TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CƯM'GAR** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 67/2022/DS-ST
Ngày 16 - 9 - 2022
V/v: Tranh chấp lối đi chung

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯM'GAR, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Nở.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Đức Hạnh.

2. Ông Trương Minh Mẫn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện CưM'gar.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CưM'gar tham gia phiên tòa: Ông Dương Hoàng Long - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2022 tại Tòa án nhân dân huyện CưM'gar xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 475/2021/TLST-DS ngày 22/12/2021 về: "*Tranh chấp lối đi chung*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2022/QĐXXST - DS ngày 05 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 55/2022/QĐST - DS ngày 30 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Kim Th, sinh năm 19xx. (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã Q, huyện C, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Ông Huỳnh Th, sinh năm 19xx. (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 6x, thôn T, xã Q, huyện C, tỉnh Đ.

- Bị đơn: Ông Vũ Đình Đ, sinh năm 19xx và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 19xx. (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 6x, tổ x, thôn T, xã Q, huyện C, tỉnh Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trịnh Văn Th, sinh năm 19xx. (có mặt)

Địa chỉ: Số xx, thôn T, xã Q, huyện C, tỉnh Đ.

2. Ông Huỳnh Lưu T, sinh năm 19xx. (có mặt)

Địa chỉ: Số xx, thôn T, xã Q, huyện C, tỉnh Đ.

3. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 19xx. (có mặt)

Địa chỉ: Số xx, thôn T, xã Q, huyện C, tỉnh Đ.

4. Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 19xx. (có mặt)

Địa chỉ: Tổ x, thôn T, xã Q, huyện C, tỉnh Đ.

5. Ông Ngô Văn D, sinh năm 19xx. (có mặt)

Địa chỉ: Số xx, thôn x, xã C, huyện C, tỉnh Đ.

- Người làm chứng:

1. Ông Phan Đình Ch. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 1xx, thôn T, xã Q, huyện C, tỉnh Đ.

2. Ông Nguyễn Q, sinh năm 19xx. (có mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã Q, huyện C, tỉnh Đ.

3. Ông Trịnh Ngọc L, sinh năm 19xx. (có mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã Q, huyện C, tỉnh Đ.

4. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 19xx.(vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Ph, xã T, thành phố T, tỉnh Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 13/12/2021, đơn khởi kiện thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 06/7/2022 và quá trình tố tụng nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim Th và người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn ông Huỳnh Th trình bày:

Vào năm 2020, bà Huỳnh Thị Kim Th được bố mẹ đẻ là ông Huỳnh Th và bà Lưu Thị H (Viết tắt: vợ chồng ông Th) tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số xx, diện tích 35xxm^2, địa chỉ thửa đất: xã Q, huyện C, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 574xxx do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 1x/0x/20xx cho ông Trịnh Ngọc L và bà Vũ Thị Th những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 1x/x/20xx chuyển nhượng cho vợ chồng ông Huỳnh Th, ngày 1x/1x/20xx điều chỉnh tặng cho bà Th. Về nguồn gốc thửa đất, vào năm 2007 vợ chồng ông Th nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trịnh Ngọc L và bà Vũ Thị Th (Viết tắt: vợ chồng ông L). Tại thời điểm vợ chồng ông Th nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông L đã có con đường đi từ đường dân sinh đến thửa đất của vợ chồng ông L. Con đường có chiều rộng 03m, chiều dài 20m, tổng diện tích 60m^2. Về nguồn gốc hình thành con đường, theo ông

