TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LẤP VÒ** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2024/DS-ST
Ngày: 28-3-2024
"V/v tranh chấp dân sự QSDĐ lối đi"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẤP VÒ, TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Phước Tân

2. Ông Nguyễn Thanh Liêm

Thư ký phiên toà: Ông Bùi Lê Phú Quý – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Bích – Kiểm sát viên.

Vào ngày 07/3 và 28/3/2024 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 147/2022/TLST-DS, ngày 21 tháng 4 năm 2022, về việc "Tranh chấp dân sự quyền sử dụng đất lối đi".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2024/QĐXXST-DS, ngày 24/01/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2024/QĐST-DS ngày 22/02/2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 16/2024/QĐST-DS ngày 07/3/2024 giữa.

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Bùi Hữu N, năm sinh 1954; địa chỉ cư trú: Số 231, ấp Tân Hòa Đông, xã M, huyện Lấp Vò, Đồng Tháp.

1.2. Bà Bùi Kim N, sinh năm 1950; địa chỉ cư trú: Số 230, ấp Tân Hòa Đông, xã M, huyện Lấp Vò, Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Ông Bùi Văn P, sinh năm 1952; địa chỉ cư trú: Số 237, ấp Tân Hòa Đông, xã M, huyện Lấp Vò, Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Bùi Văn P có ông Trần Tấn Thái là luật sư thành viên Công ty Luật TNHH MTV Tuyên Thụy và cộng sự thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Võ Thị P, sinh năm 1958;

3.2. Anh Bùi Phước H, sinh năm 1980;

3.3. Chị Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ cư trú: Số 237, ấp Tân Hòa Đông, xã M, huyện Lấp Vò, Đồng Tháp.

Địa chỉ liên lạc: Số 123/13, Đường 6, khu phố Long Bửu, phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Bùi Hữu N, bà Bùi Kim N, ông Bùi Hữu P, anh Trần Tấn Thái, bà Bùi Thị P có mặt tại phiên tòa; Anh Bùi Phước H và chị Nguyễn Thị Ch có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/5/2021; đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/10/2023; biên bản tiếp cận, công khai chứng cứ; biên bản hòa giải và tại phiên tòa ông N, bà Nhtrình bày:

Ông N có sở hữu, sử dụng diện tích đất 3000m^2 bao gồm hai thửa đất như sau: Thửa đất số 265a, tờ bản đồ 5a, diện tích 400m^2; thửa đất số 313a, tờ bản đồ 5, diện tích 2.600m^2. Cả hai thửa đất cùng tọa lạc tại xã M, huyện huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Bùi Kim N có sở hữu, sử dụng diện tích đất 7029m² bao gồm 04 thửa đất: Thửa đất số 265a, tờ bản đồ số 5a, diện tích 400m²; thửa đất số 307, tờ bản đồ số 5, diện tích 1229m²; thửa đất số 314, tờ bản đồ số 5, diện tích 2600m²; thửa đất số 265b, tờ bản đồ số 5a, diện tích 3400m²; 04 thửa đất cùng tọa lạc tại xã M, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Trong quá trình sử dụng thửa đất của ông N, bà Nhtiếp giáp với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 52, do hộ ông Bùi Văn P đứng tên quyền sử dụng đất, tuy nhiên trước đây thửa đất mà hộ ông Phước đang sở hữu, thuộc quyền sở hữu của anh ruột của ông N, bà Nhlà ông Bùi Quang Hồng, do ông Hồng ở xa nên có cho ông Chín Tè ở nhờ sau này con ông Chín là cô Cúc Hoa về ở và thửa đất ông Chín Tè và bà Cúc Hoa ở nhờ có tiếp giáp lối đi với thửa đất của ông Nghĩa, bà Nhạn, lối đi rộng 3m nối từ đường đi công cộng đến mương giáp với đất ông Nghĩa, bà Nhạn. Sau đó bà Cúc Hoa nói rằng có chỗ ở mới và đi chỗ khác sinh sống không còn ở trên phần đất của ông Hồng nữa. Khi ông Chín Tè và bà Cúc Hoa không còn ở thì nền nhà bị bỏ hoang, sau đó ông Phước tự ý vô ở và bao chiếm luôn phần đất này và tự ý đi kê khai phần đất này mà ông N, bà Nhkhông hay biết về chuyện ông Phước đi kê khai và ông Phước đi kê khai luôn phần đất bao gồm lối đi chung vào phần đất của ông N, bà Nhvới chiều ngang 3m, chiều dài 31m, tổng diện tích 93m^2, ông Phước đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N, bà Nhkhông hay biết do đi làm ăn xa, còn phần đất bà Cúc Hoa ông Phước chiếm đoạt thì ông N, bà Nhkhông có tranh chấp ông Phước cứ ở và không có yêu cầu.

