

**TOÀ ÁN ND TP BÀ RỊA
TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 16/2020/ DS-ST

Ngày: 05-8-2020

V/v: “[Tranh chấp Lối đi chung](#)”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BÀ RỊA, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Bà Trần Thị Mai

Các Hội thẩm nhân dân :

1/ Ông Đặng Văn Đề

2/ Bà Nguyễn Thị Tuyết Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thảo - Thư ký TAND Tp Bà Rịa

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa, tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Anh Dũng – Kiểm sát viên

Ngày 05 tháng 8 năm 2020, tại Trụ sở Toà án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 151/2019/TLST-DS ngày 16 tháng 9 năm 2019, về “*Tranh chấp Lối đi chung*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2020/QĐXX-ST ngày 16 tháng 7 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 25/2020/QĐST-DS ngày 21 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Nguyễn Kiều D, sinh năm 1972 (Có mặt)

Nơi cư trú: Tổ 3, ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Bà Lê Thị L, sinh năm 1952 (Có mặt)

Nơi cư trú: Tổ 3, ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

- Ông Đỗ Nhật T, sinh năm 1979 (Có mặt)

Nơi cư trú: Ấp 3, xã S, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn:

- Ông Lê Văn L, sinh năm 1966 (Có mặt)

Nơi cư trú: Tổ 5, ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

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

- Bà Trịnh Hồng H, sinh năm 1967 (Vắng mặt - Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt); Chị Nguyễn Trịnh Hoàng Y, sinh năm 1993 ((Vắng mặt - Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt) và anh Nguyễn Trịnh Hoàng V, sinh năm 1999 (Vắng mặt - Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Cùng cư trú tại địa chỉ: Tổ 3, ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Ông Trần Xuân T, sinh năm 1972 (Có mặt) và bà Trần Thị P, sinh năm 1982 (Vắng mặt – Có Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Cùng cư trú tại địa chỉ: Tổ 3, ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

- Bà Lê Thị N, sinh năm 1967 (Có mặt)

Nơi cư trú: Ấp Tây, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

- Ông Trần Văn D, sinh năm 1971 (Chồng bà D – Cùng nơi cư trú với bà D – Ông D có Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1982 (Vợ ông T - Cùng nơi cư trú với ông T – Bà M vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Phần trình bày của các nguyên đơn:

[1.1] Bà Nguyễn Kiều D trình bày: Năm 1992, bà nhận chuyển nhượng 01 lô đất diện tích hơn 800m², tọa lại tại ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Khi nhận chuyển nhượng thì đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng, đất không có lối đi nên bà có xin đi nhờ lối đi đã có sẵn của ông bà K. Lối đi có chiều ngang 1.3m chiều dài hơn 40m. Sau đó bà K chết, chuyển nhượng lại cho cháu nội là bà Bùi Thị Q, bà Bùi Thị Q chuyển nhượng cho ông Lê Văn L 01 phần đất trong đó có phần đất làm lối đi. Sau đó ông L chuyển nhượng toàn bộ đất cho người khác, lối đi chung vẫn còn nhưng ông L rào lại, không cho các hộ dân trong hẻm đi. Ngoài lối đi này, gia đình bà không còn lối đi nào khác để ra đường giao thông công cộng nên bà làm đơn khởi kiện, bà yêu cầu Tòa án công nhận lối đi có chiều ngang 1.3m và chiều dài hơn 40m là lối đi chung của các hộ dân trong hẻm.

Sau khi tiếp cận Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 27/02/2020, thì bà đồng ý với Sơ đồ này và xác định phần đất mà bà yêu cầu Tòa công nhận lối đi chung có diện tích 54,8m².

[1.2] Nguyên đơn, bà Lê Thị L trình bày: Bà cũng là người sử dụng lối đi chung hiện đang tranh chấp để ra đường giao thông công cộng. Bà đã sử dụng lối đi này hơn 60 năm, đây là lối đi chung đã có sẵn từ trước, ngoài lối đi này thì gia đình bà không còn lối đi nào khác để ra đường giao thông công cộng. Nay ông Lê Văn L rào lại, không cho gia đình bà sử dụng nên bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận lối đi có chiều ngang 1.3m và chiều dài hơn 40m là lối đi chung của các hộ dân trong hẻm.

