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

Bản án số: **49**/2023/ DS-ST
Ngày: 19 – 4 - 2023
V/v: 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 ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Cúc.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Đức Lý và ông Trương Vĩnh Mai

-*Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Hoài Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Bà Đinh Thị Hiếu – chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 4 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 158/2022/TLST-DS ngày 18 tháng 4 năm 2022 về việc "*Tranh chấp lối đi chung*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 82/2023/QĐXX-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trương Văn V

Địa chỉ: 232 75/3 đường N, Thôn 5, xã H, thành phố B, tỉnh Đ (*có mặt*)

2. Bị đơn: Ông Quách Huy M và bà Lâm Thị H

Địa chỉ: 194/27 đường N, Thôn 2, xã H, TP. B, tỉnh Đ. (*Có mặt*)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Bùi Thị H

Địa chỉ: 232 75/3 đường N, Thôn 5, xã H, thành phố B, tỉnh Đ (*Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

- *Người làm chứng*:

+ Ông Hà N

Địa chỉ: Thôn 8, xã H, thành phố B, tỉnh Đ (*có mặt*)

+ Ông Trịnh Hương

Địa chỉ: 232 75/4 đường N, Thôn 5, xã H, thành phố B, tỉnh Đ (*có mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***/ Trong đơn khởi kiện và tại phiên tòa Nguyên đơn ông Trương Văn V trình bày:** Vào ngày 23/12/2008 vợ chồng ông được vợ chồng bà Trương Thị B, ông Trịnh D tặng cho 01 quyền sử dụng đất tại thửa đất 51A, tờ bản đồ 18, diện tích 1.815m^2, địa chỉ thửa đất tại xã H, thành phố B, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0347978. Sau đó vợ chồng ông đã được Ủy ban nhân dân thành phố B chỉnh lý biến động trang 4 sang cho vợ chồng ông vào ngày 08/01/2008. Gia đình ông đã quản lý, sử dụng và canh tác đất từ đó cho tới nay.

Trong quá trình canh tác tại thửa đất, gia đình ông và hộ dân liền kề (thửa đất 47, tờ bản đồ 18) là hộ ông Trịnh H (sau đó ông H đã chuyển nhượng đất lại cho hộ ông Hà N) có thỏa thuận mỗi bên chừa ra 1,5m đất để làm con đường đi chung 3m, chiều dài hết lô đất để chở nông sản và lối đi tưới nước, việc thỏa thuận chỉ bằng miệng không có lập văn bản gì. Các hộ gia đình đều đồng ý và sử dụng từ đó không có tranh chấp. Đến năm 2021 ông Hà N chuyển nhượng lại lô đất trên cho bà Lâm Thị H thì vợ chồng ông M và bà H đã rào lại lối đi này không cho gia đình ông sử dụng nữa.

Do đó, ông làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tuyên buộc vợ chồng bà Lâm Thị H và ông Quách Huy M trả lại phần đất có diện tích cụ thể như biên bản Trích đo hiện trạng thửa đất là 300,7m^2 để làm lối đi chung của 2 gia đình.

*** Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Quách Huy M và bà Lâm Thị H trình bày:**

Nguồn gốc đất gia đình ông bà đang quản lý sử dụng là nhận chuyển nhượng của ông Hà N, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0347942, tại thửa đất số 47, tờ bản đồ 18, diện tích 2.940m^2 tọa lạc tại xã Hòa Thắng, thành phố B, tỉnh Đ. Ngày 25/10/2021 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biến động trang 4 sang tên cho vợ ông là bà Lâm Thị H.

Trước đó theo ông bà được biết thì ông Hà N đã nhổ đi một hàng rào cà phê để mở lối đi xuống suối để thuận tiện cho việc thu hoạch và tưới nước. Nay ông V khởi kiện cho rằng lối đi đó là lối đi chung thì ông M và bà H không đồng ý. Theo giấy chứng nhận được cấp thì phần đất của lối đi là thuộc phần đất của gia đình ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ranh giới giữa đất nhà ông và gia đình ông V không có lối đi nào.

