TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CAO LÃNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 124/2022/DS-ST
Ngày: 26-9-2022
V/v Tranh chấp dân sự – Lối đi qua bất động sản liền kề và ranh giới quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông **Lê Chí Tâm.**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Phạm Phước Tâm.**

Bà **Nguyễn Thị Phượng**.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Đào Kim Xoa** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh tham gia phiên tòa***: Ông **Nguyễn Văn Tèo** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 26/9/2022 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 26/2021/TLST-DS, ngày 11 tháng 01 năm 2021 về việc: *"Tranh chấp dân sự – Lối đi qua bất động sản liền kề và ranh giới quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 298A/2022/QĐXXST-DS, ngày 30/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 304/2022/QĐST-DS ngày 10/9/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Trần Mỹ Đ, sinh năm 1954;

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số A, khóm B, thị trấn L, huyện Lấp Vò, Đồng Tháp, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/8/2020).

2. Bị đơn: Văn Đức S, sinh năm 1949;

Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã T, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Trần Thanh K, sinh năm 1952;

3.2. Trần Thanh Y, sinh năm 1979;

3.3. Trần Phát T, sinh năm 1970;

3.4. Trần Phát Đ, sinh năm 1984;

3.5. Trần Thanh D, sinh năm 1986;

3.6. Trần Phát T, sinh năm 1990;

3.7. Trần Thị D, sinh năm 1991;

3.8. Võ Thị N, sinh năm 1951;

3.9. Văn Đức U, sinh năm 1987;

3.10. Ngô Mộng T, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã T, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

(Bà Đ, anh Tuấn A, bà K, ông S, bà N có mặt; Các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Trần Mỹ Đ là nguyên đơn và anh Nguyễn Tuấn A là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cùng trình bày*:**

Nguồn gốc đất tranh chấp lối đi ngang 02m, dài 20m, diện tích 40m^2 thuộc một phần thửa đất 40, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc ấp A, xã T, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp là của ông bà của bà Đ cho ông S canh tác đã lâu, vì vậy ông S được truất hữu trước năm 1975 và được đứng tên quyền sử dụng đất.

Mặt tiền đất của ông S tiếp giáp với đường đal, sau hậu đất của ông S có đất của ông bà của bà Đ để lại. Khi cha mẹ bà Đ còn sống thì ông S có cho cha mẹ của bà Đ sử dụng một con đường đi ra vào để canh tác đất. Sau khi cha mẹ của bà Đ chết thì ông S vẫn cho bà Đ và bà K sử dụng con đường này.

Năm 1987, bà Đ xây dựng nhà trên đất do ông bà để lại. Năm 1998, chị ruột của bà Đ là bà Trần Thanh K xây dựng căn nhà cạnh bên nhà bà Đ. Gia đình ông S vẫn cho bà Đ và bà K sử dụng đường đi đang tranh chấp, vì đường này là đất ruộng nên chính ông S cầm thước đo ngang 02m, dài 20m (tới đường đal) diện tích 40m^2 cho bà Đ và bà K đào đất hai bên đắp thành con đường cho cao để dễ đi lại mỗi khi trời mưa, không bị ngập nước. Sau khi bà Đ và gia đình chị K đắp đường xong thì hai bên con đường là hai cái mương lạng và ông S trồng cây hai bên mép đường này. Trong quá trình sử dụng con đường thì ông S có yêu cầu bà Đ đóng góp tiền làm đường đal, bà Đ có đóng góp 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng).

Năm 1980, ông S chuyển nhượng cho bà Đ phần đất con đường đi nêu trên với giá 01 chỉ vàng 24K, các bên có viết giấy tay. Vợ chồng ông S, bà N hẹn sáng hôm sau bà Đ sẽ đưa vàng cho ông S. Nhưng không hiểu vì lý do gì mà sáng hôm sau khi bà Đ đem 01 chỉ vàng 24K đến trả cho ông S thì ông S không nhận mà yêu cầu bà Đ trả tờ giấy viết tay bán đất lại cho ông S và nói cho bà Đ

sử dụng con đường đi luôn không lấy lại. Vì là chòm xóm với nhau, hơn nữa là đất của ông bà của bà Đ cho ông S canh tác nên ông S được truất hữu mới có đất trước năm 1975 và được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà Đ không e dè gì mà trả lại giấy bán đất đường đi lại cho ông S.