Th cho biết con đường được hình thành từ năm 1994, do ông Nguyễn Đình Ch là người đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L tự mở có chiều rộng 02m, dài 20m; còn chiều rộng 01m do ông Nguyễn Q tự mở trên thửa đất của ông Q. Hiện nay ông Q đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn D. Con đường đi chung đang tranh chấp còn là con đường đi chung của các hộ dân gồm: ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Ng, ông Trịnh Văn Th, ông Huỳnh Lưu T. Ngoài con đường này thì các hộ dân không còn con đường đi nào khác. Vào tháng 11 năm 2021, ông Vũ Đình Đ và bà Nguyễn Thị Đ rào chắn một phần con đường có chiều rộng 02m không cho các hộ dân đi lại và cho rằng phần diện tích này nằm trong diện tích đất của ông Đ và bà Đ. Tuy nhiên, sau khi được chính quyền địa phương hòa giải thì tháng 12 năm 2021 ông Đ và bà Đ đã tháo bỏ rào chắn để cho các hộ dân đi lại như cũ để đợi kết quả giải quyết của Tòa án. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Vũ Đình Đ và bà Nguyễn Thị Đ trả lại đường đi với diện tích chiều dài 20m, chiều rộng 02m, tổng diện tích là 40m^2, có tứ cận: phía Đông giáp đất ông Ngô Văn D, phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị Ng, phía Nam giáp đường chính, phía Bắc giáp đất ông Vũ Đình Đ.

Ngày 06/7/2022 nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Vũ Đình Đ và bà Nguyễn Thị Đ mở lại lối đi chung với chiều dài 22,45m, chiều rộng 02m, tổng diện tích 44,9m^2, có tứ cận: phía Bắc tiếp giáp với phần lối đi vào các hộ dân bên trong, phía Nam giáp với đường giao thông, phía Đông giáp với thửa đất 244 (cũ) nay là thửa 242 (mới) đất do ông D quản lý, sử dụng, phía Tây giáp thửa đất 247 (cũ) nay là thửa 445 (mới).

- Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Vũ Đình Đ trình bày:

Vào năm 1998, vợ chồng ông Vũ Đình Đ và bà Nguyễn Thị Đ (Viết tắt: vợ chồng ông Đ) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh S 02 thửa đất gồm: thửa đất số 2xx, diện tích 3xxm^2 là đất ao và thửa đất số 2xx, diện tích 12xxm^2, trong đó 1xxm^2 đất ở và 11xxm^2 đất màu, cùng tờ bản đồ số xx, các thửa đất có địa chỉ: xã Q, huyện C, tỉnh Đ, giữa 02 thửa đất không có ranh giới phân định. Tại thời điểm vợ chồng ông Đ nhận chuyển nhượng trên thửa đất 2xx đã có một đường mòn do gia đình ông Trịnh Ngọc L đi lại có kích thước chiều rộng 0,5m, chiều dài khoảng 20m. Còn về nguồn gốc lối đi, vợ chồng ông Đ không biết ai đã mở. Sau này, vợ chồng ông Đ múc hồ, đất được đắp lên con đường mòn do gia đình ông L đi trước đó nằm trên thửa đất của vợ chồng ông Đ.

Ông Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì quyền sử dụng đất là của vợ chồng ông Đ, vợ chồng ông Đ không tranh chấp với các hộ dân, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông Đ được cơ quan có thẩm quyền cấp cũng không thể hiện con đường đi. Tuy nhiên, về yêu cầu được mở con đường của nguyên đơn và các hộ dân là cần thiết nhưng muốn mở đường đi thì phải

bỏ tiền ra để mua với giá là 150.000.000đ/01m ngang mặt đường x 02m = 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

- Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Tôi đồng ý với ý kiến của chồng tôi là ông V Đình Đ và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

- Theo biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn D trình bày:

Ông Ngô Văn D không có mối quan hệ gì với bà Th và vợ chồng ông Đ. Ông D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Q cách đây khoảng 10 năm (ông D không nhớ chính xác về thời gian nhận chuyển nhượng) thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số xx, diện tích 16xxm^2, địa chỉ thửa đất: xã Q, huyện C, tỉnh Đ. Tại thời điểm ông D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Quảng thì ông D đã thấy có đường đi được mở từ đường chính vào các hộ dân sinh sống phía bên trong, con đường này được mở sát với hồ cá của ông Q nhưng không nằm trên đất của ông Q. Đến năm 2020, các hộ dân đi trên con đường đã mở trước đó nhưng cho rằng con đường có kích thước hẹp nên có hỏi xin ông D thêm đất để mở con đường rộng hơn thì ông D đồng ý cho với diện tích chiều rộng 01m, chiều dài 40m nhưng các hộ dân chưa tiến hành mở rộng con đường. Ông D không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Th. Hiện nay, thửa đất của ông D và con đường đi đã có hàng rào ngăn cách, ông D đồng ý với hiện trạng con đường, ông D không tranh chấp gì về con đường đi mà các bên đang tranh chấp.

- Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai và biên bản hòa giải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn Th trình bày: Năm 2003, vợ chồng ông Trinh Văn Th nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trịnh Ngọc L thửa đất số 24xx, 24xx, tờ bản đồ số xx, địa chỉ thửa đất: xã Q, huyện C, tỉnh Đ. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đã có con đường đi từ đường dân sinh đến thửa đất của ông L. Ông Th sử dụng con đường đi không tranh chấp với ai, đến năm 2009 vợ chồng ông Đ không cho ông Th và các hộ dân sử dụng con đường này để đi lại và đã được chính quyền địa phương giải quyết, đến năm 2017 một lần nữa vợ chồng ông Đ tiếp tục rào đường, chính quyền địa phương đã giải quyết vợ chồng ông Đ nhất trí để ông Thắng và các hộ dân tiếp tục sử dụng con đường, đại diện Ủy ban nhân dân xã Q đã đóng mốc ranh giới con đường nhưng không hiểu vì sao cuối năm 2021 vợ chồng ông Đ lại rào con đường không cho ông Thắng và các hộ dân sử dụng. Ông Th đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Th, đề nghị vợ chồng ông Đ mở lại lối đi chung cho các hộ dân.

- Theo biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Lưu T trình bày: Ông Huỳnh Lưu T là anh ruột của bà Huỳnh Thị Kim Th. Ông T không có mối quan hệ gì với ông Đ và bà Đ. Vào năm 2009, ông T được bố đẻ là ông Huỳnh Th tặng cho thửa đất có diện tích chiều rộng

06m, chiều dài 70m, trên đất đã có nhà xây cấp 4. Đất có tứ cận: phía Đông giáp đất bà Huỳnh Thị Kim Th, phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Th, phía Bắc giáp đất bà Vũ Thị T, phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Ng. Thửa đất nêu trên thuộc một phần của thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số xx, địa chỉ thửa đất: xã Q, huyện C, tỉnh Đ. Hiện nay thửa đất nêu trên chưa làm thủ tục tách thửa. Về nguồn gốc con đường đi các bên tranh chấp thì ông T không biết vì từ khi ông T được ông Th cho đất và nhà để ở đã có con đường đi chung từ đường chính vào thửa đất của ông T. Ngoài còn đường đi đang tranh chấp thì không còn con đường đi nào khác vào thửa đất của ông T. Ông T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim Th.

- Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th trình bày: Năm 2004, ông Nguyễn Văn Th nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trịnh Ngọc L thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số xx, địa chỉ thửa đất: xã Q, huyện C, tỉnh Đ, diện tích 45x,xm^2. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có con đường đi từ đường dân sinh đến thửa đất của ông Th. Ông Đ và bà Đ đã nhiều lần rào chắn con đường đi chung của ông Nguyễn Văn Th và các hộ dân. Ông Th đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim Th, đề nghị ông Đ và bà Đ mở lại lối đi chung cho các hộ dân.