Do đó, ông M và bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Tại bản tự khai ngày 03/7/2022 người có quyền nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H trình bày:** Bà là vợ của ông V. Vào ngày 23/12/2008 vợ chồng bà được bà Trương Thị B và ông Trịnh D tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa số 51A, tờ bản đồ 18 tại xã H. Đến ngày 08/01/2009 vợ chồng bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng gia đình bà và gia đình ông N, bà B là hàng xóm có đi chung lối đi mà hai bên gia đình thống nhất chừa

lối đi chung để vận chuyển cà phê. Đến năm 2021 ông N, bà B chuyển nhượng đất cho ông M và bà H. Sau đó ông M, bà H rào lại lối đi chung không cho vợ chồng ông tiếp tục sử dụng nữa. Do đó vợ chồng bà khởi kiện yêu cầu ông M, bà H trả lại phần diện tích 300,7m^2 để làm lối đi chung của hai gia đình.

***Tại bản tự khai và tại phiên tòa người làm chứng ông Trịnh H trình bày**: Vào năm 1987-1988 tập đoàn cấp cho ông diện tích 3 sào trồng cà phê. Đến năm 1995 nhà nước cấp quyền sử dụng đất. Lô đất của ông và của gia đình ông V nằm liền kề nhau. Trong quá trình sử dụng hai bên thống nhất mỗi bên bỏ ra đôi mét để làm đường đi tưới tắm cho thuận tiện đôi bên. Khi thống nhất không có giấy tờ gì chỉ nói miệng. Trong quá trình sử dụng hai bên không có tranh chấp gì. Sau thời gian gia đình ông sang nhượng lại cho vợ chồng bà B, ông N. Và các bên xảy ra tranh chấp về đường đi. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Tại bản tự khai và tại phiên tòa người làm chứng ông Hà N trình bày:** Lúc ông mua rẫy của ông Hai H, phần đất giáp với đất ông V là đất của gia đình ông. Khi làm rẫy vài năm thì vườn cà xuống cấp nên ông phá đi và trồng lại, có chừa ra 1 hàng cà phê để tiện xe chạy xuống suối chở cà phê. Sau thời gian làm rẫy không được thì ông bán lại cho ông M. Qua quyền sử dụng đất của ông M, bên đo đạc xuống đo dựa trên sổ đỏ vẫn đúng 3 sào cà phê, không có con đường đi lại. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa:**

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn V về việc buộc ông Quách Huy M và bà Lâm Thị H mở lối đi chung với diện tích 300,7m^2. Đất thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 18, diện tích 2940m^2 , tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đ.

Về án phí: Do không chấp nhận đơn khởi kiện nên nguyên đơn ông Trương Văn V phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về vụ án như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu giải quyết là tranh chấp về lối đi chung, đây là tranh chấp về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai. Bị đơn cư trú tại xã H, thành phố B, tỉnh Đ, đất tranh chấp thuộc xã H, thành phố B. Do đó vụ án 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 tố tụng: Tại phiên tòa người có quyền nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền nghĩa vụ liên quan là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 28/11/1995 hộ bà Trương Thị B được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0347942, thửa đất số 51A, tờ bản đồ số 18, diện tích 1815m^2, tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đ. Ngày 09/02/2009 được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 762624 cho ông Trương Văn V và bà Bùi Thị H đối với thửa đất số 51A, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.815m^2, tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đ. Hiện nay ông V và bà H là người quản lý sử dụng thửa đất này.

Ngày 30/01/1996 UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0347942 cho hộ ông Hà N đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.940m^2, tọa lạc tại xã H. Ngày 25/10/2021 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chuyển nhượng sang tên đăng ký biến động cho bà Lâm Thị H. Hiện nay ông M và bà H là người quản lý sử dụng thửa đất này.