Nay ông Bùi Hữu N, bà Bùi Kim N yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò giải quyết: Buộc ông Bùi Văn P, bà Võ Thị Phi, anh Bùi Phước Hải và chị Nguyễn Thị Chuyền trả lại lối đi như hiện trạng trước đây theo đo đạc thực tế diện tích 89,7m^2 thể hiện ở các mốc M8, M7, M6, M5, M4, M3 về M8, theo sơ đồ đo đạc đất ngày 28/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò, thuộc một phần thửa 27, tồ bản đồ số 52, do hộ ông Bùi Văn P đứng tên quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại xã M, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Ông N, bà Nhyêu cầu ông Phước di dời cây trồng vật kiến trúc ra khỏi đất tranh chấp và không đồng ý trả giá trị cây trồng.

Tại phiên tòa bà Nhạn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông Ncó thay đổi yêu cầu khởi kiện, Ông Nđồng ý trả giá trị đất lối đi cho ông Phước theo giá do Hội đồng định giá huyện định để ông Phước mở được sử dụng lối đi.

Ông Nvà bà Nhạn thống nhất với sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò ngày 28/8/2023; thống nhất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/7/2023 của Tòa án; Biên bản định giá tài sản ngày 05/10/2023 của Hội đồng định giá huyện và biên bản xác minh hiện tranh sử dụng lối đi của ông N, bà Nhngày 22/3/2024.

Tại văn bản ghi ý kiến; biên bản tiếp cận, công khai chứng cứ; biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Phước trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 52 do hộ ông Phước đứng tên quyền sử dụng đất có nguồn gốc là của ông nội ông Phước là Bùi Văn Trà (chết năm 1959) để lại cho cha ruột ông Phước là ông Bùi Văn Chinh (chết năm 1985). Từ khi sinh ra và lớn lên thì ông Phước đã quản lý và sử dụng thửa đất này. Năm 1985 cha ông Phước qua đời thì ông Phước tiếp tục quản lý và sử dụng ổn định cho đến nay và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng năm 1972 thì cha ông Phước là ông Chinh có cho ông Chín Tè ở tạm trên phần đất nêu trên. Ông Chín Tè cất căn nhà tạm để ở, sau đó ông Chín Tè chết vào khoảng năm 1987 lúc đó căn nhà không còn ai ở. Năm 1990 bà Cúc Hoa về ở và yêu cầu ông Phước phải trả lại giá trị nhà cho bà là 03 chỉ vàng. Ông Phước cũng mong muốn hỗ trợ cho bà nên đồng ý hỗ trợ 03 chỉ vàng cho bà Hoa và bà Hoa giao nhà và trả đất cho ông Phước. Sau đó ông Phước được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và dỡ bỏ căn nhà do mục nát. Ông Phước đã sử dụng ổn định từ đó cho đến nay.

Đất của ông N, bà Nhtừ trước đến nay là có lối đi riêng, không phải đi qua bất động sản của ông Phước. Do đó việc ông N, bà Nhcho rằng hiện nay không có lối đi nào khác là không đúng. Mục đích của nguyên đơn yêu cầu mở lối đi là để làm tăng giá trị quyền sử dụng đất của nguyên đơn chứ không phải nhu cầu cấp thiết phải mở lối đi để đi vào sử dụng đất. Ông Phước không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nghĩa, bà Nhạn.

