên được trả lại 3.327.000đ *(Ba triệu, ba trăm hai mươi bảy nghìn đồng)*, trả tại Tòa án.

3. Về án phí và Q kháng cáo:

- Bà Nguyễn Thị L phải nộp số tiền án phí dân sự có giá ngạch là 442.900 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.123.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004134 ngày 20/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S. Trả lại cho bà L số tiền 680.100đ *(Sáu trăm tám mươi nghìn một trăm đồng)*.

- Bị đơn anh Nguyễn Bá M và những người có Q lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Bá C, chị Nguyễn Thị T2, chị Hoàng Thị T3 mỗi người phải nộp 110.700đ (*Một trăm M nghìn bảy trăm đồng*) án phí.

- Các đương sự có mặt tại phiên tòa được Q kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (*M lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án (26/01/2022);

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 Q thỏa thuận thi hành án, Q 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 và 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./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Ma Quốc Thử Phạm Văn Vượng

Bàn Văn Thử

Nơi nhận

- TAND tỉnh T;
- VKSND tỉnh T;
- VKSND huyện S;
- Chi cục THADS huyện S;
- UBND xã Đ1;
- Các đương sự;
- Lưu.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Bàn Văn Thử