Sau khi tiếp cận Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 27/02/2020 thì bà đồng ý với Sơ đồ này và xác định phần đất mà bà yêu cầu Tòa công nhận lối đi chung có diện tích 54,8m².

[1.3] Nguyên đơn, ông Đỗ Nhật T trình bày: Năm 2009, ông nhận chuyển nhượng đất của bà Lê Thị L, khi tách thửa thì có con hẻm nhỏ, sau đó ông L cho rằng con hẻm này là đất của ông L nên rào lại. Do đó, ông làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận lối đi có chiều ngang 1.3m và chiều dài hơn 40m là lối đi chung của các hộ dân trong hẻm

Sau khi tiếp cận Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 27/02/2020, ông nhất trí với Sơ đồ này và xác định phần đất mà ông yêu cầu công nhận lối đi chung có diện tích 54,8m².

[2] Phần trình bày của bị đơn, ông Lê Văn L: Năm 1997, ông nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Hữu Đ và bà Bùi Thị Q một diện tích đất là 1000m², có 50m² đất thổ cư. Đất mà các nguyên đơn cho rằng là lối đi chung trước đây của ông Đ, do ông đo dư ra nên ông phải đưa thêm cho ông Đ 2 lượng vàng. Hiện nay, đất mà ông nhận chuyển nhượng từ ông Đ, bà Q, ông đã chuyển nhượng cho những người khác, còn phần đất mà hiện các nguyên đơn cho là lối đi chung nằm trong thửa đất 79, tờ bản đồ số 11, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Thửa đất này ông cũng đã chuyển nhượng cho bà Trịnh Hồng H và ông Nguyễn Văn V. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng cho bà H, ông V thì ông với bà H có làm cam kết để lại phần đất 54,8m² làm lối đi để ông dất bò cho thuận tiện, vì khi đó thửa đất số 80 ông vẫn còn sử dụng. Nay các nguyên đơn khởi kiện cho rằng đây là lối đi chung hiện hữu ông không đồng ý. Nếu các nguyên đơn muốn sử dụng lối đi này thì phải trả cho ông giá trị quyền sử dụng đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định. Đây là tài sản chung của ông và bà Lê Thị N.

Ông nhất trí với Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 27/02/2020 và không có ý kiến gì.

[3] Phần trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[3.1] Bà Trịnh Hồng H trình bày: Năm 2005, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Văn L 01 diện tích đất có chiều ngang 7,5m và chiều dài khoảng 43m, thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã H, thành phố B. Trong thửa số 79 này có 01 phần đất vẫn thuộc quyền sử dụng của ông L. Giữa bà và ông L đã có văn bản thỏa thuận về vấn đề này. Bà không sử dụng phần đất này làm lối đi vì bà có lối đi khác nên bà không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với phần đất này. Đất vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của ông L thì hiện bà đã làm thủ tục trước bạ sang tên đúng với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng nên bà không có ý kiến gì.

Chồng bà là ông Nguyễn Văn V đã mất, bà và ông V có 02 người con chung tên là Nguyễn Trịnh Hoàng Y và Nguyễn Trịnh Hoàng V.

[3.2] Ý kiến bà Lê Thị N: Bà và ông Lê Văn L là vợ chồng. Phần đất hiện các nguyên đơn đang tranh chấp là tài sản chung của bà và ông L. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

[3.3] Ý kiến ông Trần Xuân T: Vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn L thửa đất số 84 vào năm 2005 và thửa 80 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thúy G vào năm 2016. Sau khi xem xét Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 27/02/2020 thì thửa đất số 80 có 01 phần diện tích 3,1m², nếu các nguyên đơn yêu cầu công nhận phần đất này làm lối đi chung cho họ thì ông yêu cầu các nguyên đơn phải thanh toán cho vợ chồng ông giá trị quyền sử dụng phần đất này theo giá mà Hội đồng định giá đã định ngày 10/01/2020.