Ông Phước thống nhất với sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò ngày 28/8/2023; thống nhất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/7/2023 của Tòa án; biên bản xác minh hiện tranh sử

dụng lối đi của ông N, bà Nhngày 22/3/2024 và Chứng thư thẩm định giá ngày 13/11/2023.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Bùi Văn P trình bày:

Thống nhất theo lời trình bày của ông Phước về nguồn gốc đất tranh chấp và quá trình sử dụng đất. Mục đích của nguyên đơn yêu cầu mở lối đi là để làm tăng giá trị quyền sử dụng đất của nguyên đơn chứ không phải nhu cầu cấp thiết phải mở lối đi để đi vào sử dụng đất. Tại biên bản khỏa sát của Tòa án ngày 22/3/2024 cũng thể hiện là ông N, bà Nhcó lối đi khác. Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nghĩa, bà Nhạn.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử đều đúng quy định của pháp luật.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa từ khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng quy định của pháp luật.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn thì Tòa án xác định quan hệ tranh chấp trong vụ kiện này là "Tranh chấp về dân sự quyền sử dụng đất lối đi". Tại phiên tòa Ông Ncó thay đổi yêu cầu khởi kiện là "Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề" đất tranh chấp và địa chỉ của bị đơn tại huyện Lấp Vò, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Huyện Lấp Vò, theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Anh Bùi Phước Hải, chị Nguyễn Thị Chuyền có đơn xin vắng mặt. Căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh Hải, chị Chuyền.

[3] Nội dung tranh chấp:

[3.1] Ông N, bà Nhcho rằng nguồn gốc đất lối đi đang tranh chấp là của ông Bùi Quang Hồng, do ông Hồng ở xa nên có cho ông Chín Tè ở nhờ sau này con ông Chín là cô Cúc Hoa về ở và thửa đất ông Chín Tè và bà Cúc Hoa ở nhờ

có tiếp giáp lối đi với thửa đất của ông Nghĩa, bà Nhạn, lối đi rộng 3m nối từ đường đi công cộng đến mương giáp với đất ông Nghĩa, bà Nhạn. Sau đó bà Cúc Hoa có chỗ ở mới và đi chỗ khác sinh sống không còn ở trên phần đất của ông Hồng nữa. Khi ông Chín Tè và bà Cúc Hoa không còn ở thì nền nhà bị bỏ hoang, sau đó ông Phước tự ý vô ở và bao chiếm luôn phần đất này và tự ý đi kê khai phần đất.

[3.2] Tại phiên tòa, ông N, bà Nhxác định đất này là của gia đình ông Hồng đã cho ông N, bà Nhmột lối đi chiều ngang 3m, chiều dài hết đất. Nay ông Phước bao chiếm sử dụng, nên yêu cầu ông Phước trả đất lối đi. Bà Nhạn xác định là không yêu cầu ông Phước mở lối đi qua bất động sản liền kề. Tuy nhiên, tại phiên tòa Ông Ncó thay đổi yêu cầu khởi kiện, Ông Nđồng ý trả giá trị đất theo giá do hội đồng định giá huyện định để ông Phước mở cho Ông Nlối đi để sử dụng.

[3.3] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của của ông Phước thể hiện hộ ông Bùi Văn P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 21/9/1993, thửa 972, tờ bản đồ số 5A, diện tích 820m^2 (300m^2 ONT và 520m^2 LNK). Đến năm 2011 hộ ông Phước làm thủ tục và được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/11/2011 thành thửa 27, tờ bản đồ số 52, diện tích 640,3m^2 (300m^2 ONT và 340,3m^2 CLN).

[3.4] Hiện trạng lối đi ông N, bà Nhtranh chấp với ông Phước thuộc một phần thửa 27, tờ bản đồ số 52. Đo đạc thực tế diện tích 89,7m^2 thể hiện ở các mốc M8, M7, M6, M5, M4, M3 về M8, theo sơ đồ đo đạc đất ngày 28/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò. Trên đất có hàng rào và các cây trồng của ông Phước, theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 14/7/2023 của Tòa án. Thực tế thì phần đất của Ông Nvà bà Nhạn không giáp ranh với đất của ông Phước mà cách kênh thủy lợi do Nhà nước quản lý.