Năm 2000 nước lũ làm các cây xoài bị chết, con đường bị trôi hết đất, gia đình bà Đ và bà K mua đất nơi khác đắp lại con đường. Sau khi bà Đ và bà K đắp xong con đường thì ông S trồng xoài lại như hiện trạng hiện nay và nhà nước có trồng một trụ điện.

Năm 2012 do mâu thuẫn từ chỗ ông S đề nghị bà Đ đổi đất nhưng do chưa bàn bạc với chồng con nên bà Đ hẹn với ông S sẽ trả lời sau. Sau khi bàn với gia đình xong thì bà Đ đồng ý với ông S về việc đổi đất, nhưng lúc này bà N (vợ ông S) chỉ cười mà không trả lời, còn ông S thì cũng làm thinh không có ý kiến gì cả. Năm 2017, ông S rào lại đường đi không cho bà Đ và hộ bà K sử dụng đi nữa, trong khi con đường đi này gia đình bà Đ sử dụng trước năm 1975, khi cha mẹ bà Đ còn sống.

Bà Đ đã làm tường trình nhờ chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành nên bà Đ khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.

Khi Tòa án mời hòa giải thì bà Đ không có ở nhà, một mình bà K tham gia hòa giải và ông S thống nhất để hai bên thương lượng, nhưng sau đó thương lượng không thành.

Cũng trong năm 2017 giữa bà Đ và ông S xảy ra tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất. Theo biên bản hòa giải thành ngày 06/04/2017 thì bà Đ và ông S đã thống nhất trụ ranh nên không tranh chấp.

Đến khi bà Đ đến Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh để hỏi vụ việc về lối đi thì được biết Tòa án đã ra quyết định đình chỉ vụ án dân sự ngày 31/10/2017 do ông S đã lấy lại hồ sơ để thương lượng và hướng dẫn bà Đ về gặp ông S để cùng nhau thỏa thuận. Nhưng khi bà Đ gặp ông S để thỏa thuận thì không thỏa thuận được, ông S bắt đầu rào lại đường đi, không cho bà Đ và những người trong gia đình bà K sử dụng đường đi ra đường công cộng.

Do đã lớn tuổi, sức khỏe yếu kém, nên việc đi lại của bà Đ và bà K gặp rất nhiều khó khăn do phải chui rào mỗi khi cần ra đường tiếp xúc với xã hội. Từ đó, bà Đ ít khi ở nhà, bà Đ phải đi ở nhờ, ở đậu nhà này nhà khác của con cháu.

Bà Đ tiếp tục làm đơn khởi kiện ông S để xin lối đi. Khi Tòa án xuống đo đạc đất để xem xét về lối đi thì ông S lại không thống nhất ranh đất theo biên bản hòa giải thành ngày 06/04/2017, đã xác định đo từ trụ ranh đầu đất của ông Nguyễn Văn T (trụ ranh phía kinh Đình) kéo dây đến trụ ranh đầu đất của ông Nguyễn Hữu T thì xác định được ranh đất của bà Đ và ông S là hàng gáo mà ông S đã buộc bà Đ cưa hết 06 cây (còn gốc) và hiện nay còn một cây. Bà Đ đang sử dụng thửa số 255, tờ bản đồ số 3 (theo giấy trích lục bản đồ năm 2011, còn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2003 là thửa số 1820, tờ bản đồ số 4 và thửa 19, tờ bản đồ số 8) giáp ranh với đất ông Văn Đức S là thửa 40, tờ bản đồ số 8.

Trước đây tại đơn khởi kiện bà Trần Mỹ Đ yêu cầu những vấn đề sau đây:

- Yêu cầu hộ ông Văn Đức S (gồm ông Văn Đức S, bà Võ Thị N, anh Văn Đức U, chị Ngô Mộng T) phải tháo dỡ hàng rào xung quanh con đường đi chiều ngang 02m, dài 20m, diện tích 40m^2 là một phần thửa đất 40, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp A, xã T, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Văn Đức S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công nhận cho bà Đ được sử dụng con đường đi chiều ngang 02m, dài 20m, diện tích 40m^2 là một phần thửa đất 40. Bà Đ đồng ý trả giá trị diện tích 40m^2 đất của con đường đi theo định giá Nhà nước quy định.