[3.4] Ý kiến của chị Nguyễn Trịnh Hoàng Y: Chị là con chung của bà Trịnh Hồng H và ông Nguyễn Văn V. Chị hoàn toàn nhất trí với lời trình bày của bà H và không có ý kiến hay yêu cầu gì.

[3.5] Ý kiến anh Nguyễn Trịnh Hoàng V: Anh là con chung của bà Trịnh Hồng H và ông Nguyễn Văn V. Anh hoàn toàn nhất trí với lời trình bày của bà H và không có ý kiến hay yêu cầu gì.

[3.6] Ý kiến ông Trần Văn D: Ông là chồng của bà Nguyễn Kiều D, chủ sử dụng thửa đất số 4, tờ bản đồ số 14, diện tích 886,9m², Giấy chứng nhận QSDĐ số BD 694641 do UBND thị xã Bà Rịa cấp ngày 18/5/2011, đây là tài sản chung của vợ chồng ông. Ông nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà D, yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 54,8m² là lối đi chung cho các hộ dân trong hẻm.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa:

[4.1] Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án:

- Về thẩm quyền thụ lý: Đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 35, 39 BLTTDS năm 2015;

- Về xác định tư cách những người tham gia tố tụng: Thực hiện đúng quy định tại Điều 68 BLTTDS;

- Về xác minh, thu thập chứng cứ: Tòa đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ về tiến hành lấy lời khai của đương sự, tiến hành hòa giải và các thủ tục khác theo đúng quy định BLTTDS;

- Về trình tự thụ lý: Tòa thụ lý đúng theo quy định tại Điều 195,196 BLTTDS;

- Việc tuân theo pháp luật của HĐXX và Thư ký tại phiên tòa: Đã tuân thủ đúng quy định của BLTTDS về xét xử sơ thẩm vụ án dân sự;

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đã tuân thủ đúng quy định, thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng;

- Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Tuân thủ đúng về thời hạn chuẩn bị xét xử, theo quy định của BLTTDS.

[4.2] Về Nội dung vụ án:

Qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định:

Ông Lê Văn L và bà Lê Thị N là chủ sử dụng thửa đất số 79 tờ bản đồ số 11, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 651052 ngày 28/6/2005. Năm 2005, ông L chuyển nhượng cho bà Trịnh Hồng H và ông Nguyễn Văn V thửa đất này nhưng vẫn chừa lại đường đất để thuận lợi cho việc dắt bò vào thửa số 80.

Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất của ông Đỗ Nhật T đều thể hiện đường đi có diện tích $53m^2$ là do thửa số 79 chừa ra.

Tại sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/200 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đo vẽ xác định con đường đi hiện hữu có diện tích $54,8m^2$ thuộc thửa số 79 tờ bản đồ số 11, xã H, thành phố B. Mặc dù thửa số 79 ông L đã chuyển nhượng cho bà H nhưng bà H xác nhận diện tích đất này vẫn thuộc quyền sử dụng của ông L vì khi chuyển nhượng cho vợ chồng bà, ông L và bà H đã cam kết về việc chừa lại đường để ông L sử dụng. Bà H xác nhận không tranh chấp diện tích này.

Do đó có đủ căn cứ xác định diện tích $54,8m^2$ các bên hiện tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn L và bà Lê Thị N.

Qua sơ đồ vị trí đất của các ông bà Nguyễn Kiều D (thửa số 04); Đỗ Nhật T (thửa số 3, 918, 919) và bà Lê Thị L đều sử dụng con đường này để đi ra đường bê tông đi tỉnh lộ 52, ngoài ra không còn đường đi nào khác.