- Theo biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ng trình bày: Bà Nguyễn Thị Ng là hàng xóm của bà Th và vợ chồng ông Đ. Vào năm 2017, bà Ng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L, địa chỉ: Tổ x, thôn T, xã Q, huyện C, tỉnh Đ thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số xx, địa chỉ thửa đất: Xã Q, huyện C, tỉnh Đ. Tại thời điểm bà Nguyệt nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có con đường đi chung của các hộ dân từ đường chính vào thửa đất của bà Ng. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ng và ông L không thỏa thuận về con đường đi chung và bà Ng cũng không quan tâm đến con đường đi chung vì khi đó chưa có sự tranh chấp về con đường đi chung. Về nguồn gốc đường đi chung thì bà Ng không biết. Ngoài con đường đi đang tranh chấp thì không còn con đường đi nào khác vào thửa đất của bà Ng. Bà Ng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim Th.

- Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người làm chứng ông Trịnh Ngọc L trình bày: Ông Trịnh Ngọc L với bà Th và vợ chồng ông Đ không có mối quan hệ gì với nhau. Ngày 06/5/1995 ông L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phan Đình Ch thửa đất số 2xx, tờ bản đồ xx, diện tích 60xxm^2, địa chỉ thửa đất: xã Q, huyện C, tỉnh Đ. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, đất đã có con đường đi từ đường chính vào thửa đất của ông L do ông Ch tự mở, con đường có đặc điểm chiều rộng 03m, chiều dài 30m, con đường này nằm trên diện tích đất của ai thì ông L không biết, gia đình ông L sử dụng con đường đi

không có tranh chấp với ai, tại thời điểm đó chỉ có gia đình ông L sử dụng con đường đó. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông Ch có thỏa thuận miệng về con đường đi, ông Ch cam kết con đường là do ông Ch tự mở không có tranh chấp với ai. Đến năm 2003, năm 2004, ông L có chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Nguyễn Viết T, ông Nguyễn Văn Th và năm 2007 ông L chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất còn lại cho gia đình ông Huỳnh Th. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho những người nêu trên ông L có nói miệng về nguồn gốc con đường đã hình thành.

- Theo biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Phan Đình Ch trình bày: Năm 1987, ông Phan Đình Ch được Ban tự quản hợp tác xã Nông nghiệp Phú Th, Quảng Ph cấp cho mảnh vườn với diện tích khoảng 7.0xxm^2 tại thôn T, xã Q (hiện nay). Năm 1988, ông Ch làm nhà trên diện tích đất này. Do thửa đất ông Ch được cấp nằm phía trong nên từ ngoài đường chính đi vào có con đường đất xe ô tô đi vào để đổ vật liệu xây dựng. Lô đất hiện nay ông Đ và bà Đ đang quản lý, sử dụng trước đây hợp tác xã Ph cấp cho ông Nguyễn Thanh S. Năm 1994, ông Ch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Trịnh Ngọc L. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau nay, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S và ông L không hiểu có sự nhầm lẫn như thế nào mà trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại không thể hiện có con đường đi vào phần đất của ông L. Con đường đi vào thửa đất của ông Ch được hình thành từ năm 1984 và tồn tại đến sau này. Ông Ch có ý kiến, gia đình ông Đ tiếp tục để con đường đã được hình thành từ năm 1984 đến nay cho các hộ gia đình bên trong đi lại có như vậy mới đúng đạo lý, đúng pháp luật.

- Theo biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người làm chứng ông Nguyễn Q trình bày: Vào năm 2011, ông Q có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số xx, địa chỉ thửa đất: xã Q, huyện C, tỉnh Đ cho ông Ngô Văn D. Về nguồn gốc thửa đất, ông Q được Nhà nước cấp từ năm 1988. Vào năm 1990, ông Ch có đất phía sau đất của tôi không có đường đi vào nên ông Ch tự mở đường từ ngoài đường lộ vào thửa đất của ông Ch, tại thời điểm đó ông Q có đào hồ nuôi cá, ông Ch xin đất để mở đường thì ông Q đồng ý, các bên chỉ nói miệng không viết giấy tờ gì. Ông Ch ban đất múc hồ của ông Q thành đường đi có kích thước chiều rộng 03m, chiều dài 30m. Khoảng cách từ bờ hồ của ông Q đến bờ hồ của ông Đ và bà Đ có chiều rộng 04m. Tại thời điểm Ông Q chuyển nhượng đất cho ông D, thực tế đất của ông Q có chiều rộng 53m nhưng ông Q chỉ đo đến bờ hồ đóng cọc có chiều rộng là 50m và ông Q tính tiền của ông D 50m chiều rộng, còn 03m ông Q để lại đường đi cho các hộ dân đang đi trên con đường ông Ch tự mở trên đất của ông Q.