- Yêu cầu ông Văn Đức S, bà Võ Thị N, anh Văn Đức U, chị Ngô Mộng T trả lại cho bà Đ phần đất lấn chiếm chiều ngang khoảng 01m, chiều dài 220m, diện tích 220m^2 thuộc thửa 255, tờ bản đồ số 3 (theo giấy trích lục bản đồ năm 2011, còn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2003 là thửa 1820, tờ bản đồ số 4 và thửa 19, tờ bản đồ số 8) với đất ông Văn Đức S là thửa 40, tờ bản đồ số 8. Ranh đất giữa bà Đ và ông S là hàng gáo (đã cưa hết 06 cây, còn gốc và hiện nay còn một cây). Hai thửa đất cùng tọa lạc tại xã T, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên tòa, bà Trần Mỹ Đ là nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể bà Trần Mỹ Đ yêu cầu những vấn đề sau đây:

- Yêu cầu ông Văn Đức S, bà Võ Thị N, anh Văn Đức U, chị Ngô Mộng T phải tháo dỡ hàng rào xung quanh và mở cho bà Đ lối đi có diện tích 23,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 40, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc ấp A, xã T, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Văn Đức S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Đ đồng ý trả giá trị diện tích đất lối đi 23,2m^2 và cây trồng theo Chứng thư giám định số 0785/22/CTTĐ-VAAE-HCM ngày 19/8/2022 của Công ty cổ phần Giám định và thẩm định tài sản Việt Nam.

- Bà Đ xin rút yêu cầu về việc công nhận cho bà Đ được sử dụng lối đi có diện tích 23,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 40, tờ bản đồ số 8 và yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa số 255, tờ bản đồ số 3 (theo giấy trích lục bản đồ năm 2011, còn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2003 là thửa 1820, tờ bản đồ số 4 và thửa 19, tờ bản đồ số 8) do bà Đ đứng tên với thửa đất sô 40, tờ bản đồ số 08 do ông Văn Đức S đứng tên. Trường hợp có phát sinh tranh chấp thì bà Đ sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Văn Đức S là bị đơn trình bày:

Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp A, xã T, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp có nguồn gốc là của ông bà để lại, ông S kê khai đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Văn Đức S. Hộ ông S gồm có: ông Văn Đức S, bà Võ Thị N, anh Văn Đức U và chị Ngô Mộng T là người quản lý, sử dụng đất, ngoài ra không còn ai khác.

Tại phiên tòa, ông S đồng ý cho hộ bà Đ và hộ bà K lối đi chiều ngang 02m từ lộ nông thôn vào đến phần đất của bà Đ có diện tích 23,2m^2 và yêu cầu bà Đ phải trả giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 500.000.000 đồng. Ông S xác định giá trị quyền sử dụng đất diện tích 23,2m^2 với giá là 500.000.000 đồng là do ông S tự xác định trên cơ sở thuận bán, vừa mua chứ ông S không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho giá trị quyền sử dụng đất mà ông yêu cầu.

Ông S xác định hiện nay ông đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp, không cầm cố, thế chấp cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thanh K trình bày:

Bà K thống nhất lời trình bày của bà Đ và người đại diện hợp pháp của bà Đ. Bà K không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị N trình bày:

Bà N là vợ của ông Văn Đức S. Bà N thống nhất lời trình bày của ông S, không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

Tài liệu chứng cứ trong hồ sơ gồm:

Các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao, nộp:

1/. Biên bản hòa giải thành ngày 06/4/2017 (bản photo);

2/. Biên bản hòa giải ngày 24/7/2016 (bản photo);

3/. Biên bản hòa giải ngày 05/5/2017 (bản photo);

4/. Biên bản hòa giải ngày 21/4/2017 (bản photo);

5/. Trích lục bản đồ địa chính thửa số 255, tờ bản đồ số 03 (bản photo);

6/. Trích lục bản đồ địa chính số 1469/2019/TL.ĐC, ngày 29/01/2019 (bản photo);

7/. Biên lai thu tiền đường Đal, ngày 04/4/2007 (bản photo);

8/. Công văn số 633/VPĐKQSDĐ.HC, ngày 30/5/2017 (bản photo);

9/. Đơn xin xác nhận nơi cư trú, ngày 06/12/2017 (bản chính);

10/. Quyết định số 3837/QĐ-UBND, ngày 01/8/2011 (bản photo);

11/. Quyết định số 3933/QĐ-UBND, ngày 11/8/2011 (bản photo);

12/. Giấy chứng nhận QSDĐ thửa số 126, tờ bản đồ số 07 (bản photo);

13/. Chứng thư giám định số 0785/22/CTTĐ-VAAE-HCM ngày 19/8/2022 của Công ty cổ phần Giám định và thẩm định tài sản Việt Nam (bản chính).