[3.5] Tại văn bản số 146/CNVPĐKĐĐHLV-KTĐC ngày 11/01/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò xác định: Thửa đất số 265a, tờ bản đồ số 5a, thửa đất số 313, tờ bản đồ số 5a của ông Bùi Hữu N và thửa đất số 265a, tờ bản đồ số 5a, thửa đất số 307, 314, tờ bản đồ số 5, thửa đất số 265b, tờ bản đồ số 5a, của bà Bùi Kim N không tiếp giáp với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 52 của ông Bùi Văn P.

[3.7] Tại phiên tòa ngày 07/3/2024 ông Phước cho rằng ông N, bà Nhcó lối đi khác và đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để đi khảo sát hiện trạng lối đi.

[3.8] Tại biên bản xác minh hiện trạng sử dụng lối đi của ông N, bà Nhngày 22/3/2024 của Tòa án thì ngoài lối đi tranh chấp ông N, bà Nhcòn có 02 lối đi khác để đi ra lộ. Tại phiên tòa, ông N, bà Nhvà ông Phước, bà Phi đều xác định biên bản xác minh hiện trạng là đúng với thực tế sử dụng lối đi của ông Nghĩa, bà Nhạn.

[3.9] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông N, bà Nhxác định phần đất lối đi mà các đương sự tranh chấp với ông Phước là của ông Bùi Quang Hồng, nhưng bà Nhạn và Ông Nkhông đưa ra được chứng cứ hay giấy tờ gì để chứng minh nguồn gốc tranh chấp là của ông Hồng hay của ông N, bà Nhđể xác định yêu cầu khởi kiện của ông N, bà Nhlà có căn cứ và hợp pháp theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.10] Tại phiên tòa bà Nhạn cũng xác định là chỉ yêu cầu Ông Ntrả đất lối đi mà không tranh chấp hoặc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề. Còn Ông Nthì thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Phước mở lối đi và đồng ý trả giá trị theo giá do hội đồng định giá huyện định. Như đã phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu khởi kiện của ông N, bà Nhlà không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nghĩa, bà Nhạn.

[3.11] Giá trị tranh chấp là diện tích đất 89,7m^2 mục đích sử dụng là CLN. Giá do Hội đồng định giá huyện định là 135.000đồng/m^2. Còn Công ty định giá do ông Phước cung cấp giá 1.127.000đồng/m^2. Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên giá do các bên cung cấp, không thống nhất được giá và các bên cũng không yêu cầu định giá lại mà đề nghị Hội đồng xét xử xem xét. Do các bên không yêu cầu định giá lại, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào giá do các bên cung cấp cộng lại và chia đôi để xác định giá tài sản tranh chấp. cụ thể: 135.000đồng + 1.127.000đồng = 1.262.000đồng : 2 = 631.000đồng x 89,7m^2 = 56.600.000đồng.

[3.12] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phước là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật như đã phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phước.

[3.13] Xét đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

[4] Tiền án phí dân sự sơ thẩm: Ông N, bà Nhkhông được chấp nhận yêu cầu, nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do ông N, bà Nhlà người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí, Hội đồng xét xử miễn tiền án phí cho ông Nghĩa, bà Nhạn.

[5] Tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Ông N, bà Nhkhông được chấp nhận yêu cầu, nên phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự (đã thu và chi xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 95, Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai; Điều 254 Bộ luật dân sự; Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 2 Luật

người cao tuổi năm 2009; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 26 Nghị quyết số 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Hữu N và bà Bùi Kim N.

2. Tiền án phí dân sự sơ thẩm: Miễn tiền án phí cho ông Bùi Hữu N và bà Bùi Kim N.

3. Tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Ông Bùi Hữu N và bà Bùi Kim N chịu 4.294.000 đồng (Bốn triệu hai trăm chín mươi bốn nghìn đồng) (đã thu và chi xong).

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Bản án 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 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;

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Lấp Vò;
- Chi cục THADS huyện LV;
- TAND tỉnh ĐT;
- Lưu VPTA-HSVA.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Hằng