- Trong đơn trình bày ngày 29/7/2022 người làm chứng ông Nguyễn Thanh S trình bày: Năm 1987 ông Nguyễn Thanh S được Ban tự quản Hợp tác xã

Ph, Quảng Ph cấp cho một mảnh vườn vừa để làm nhà vừa để trồng trọt với diện tích khoảng 3.0xxm^2. Tại khu vực quanh đất của ông S có đất của ông Nguyễn Q ở bên cạnh, phía trong là đất hợp tác xã giao cho ông Ch. Khi ông S nhận đất, giữa đất của ông S và đất của ông Q đã hình thành con đường do ông Ch tự mở sử dụng để đi từ ngoài đường đất vào đất của ông Ch. Khi ông Ch làm nhà phía trong chở vật liệu đều sử dụng con đường này. Sau này gia đình ông S và gia đình ông Q đã tiến hành đào ao ở phần đất của mỗi nhà. Đến năm 1994, thửa đất của ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 2xx, 2xx, tờ bản đồ số xx. Sau này, ông Ch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Ngọc L, ông L vẫn tiếp tục sử dụng con đường này, gia đình ông S và gia đình ông Q vẫn thừa nhận lối đi này và không ai có ý kiến gì. Năm 1998, ông S chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 2xx, 2xx cho ông Đ và bà Đ. Về con đường đất ông L sử dụng do không thuộc diện tích đất của ông S đã chuyển nhượng cho ông Đ và bà Đ nên ông S không bàn giao con đường này. Trên bản đồ giải thửa đất giữa đất của ông S và đất của ông Q không thể hiện con đường, lỗi này thuộc về cơ quan chức năng khi đo vẽ bản đồ.

Kiểm sát viên 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 người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán về cơ bản đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự nhưng còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Đối với đương sự: Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn Th, ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Ng thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70 và Điều 73 của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Lưu T, ông Ngô Văn D chưa thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70 và Điều 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 147, Điều 245, Điều 254 Bộ luật dân sự.

Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Vũ Đình Đ và bà Nguyễn Thị Đ mở lại lối đi chung vào thửa đất của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim Th và thửa đất của các hộ dân là bà Nguyễn Thị Ng, ông Trịnh Văn Th, ông Nguyễn Văn Th và ông Huỳnh Lưu T có tổng diện tích 44,9m^2, trong đó: chiều rộng 02m, chiều dài 22,45m.

Về án phí: Ông Vũ Đình Đ và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết là tranh chấp lối đi chung thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện được quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án đã có cơ sở xác định: Vào năm 2020, bà Th được vợ chồng ông Th tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số xx, diện tích 35xxm^2, địa chỉ thửa đất: xã Q, huyện C, tỉnh Đ. Về nguồn gốc thửa đất, năm 2007 vợ chồng ông Th nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L. Tại thời điểm vợ chồng ông Th nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông L đã có con đường đi từ đường dân sinh đến thửa đất của vợ chồng ông L. Ngoài gia đình bà Th, còn có các hộ dân cũng sử dụng con đường này là ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Ng, ông Trịnh Văn Th, ông Huỳnh Lưu T. Từ năm 2009, giữa các hộ dân sử dụng con đường này với vợ chồng ông Đ thường xuyên xảy ra tranh chấp, gay gắt nhất là cuối năm 2021 vợ chồng ông Đ đóng cọc rào chắn một phần con đường có kích thước chiều rộng 02m, chiều dài 20m không cho các hộ dân sử dụng phần diện tích con đường này để đi lại. Vì vậy, bà Th khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Đ mở lại lối đi chung với chiều dài 22,45m, chiều rộng 02m, tổng diện tích 44,9m^2, có tứ cận: phía Bắc tiếp giáp với phần lối đi vào các hộ dân bên trong, phía Nam giáp với đường giao thông, phía Đông giáp với thửa đất 244 (cũ) nay là thửa 242 (mới) đất do ông Diện quản lý, sử dụng, phía Tây giáp thửa đất 247 (cũ) nay là thửa 445 (mới).