Các tài liệu, chứng cứ do bị đơn giao, nộp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản photo).

Các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập:

1/. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, ngày 26/01/2021 (bản chính);

2/. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, ngày 27/4/2022 (bản chính)

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh phát biểu về việc bảo đảm việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành tốt pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự, nên không có kiến nghị.

Về nội dung vụ án thì đại diện viện kiểm sát có ý kiến như sau: Căn cứ vào hiện trạng diện tích đất, lời trình bày của các đương sự, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận để đi vào đất bà Đ thì phải đi qua phần đất của ông S. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện bị đơn thống nhất mở 01 lối đi nhưng phải trả giá trị. Căn cứ 245, Điều 254 Bộ luật dân sự, Điều 171 Luật đất đai; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Đ: Buộc ông S, bà N, anh U, chị T mở một lối đi trên đất để bà Đ, bà K, chị Y, anh T, anh Đ, chị D, anh T, chị D đi ra lộ công cộng theo như biên bản xem xét thẩm định của Tòa án và sơ đồ đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đồng Tháp. Đại diện nguyên đơn cung cấp chứng thư định giá, ông S không đồng ý và cũng không cung cấp được biên bản định giá nào khác. Đồng thời, ông S yêu cầu trả giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 500.000.000 đồng nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho yêu cầu của mình. Đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà Đ trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông S theo Chứng thư giám định số 0785/22/CTTĐ-VAAE-HCM ngày 19/8/2022 của Công ty cổ phần Giám định và thẩm định tài sản Việt Nam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng:

[1] Bà Trần Mỹ Đ có đơn yêu cầu ông Văn Đức S, bà Võ Thị N, anh Văn Đức U, chị Ngô Mộng T mở một lối đi trên đất giáp với đất bà Đ và yêu cầu hộ ông S trả lại phần đất lấn chiếm. Căn cứ Điều 254 Bộ luật dân sự nên quan hệ pháp luật trong vụ án này là "Tranh chấp dân sự – Lối đi qua bất động sản liền kề và ranh giới quyền sử dụng đất".

[2] Diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35 và điểm c, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì thẩm quyền giải quyết là của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.

[3] Chị Trần Thanh Y, anh Trần Phát T, anh Trần Phát Đ, chị Trần Thanh D, anh Trần Phát T, chị Trần Thị D, anh Văn Đức U, chị Ngô Mộng T

được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Đ xin rút yêu cầu khởi kiện về việc công nhận cho bà Đ được sử dụng lối đi có diện tích 23,2m^2, thuộc một phần thửa đất số 40, tờ bản đồ số 8. Đồng thời bà Đ xin rút yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa số 255, tờ bản đồ số 3 (theo giấy trích lục bản đồ năm 2011, còn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2003 là thửa 1820, tờ bản đồ số 4 và thửa 19, tờ bản đồ số 8) do bà Đ đứng tên với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 08 do hộ ông Văn Đức S đứng tên. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện này của bà Đ là tự nguyện, phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận. Nếu đương sự có tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Về nội dung:

[5] Bà Trần Mỹ Đ yêu cầu ông Văn Đức S, bà Võ Thị N, anh Văn Đức U, chị Ngô Mộng T mở lối đi trên đất thuộc thửa 40, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp A, xã T, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp và bà Trần Mỹ Đ đồng ý trả giá trị phần đất mở lối đi theo giá thị trường. Ông Văn Đức S và bà Võ Thị N thống nhất mở lối đi trên cho bà Đ nhưng yêu cầu bà Đ phải trả giá trị cho ông Văn Đức S với số tiền là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Hội đồng xét xử xét thấy: Bà Đ có phần đất diện tích 8.577 m^2 thuộc các thửa 1820, tờ bản đồ số 4 và thửa số 19, tờ bản đồ số 8, cùng tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện Cao Lãnh. Phần diện tích đất của bà Đ bị vây bọc bởi các bất động sản khác, không có và không đủ lối đi ra đường công cộng. Gia đình bà Đ sử dụng lối đi trên thửa 40, tờ bản đồ số 08 từ trước năm 1975 cho đến nay để làm lối đi ra lộ công cộng. Trước đây, hộ ông S cũng tạo điều kiện cho gia đình bà Đ sử dụng lối đi ổn định trước khi tranh chấp. Nhưng đến năm 2017, giữa bà Đ và ông S xảy ra tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất, nên ông S đã rào đường đi lại, không cho gia đình bà Đ sử dụng. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thì ông S, bà N thừa nhận phần diện tích đất của bà Đ không có lối đi nào ra lộ công cộng thuận lợi khác, nên ông S và bà N thống nhất đồng ý cho bà Đ và hộ bà K sử dụng lối đi có chiều ngang 02m từ lộ nông thôn vào đến đất của bà Đ có diện tích 23,2m^2 theo kết quả đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đồng Tháp. Căn cứ Điều 245 và Điều 254 Bộ luật dân sự thì yêu cầu mở lối đi của bà Đ là phù hợp nên chấp nhận.

[6] Về diện tích lối đi: Bà Đ, ông S, bà N thống nhất giữ nguyên hiện trạng lối đi từ lộ công cộng đến phần đất bà Đ là phần diện tích đất trong phạm vi các mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M1 theo Sơ đồ đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đồng Tháp, đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự là phù hợp nên chấp nhận.

[7] Về giá trị quyền sử dụng đất: Bà Đ đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất và giá trị cây trồng theo Chứng thư giám định số 0785/22/CTTĐ-VAAE-HCM ngày 19/8/2022 của Công ty cổ phần Giám định và thẩm định tài sản Việt

Nam; ông S và bà N yêu cầu bà Đ trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích lối đi 23,2m^2 mà bà Đ yêu cầu làm lối đi và giá trị cây trồng với số tiền là 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông S không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh giá trị quyền sử dụng đất 23,2m^2 và cây trồng là 500.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận định: Theo quy định khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự quy định chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng ý mở cho nguyên đơn lối đi, yêu cầu bà Đ trả giá trị quyền sử dụng đất và cây trồng để mở lối đi là 500.000.000 đồng. Giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 23,2m^2 và cây trồng bị đơn yêu cầu là 500.000.000 đồng là chưa phù hợp. Bởi lẽ, bị đơn ông S không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho giá trị mà ông yêu cầu, không có ý kiến gì đối với chứng thư định giá do nguyên đơn cung cấp, ông S cũng không có yêu cầu định giá lại, do đó yêu cầu này của ông S là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cung cấp Chứng thư giám định số 0785/22/CTTĐ-VAAE-HCM ngày 19/8/2022 của Công ty cổ phần Giám định và thẩm định tài sản Việt Nam, giá theo chứng thư do tổ chức độc lập tiến hành định giá và căn cứ theo giá thị trường nơi có đất tranh chấp. Do đó, việc sử dụng giá theo Chứng thư giám định số 0785/22/CTTĐ-VAAE-HCM ngày 19/8/2022 của Công ty cổ phần Giám định và thẩm định tài sản Việt Nam làm căn cứ trả giá trị quyền sử dụng đất và cây trồng là phù hợp.

Giá trị quyền sử dụng đất làm lối đi bà Đ phải trả cho ông S được xác định như sau:

Phần lối đi trong phạm vi các mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M1 có diện tích là 23,2m^2.

Chứng thư thẩm định số số 0785/22/CTTĐ-VAAE-HCM ngày 19/8/2022 ghi nhận giá trị quyền sử dụng đất thửa 40 (nay là thửa số 1647), tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp 3, xã Bình Hàng Trung, huyện Cao Lãnh loại đất cây lâu năm có mức giá là 288.000 đồng/m^2.

23,2m^2 x 288.000 đồng/m^2 = 6.681.600 đồng;

Giá trị cây trồng trên đất:

+ 01 cây cóc có giá trị 35.000 đồng.

+ 01 cây xoài có giá trị 70.000 đồng.

Tổng cộng, bà Đ phải trả giá trị quyền sử dụng đất và cây trồng cho ông S với số tiền là 6.786.600 đồng.