Theo lời trình bày của nguyên đơn ông V cho rằng gia đình ông và ông H là chủ đất cũ của thửa đất số 47, tờ bản đồ 18 có thỏa thuận mỗi bên chừa ra 1,5m để làm lối đi chung nhưng thỏa thuận bằng miệng, không có giấy tờ. Ông Trịnh H là người làm chứng xác nhận ngày xưa hai bên gia đình có thỏa thuận mỗi bên chừa ra đôi mét làm lối đi chung. Tuy nhiên thỏa thuận của ông H và gia đình ông V là thỏa thuận miệng, không có văn bản giấy tờ gì, khi bán chuyển nhượng cho gia đình ông Hà N và gia đình ông N đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.940m^2 tọa lạc tại xã H. Ngoài ra theo kết quả trích đo hiện trạng thửa đất thì phần diện tích của ông M đang quản lý sử dụng đúng với phần diện tích được nhà nước công nhận và phần hiện trạng thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện con đường ở giữa hai thửa đất số 51A và thửa đất số 47 như lời trình bày của ông V. Khi nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 2 thửa đất số 51A và thửa đất số 47, tờ bản đồ 18 thì các bên không ai có ý kiến gì đối với phần diện tích được cấp nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 2 thửa đất này là hợp pháp.

Ngoài ra, theo lời trình bày của ông V cho rằng diện tích 300,7m^2 đất này là lối đi chung đi xuống suối để lấy nước tưới cà phê thì qua xem xét thẩm định tại chỗ phần diện tích tranh chấp này thẳng với phần diện tích đất của gia đình ông V và gia đình ông V vẫn có thể sử dụng chính phần diện tích đất của gia đình ông V đi thẳng xuống suối lấy nước sinh hoạt.

Do đó Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn V về việc buộc ông Quách Huy M và bà Lâm Thị H phải mở lối đi chung diện tích 300,7m^2 thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại xã H là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Trương Văn V phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng bao gồm: tiền chi phí thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản là 2.500.000 đồng và chi phí đo đạc bằng máy là 5.608.000 đồng. Tổng cộng là 8.108.000 đồng. Khấu trừ vào số tiền ông V đã nộp tại Tòa án và đã chi phí hết.

4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do không chấp nhận đơn khởi kiện nên nguyên đơn ông Trương Văn V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Ông Quách Huy M và bà Lâm Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 12, Điều 100, Điều 166, Điều 170 Luật đất đai 2013;

Căn cứ: Điều 254 của Bộ luật dân sự.

Căn cứ: Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễm, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn V về việc yêu cầu ông Quách Huy M và bà Lâm Thị H phải mở lối đi chung với diện tích 300,7m^2. Đất thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ 18, diện tích 2.940m^2 , tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đ. Có tứ cận phía Bắc giáp thửa 47, rộng 3,5m; Phía Nam giáp đường đất rộng 3,61m; Phía Đông giáp thửa 47; Phía Tây giáp thửa 51A.

- Về chi phí tố tụng: Ông Trương Văn V phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí đo đạc. Tổng cộng là 8.108.000 đồng (*Tám triệu một trăm lẻ tám ngàn đồng chẵn*). Được khấu trừ vào số tiền 8.108.000 đồng (*Tám triệu một trăm lẻ tám ngàn đồng chẵn*) ông V đã nộp tại Tòa án và đã chi phí hết.

- Về án phí Dân sự sơ thẩm: Ông Quách Huy M và bà Lâm Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trương Văn V phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí do Trương Văn V đã nộp theo biên lai số AA/2021/0012674 ngày 14/4/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong 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 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:
- TAND tỉnh Đắk Lắk;

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

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Tp. BMT;
- CC THADS Tp. BMT;
- Các đương sự;
- Lưu.

Phạm Thị Kim Cúc