Bị đơn ông Đ và bà Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Th và cho rằng: Diện tích đất của con đường nguyên đơn khởi kiện có chiều rộng 02m, chiều dài 20m thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đ, vợ chồng ông Đ không tranh chấp với các hộ dân, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông Đ được cơ quan có thẩm quyền cấp cũng không thể hiện con đường đi. Các hộ dân muốn mở đường đi thì phải bỏ tiền ra mua với giá là 150.000.000đ/01m ngang mặt đường x 02m = 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Quá trình xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ tại Ủy ban nhân dân xã Quảng Tiến, huyện CưM'gar, tỉnh Đắk Lắk thể hiện: Tờ bản đồ số xx xã Quảng Tiến được thực hiện đo đạc từ năm 1993. Các hộ dân sử dụng đất thuộc tờ bản đồ này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1994. Theo bản đồ địa chính năm 1993 thì con đường không được thể hiện trên bản đồ. Tuy nhiên, thực tế con đường này đã tồn tại nhưng có thể do đường mòn và nhỏ nên không được thể hiện trên bản đồ. Thực tế hiện nay, ngoài con đường này các hộ dân phía trong không còn con đường đi nào khác.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, Biên bản định giá tài sản ngày 20/4/2022, trích đo địa chính thửa đất ngày 02/6/2022 của Công ty TNHH dịch vụ kỹ thuật trắc địa S và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (bổ sung) ngày 02/6/2022 có kết quả như sau:

Đối với đất của vợ chồng ông Đ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông Đ bao gồm 02 thửa: thửa 2xx tờ bản đồ số xx, diện tích 12xxm^2 trong đó có 1xxm^2 đất ở, 11xxm^2 đất màu; thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số xx, diện tích 3xxm^2 đất ao. Tổng diện tích 1.6xxm^2.

Theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH dịch vụ kỹ thuật trắc địa S cũng như bản đồ mới chính quy hiện nay thì:

+ Thửa đất 2xx (cũ) nay được tách thành 02 thửa: thửa 4xx có diện tích 1xxm^2; thửa 4xx có diện tích 1.9xxm^2.

+ Thửa đất 2xx (đất ao) nay là thửa đất 4xx có diện tích 30x,xm^2.

+ Phần lối đi theo ông Đô để ra rộng 02m, chiều dài 22,xxm, tổng diện tích 4x,xm^2.

Như vậy, diện tích đất của vợ chồng ông Đ theo kết quả đo đạc hiện trạng là 2.3xx,xm^2 (bao gồm: diện tích thửa 4xx, diện tích thửa 4xx, diện tích thửa 4xx và diện tích phần lối đi) dư so với diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 465xxx ngày 08/6/2001 là 7xx,xm^2.

Đối với thửa đất của ông Ngô Văn D: Theo bản đồ cũ, ông Ngô Văn D sử dụng 02 thửa đất gồm: thửa đất số 2xx, diện tích 1.6xxm^2; thửa đất số 2xx, diện tích 3xxm^2. Thửa đất số 2xx ông Diện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn thửa đất số 2xx chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tổng diện tích ông D sử dụng theo bản đồ cũ là 2.0xxm^2.

Theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH dịch vụ kỹ thuật trắc địa S thì hiện trạng diện tích đất ông D đang quản lý sử dụng hiện nay như sau: Thửa đất 2xx (cũ) nay là thửa đất 2xx, diện tích 19xx,xm^2; thửa đất ao, diện tích 1xx,xm^2; diện tích lối đi ông D để lại rộng 01m, dài 37m, tổng 37m^2. Tổng diện tích ông D thực tế quản lý, sử dụng là 2.108,8m^2 dư diện tích là 47,8m^2.

Hội đồng định giá xác định giá: (22m x 3m) x 30.000 đồng/m^2 = 1.980.000 đồng (đất nông nghiệp);

66m^2 x 300.000đ /m^2 = 19.800.000 đồng (đất ở);

Tham khảo giá theo giá thị trường tại thời điểm định giá, theo thị trường giá chuyển nhượng 01m đất mặt đường giao động từ 60.000.000 đồng đến 70.000.000 đồng.

Quá trình xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ thể hiện về nguồn gốc con đường đang tranh chấp có kích thước chiều rộng 02m, chiều dài 22,45m, tổng diện tích 44,9m^2, có tứ cận: phía Bắc tiếp giáp với phần lối đi vào các hộ dân bên trong rộng 02m; phía Nam giáp với đường giao thông rộng 02m; phía Đông giáp thửa đất 244 (cũ) 242 (mới) đất do gia đình ông D đang trực tiếp quản lý dài 22,45m; phía Tây giáp thửa đất số 247 (cũ) 445 (mới) dài 22,49m được mở từ đường dân sinh đi vào các thửa đất của các hộ dân được hình thành trước thời điểm ông Đ và bà Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông S vào năm 1998 là do ông Ch tự mở từ năm 1988 giữa ranh giới của hai thửa đất 2xx và 2xx nhưng không nằm trong thửa đất 2xx trước khi các thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, con đường do ông Ch tự mở được sử dụng ổn định và được các hộ dân có đất liền kề thừa nhận không có tranh chấp, đến năm 1995 ông Ch chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông L, ông L vẫn sử dụng ổn định con đường, đến khi ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các hộ dân hiện nay mới xảy ra tranh chấp. Mặc dù, trên sơ đồ giải thửa và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất 2xx và 2xx không thể hiện con đường nhưng từ các tài liệu, chứng cứ thu thập đều thể hiện thực tế giữa ranh giới của hai thửa đất 2xx và 2xx là có con đường đi. Qua số liệu đo đạc tổng diện tích đất hiện nay vợ chồng ông Đ và ông D đang quản lý, sử dụng đều dư so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi trừ đi diện tích con đường đang tranh chấp. Như vậy, không có căn cứ diện tích đất con đường đang tranh chấp thuộc diện tích thửa đất 2xx (cũ) 4xx (mới) của vợ chồng ông Đ, việc vợ chồng ông Đ rào chắn con đường đi vào các thửa đất của bà Huỳnh Thị Kim Th, bà Nguyễn Thị Ng, ông Trịnh Văn Th, ông Nguyễn Văn Th và ông Huỳnh Lưu T là vi phạm quyền đối với bất động sản liền kề và quyền về lối đi qua bất động sản liền kề theo quy định tại Điều 245, khoản 3 Điều 248 và Điều 254 của Bộ luật dân sự. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim Th là có căn cứ chấp nhận, buộc ông Vũ Đình Đ và bà Nguyễn Thị Đ mở lại lối đi chung vào thửa đất của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim Th và thửa đất của các hộ dân là bà Nguyễn Thị Ng, ông Trịnh Văn Th, ông Nguyễn Văn Th và ông Huỳnh Lưu T, cụ thể: các thửa đất số 2xx, 24xx, 24xx, 2xx, 2xx, tờ bản đồ số xx tại xã Q, huyện C, tỉnh Đ.