[8] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông S, bà N, anh U và chị T có nghĩa vụ di dời một hàng rào lưới B40 dài 10,9m cao 1,5m và 05 trụ đá (03 trụ cao 02m và 02 trụ cao 1,7m) để tạo điều kiện cho bà Đ sử dụng lối đi nói trên.

[9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 245, Điều 254 Bộ luật dân sự; Điều 171 và Điều 203 Luật đất đai, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan di dời tài sản trên đất để mở 01 lối đi trên đất cho bà Đ.

Về án phí:

[10] Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí - lệ phí Tòa án thì bà Đ thuộc trường hợp được miễn tiền tạm ứng án phí và án phí.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Văn Đức S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 300.000 đồng.

[11] Về chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn bà Trần Mỹ Đ tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá với số tiền 6.939.229 đồng (Bà Đ đã nộp xong và chi xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 9 Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35 và điểm c, khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 245, Điều 254, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 171 và Điều 203 Luật đất đai;

- Điểm a, khoản 2, Điều 2 và Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

- Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí - lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Mỹ Đ về việc yêu cầu ông Văn Đức S, bà Võ Thị N, anh Văn Đức U và chị Ngô Mộng T mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Buộc ông Văn Đức S, bà Võ Thị N, anh Văn Đức U và chị Ngô Mộng T có nghĩa vụ mở cho bà Trần Mỹ Đ một lối đi có chiều ngang 2m, chiều dài một cạnh 11,5m và cạnh còn lại 12,13m, diện tích 23,2 m^2, thuộc một phần thửa 40, tờ bản đồ số 8 (bản đồ 299) hiện nay là thửa số 1647, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại ấp 3, xã Bình Hàng Trung, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp trong phạm vi các mốc như sau: M1 – M2 – M3 – M4 – M1, theo sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 15/3/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Tháp.

Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/02/2021 và ngày 27/4/2022; Sơ đồ đo đạc ngày 15/3/2021 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đồng Tháp.

Ông Văn Đức S, bà Võ Thị N, anh Văn Đức U và chị Ngô Mộng T có nghĩa vụ di dời một hàng rào lưới B40 dài 10,9m cao 1,5m và 05 trụ đá (03 trụ cao 02m và 02 trụ cao 1,7m) để tạo điều kiện cho bà Đ sử dụng lối đi nói trên.

Bà Trần Mỹ Đ có nghĩa vụ trả cho ông Văn Đức S giá trị quyền sử dụng đất và cây trồng là 6.786.600 đồng (Sáu triệu bảy trăm tám mươi sáu nghìn sáu trăm đồng).

Bà Trần Mỹ Đ được quyền sở hữu cây trồng trên phần đất tranh chấp theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.

Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh và đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án và phải chịu các khoản thu theo quy định pháp luật (nếu có).

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Mỹ Đ đối với yêu cầu công nhận cho bà Đ được sử dụng lối đi có diện tích 23,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 40, tờ bản đồ số 8 do hộ ông Văn Đức S đứng tên.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Mỹ Đ buộc ông Văn Đức S, bà Võ Thị N, Văn Đức U, Ngô Mộng T trả lại cho bà Đ phần đất lấn chiếm chiều ngang khoảng 1m, chiều dài 220m, diện tích 220m^2 thuộc thửa 255, tờ bản đồ số 3 (theo giấy trích lục bản đồ năm 2011, còn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2003 là thửa 1820, tờ bản đồ số 4 và thửa 19, tờ bản đồ số 8) với đất ông Văn Đức S là thửa 40, tờ bản đồ số 8. Hai thửa đất cùng tọa lạc tại xã Bình Hàng Trung, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Về án phí: Bà Trần Mỹ Đ thuộc trường hợp được miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Văn Đức S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Về chi phí tố tụng khác: Bà Trần Mỹ Đ tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá với số tiền là 6.939.229 đồng *(Sáu triệu chín trăm ba mươi chín nghìn hai trăm hai mươi chín đồng)* (bà Đ đã nộp xong và chi xong).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 thêm khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7a, 7b 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.

Các đương sự được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND H. Cao Lãnh;
- CC THADS H. Cao Lãnh;
- TAND tỉnh ĐT;
- Lưu HSVA.

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

Lê Chí Tâm