Căn cứ theo Quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự về “Quyền về lối đi qua”, đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Cụ thể: Công nhận diện tích đất $54,8 m^2$ làm lối đi chung cho các nguyên đơn. Buộc các chủ sử dụng phần diện tích đất $54,8 m^2$ làm lối đi chung phải đền bù cho ông Lê Văn L, bà Lê Thị N số tiền $1.500.000 \text{ đồng} \times 54,8m^2 = 82.200.000 \text{ đồng}$.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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:

[1] Về Tổ tụng:

Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp Lối đi chung*”; đất tranh chấp tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nên căn cứ theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa.

Bà Trịnh Hồng H, chị Nguyễn Trịnh Hoàng Y, anh Nguyễn Trịnh Hoàng V, bà Trần Thị P, ông Trần Văn D, có Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 227 BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Bà Nguyễn Thị M đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng nên căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt bà M.

[2] Về Nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Kiều D, bà Lê Thị L, ông Đỗ Nhật T, yêu cầu công nhận phần diện tích 54,8m² theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 27/02/2020, là lối đi chung, thì thấy:

Theo bà Nguyễn Kiều D, bà Lê Thị L, ông Đỗ Nhật T thì đất hiện các bên đang yêu cầu công nhận làm lối đi chung là lối đi đã hiện hữu từ trước đến nay, việc ông Lê Văn L rào lại không cho các hộ dân này sử dụng lối đi này là xâm phạm quyền lợi của họ vì ngoài lối đi này ra, các nguyên đơn không còn lối đi nào khác để ra đường giao thông công cộng, do đó các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 54,8m² đất theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 27/02/2020, là lối đi chung. Còn phía bị đơn, ông Lê Văn L thì cho rằng đất hiện các nguyên đơn yêu cầu công nhận lối đi chung nằm trong thửa đất số 79, tờ bản đồ số 11, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông, nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, do đó giữa các bên đã xảy ra tranh chấp.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bà Nguyễn Kiều D thừa nhận đất bà nhận chuyển nhượng không có lối đi nên xin bà K một lối đi có chiều ngang 1.3m và chiều dài hơn 40m. Sau khi bà K mất thì cháu bà K là bà Bùi Thị Q chuyển nhượng lại phần đất này cho ông Lê Văn L và hiện nay ông L không cho gia đình bà đi lối đi này nữa. Tại phiên tòa, ông Đỗ Nhật T cũng xác nhận, năm 2009, ông nhận chuyển nhượng đất của bà Lê Thị L, khi tách thửa thì có con hẻm nhỏ và ông cũng xác nhận con hẻm nhỏ này là đất của thửa số 79. Lời thừa nhận của ông Đỗ Nhật T phù hợp với tài liệu chứng cứ mà ông T cung cấp đó là tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 512648; BM 512649; BM 512650 do UBND thị xã Bà Rịa cấp ngày 04/4/2013 cho ông Đỗ Nhật T đều thể hiện “Đường đi chung rộng 1.5m (53,0m²) do thửa 79 chừa ra làm đường đi chung”.

Để có cơ sở giải quyết vụ án, ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa có Công văn số 468/2019/CV-TA, yêu cầu Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tiến hành đo đạc, lập sơ đồ, vị trí, diện tích đất tranh chấp. Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã cung cấp cho Tòa án Sơ đồ vị trí lập ngày 27 tháng 02 năm 2020, thể hiện: Phần đất tranh chấp có diện tích là 54,8m² thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 11, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Ngày 02/6/2020, Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa có Quyết định số 48/2020/QĐ-CCTLCC, yêu cầu UBND xã H, thành phố B cung cấp Bản đồ địa chính đối với thửa đất số 79, thửa đất số 84, thửa đất số 80 tờ bản đồ số 11, xã H, thành phố B. Cùng ngày 02/6/2020, Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa cũng