[2.2] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy vợ chồng ông Đô cho rằng, một phần diện tích đất của con đường có chiều rộng 02m, chiều dài 22,45m thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đô đã được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn và các hộ dân muốn mở đường đi thì phải bỏ tiền ra để mua với giá là 150.000.000đ/01m ngang mặt đường x 02m = 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

[3.1] Về án phí*:* Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim Th được chấp nhận nên bà Huỳnh Thị Kim Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Vũ Đình Đ và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật (giá thị trường tại thời điểm định giá 01m đất mặt đường giao động từ 60.000.000 đồng đến 70.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xác định giá trị tranh chấp bình quân là 65.000.000 đồng x 02m = 130.000.000 đồng): Cụ thể 130.000.000 đồng x 5% = 6.500.000 đồng (*Sáu triệu năm trăm nghìn đồng*).

[3.2] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim Th được chấp nhận nên ông Vũ Đình Đ và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 3.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Số tiền này người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn đã nộp nên ông Vũ Đình Đ và bà Nguyễn Thị Đ phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim Th.

[3.3] Đối với việc ký kết hợp đồng đo đạc giữa Tòa án nhân dân huyện CưM’gar và Công ty TNHH dịch vụ kỹ thuật trắc địa S theo yêu cầu của nguyên đơn: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim Th được chấp nhận nên bị đơn ông Vũ Đình Đ và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 6.600.000 đồng. Đối với số tiền này người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn đã đóng đủ cho Công ty nên ông Đ và bà Đ có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim Th.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 273; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 245, khoản 3 Điều 248, Điều 254 Bộ luật dân sự; khoản 10 Điều 12 Luật đất đai; khoản 2, Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về việc quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim Th.

Buộc ông Vũ Đình Đ và bà Nguyễn Thị Đ phải mở lại lối đi chung vào các thửa đất số 2xx, 24xx, 24xx, 2xx, 2xx, tờ bản đồ số xx tại xã Q, huyện C, tỉnh Đ

tương ứng của bà Huỳnh Thị Kim Th, ông Huỳnh Lưu T, ông Nguyễn Văn Th, ông Trịnh Văn Th, bà Nguyễn Thị Ng có tổng diện tích 44,9m^2, trong đó: chiều rộng 02m, chiều dài 22,45m thuộc phần ranh giới các thửa đất 2xx (cũ) 4xx (mới) và thửa đất 2xx (cũ) 2xx (mới) tờ bản đồ số xx, có tứ cận:

Phía Bắc tiếp giáp với phần lối đi vào các hộ dân bên trong rộng 02m;

Phía Nam giáp với đường giao thông rộng 02m;

Phía Đông giáp thửa đất 244 (cũ) 242 (mới) đất do gia đình ông Ngô Văn Diện đang trực tiếp quản lý dài 22,45m;

Phía Tây giáp thửa đất số 247 (cũ) 445 (mới) dài 22,49m.

(Kèm theo bản vẽ thể hiện thông số kỹ thuật thửa đất)

2. Về chi phí xem xét, thẩm định, đo vẽ và định giá tài sản:

Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Buộc ông Vũ Đình Đ và bà Nguyễn Thị Đ hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Kim Th số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

Về chi phí đo vẽ: Buộc ông Vũ Đình Đ và bà Nguyễn Thị Đ hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Kim Th 6.600.000 đồng (Sáu triệu sáu trăm nghìn đồng).

"Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự".

3. Về án phí:

Buộc vợ chồng ông Vũ Đinh Đ và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 6.500.000 đồng (Sáu triệu năm trăm nghìn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị Kim Th số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 60AA/2021/0007851, ngày 20/12/2021, của Chi cục thi hành án dân sự huyện CưM'gar, tỉnh Đắk Lắk.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, 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 tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện Cư M'gar;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

(Đã ký)

Phùng Thị Nở