có Quyết định số 49/2020/QĐ-CCTLCC, yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Bà Rịa cung cấp toàn bộ hồ sơ tách thửa đối với thửa đất số 79, 84 và thửa 80, tờ bản đồ số 11, xã H, thành phố B, qua đó thể hiện: 03 thửa đất này được tách ra từ thửa đất số 69A, tờ bản đồ số 11, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, Giấy chứng nhận QSDĐ số AB615429 ngày 11/5/2005, diện tích 1045,2m², trong đó có 100m² đất ở. Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 11, diện tích 308.1m², Giấy Chứng nhận QSDĐ số AB651052 ngày 28/6/2005; Thửa đất số 84, tờ bản đồ số 11, diện tích 224.1m², Giấy chứng nhận QSDĐ số AC808469 ngày 09/9/2005; Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 11, diện tích 513.0m², Giấy Chứng nhận QSDĐ số AC808470 ngày 09/9/2005. Theo Bản đồ địa chính do UBND xã H cung cấp và hồ sơ tách thửa 79, tờ bản đồ số 11, xã H, thành phố B, đều thể hiện giữa thửa đất số 79 với các thửa đất mà các nguyên đơn đang sử dụng không có bất cứ lối đi hiện hữu nào.

Từ những phân tích trên có đủ cơ sở để khẳng định phần diện tích 54,8m² đất mà các bên đang tranh chấp, nằm trong tổng diện tích 308.1m², Giấy chứng nhận QSDĐ số AB 651052, do UBND thị xã Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa) cấp ngày 28/6/2005 cho ông Lê Văn L và bà Lê Thị N, thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 11, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, không phải là lối đi chung hiện hữu.

Theo ông L thì năm 2005, ông chuyển nhượng thửa đất số 79, tờ bản đồ số 11, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho vợ chồng bà Trịnh Hồng H và ông Nguyễn Văn V. Tuy nhiên, ông để lại một phần đất làm lối đi để dất bò nên khi chuyển nhượng cho bà H, ông V thì ông với bà H có làm Giấy cam kết đề ngày 10-6-2006, theo đó bà Trịnh Hồng H xác nhận “ Năm 2003, bà có mua của ông Lê Văn L thửa đất 79, chiều ngang 7,5m, chiều dài 43,25m. Số đất còn lại vợ chồng bà hỏi mua nhưng ông L không bán. Ông L nói để trừ lại cho bò đi. Vì lúc đó ông L có làm máy suốt lúa, ông không bán. Như vậy, 1,3m đất còn lại nằm sát đất nhà bà đó là của ông L” (BL số 38).

Quá trình làm việc tại tòa, bà H cũng thừa nhận năm 2005, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Văn L 01 diện tích đất có chiều ngang 7,5m và chiều dài khoảng 43m, đất thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 11, xã H, thành phố B, tuy nhiên trong thửa đất số 79 này có 01 phần đất vẫn thuộc quyền sử dụng của ông L.

Lời khai của ông L, phù hợp với lời khai của bà H, phù hợp với chứng cứ do ông L cung cấp nên có cơ sở để xác định phần đất có diện tích 54,8m² thuộc thửa đất 79, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, Giấy chứng nhận QSDĐ số AB 651052, do UBND thị xã Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa) cấp ngày 28/6/2005 cho ông Lê Văn L và bà Lê Thị N. Tại phần đăng ký biến động thể hiện: “Ngày 13/9/2005, bà Trịnh Hồng H, sinh năm 1967, CMND số 351139745 cấp ngày 31/5/1991 và ông Nguyễn Văn V, thường trú tại 43B, QL51-phường 9-TP V nhận chuyển nhượng QSDĐ theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được UBND xã H xác nhận ngày 02/8/2005”, như vậy về

mặt pháp lý toàn bộ thửa đất này đã sang tên cho vợ chồng bà H, nhưng trên thực tế phần đất 54,8m² vẫn thuộc quyền sử dụng của ông L và bà N.

Tuy nhiên, hiện nay gia đình bà Nguyễn Kiều D, bà Lê Thị L, ông Đỗ Nhật T đang sử dụng phần đất này làm lối đi để ra đường công cộng, ngoài ra không còn lối đi nào khác. Theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự thì: “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 quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ”; Hơn nữa, phần đất này hiện ông L, bà N cũng không còn sử dụng, đây là lối đi thuận tiện và hợp lý nhất cho các hộ dân để ra đường giao thông công cộng, do đó chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà D, bà L, ông T. Công nhận phần đất có diện tích 54,8m² thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 11, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 27/02/2020, là lối đi chung.

Nhưng vì đất hiện đang thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn L và bà Lê Thị N nên theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự thì: “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, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Bà Nguyễn Kiều D và ông Trần Văn D hiện là chủ sử dụng thửa đất số 4, tờ bản đồ số 14, có một mặt tiếp giáp với lối đi chung; Bà Lê Thị L hiện là đang sử dụng thửa đất 1005, tờ bản đồ số 14, là đường giao thông hiện hữu để ra lối đi chung; ông Đỗ Nhật T và bà Nguyễn Thị M hiện là chủ sử dụng thửa đất số 3; thửa số 918; thửa số 919 tờ bản đồ số 14; cả 03 thửa đất này đều có một mặt tiếp giáp với lối đi chung; do đó buộc bà Nguyễn Kiều D và ông Trần Văn D; Bà Lê Thị L; Ông Đỗ Nhật T và bà Nguyễn Thị M phải đền bù cho ông Lê Văn L, bà Lê Thị N giá trị quyền sử dụng đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định. Căn cứ vào thực tế sử dụng đất của các nguyên đơn, thì phần tiền bồi thường cho ông L, bà N sẽ được chia thành 5 phần; bà D và ông D phải chịu 1/5; Bà Lý phải chịu 01/5; Ông T và bà M phải chịu 3/5.

Theo Biên bản định giá ngày 10/01/2020, thì giá đất nông nghiệp theo giá thị trường tại thời điểm định giá là 1.500.000 đồng/1m², đất công nhận làm lối đi chung có diện tích là 54,8m² nên giá trị quyền sử dụng đất là: 1.500.000 đồng x 54,8m² = 82.200.000 đồng.

Cụ thể:

- Bà Nguyễn Kiều D, ông Trần Văn D phải bồi thường cho ông Lê Văn L và bà Lê Thị N số tiền: 82.200.000 đồng x 1/5 = 16.440.000 đồng

- Bà Lê Thị L phải bồi thường cho ông Lê Văn L và bà Lê Thị N số tiền: 82.200.000 đồng x 1/5 = 16.440.000 đồng

- Ông Đỗ Nhật T và bà Nguyễn Thị M phải bồi thường cho ông Lê Văn L và bà Lê Thị N số tiền: 82.200.000 đồng x 3/5 = 49.320.000 đồng

[2.2] Xét yêu cầu độc lập của ông Trần Xuân T và bà Trần Thị P:

Sau khi xem xét Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 27/02/2020, ông Trần Xuân T cho rằng phần diện tích 3,1m² nằm trong thửa đất số 80, tờ bản đồ số 11, xã H, thành phố Bà Rịa thuộc quyền sử dụng của ông và bà Trần Thị P, nếu các nguyên đơn yêu cầu tòa công nhận diện tích đất này làm lỗi đi chung cho các nguyên đơn thì ông yêu cầu các nguyên đơn phải thanh toán cho vợ chồng ông giá trị quyền sử dụng phần đất này theo giá mà Hội đồng định giá đã định ngày 10/01/2020. Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa ngày hôm nay, các nguyên đơn không ai có yêu cầu công nhận phần đất này làm lỗi đi chung nên tại phiên tòa hôm nay, ông T rút yêu cầu độc lập. Căn cứ theo quy định tại Điều 217 BLTTDS, HĐXX đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Trần Xuân T và bà Trần Thị P là phù hợp.

[2.3] Về việc chỉnh lý trong Giấy chứng nhận QSDĐ số AB 651052 ngày 28-6-2005:

Vì phần diện tích diện tích 54,8m² theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 27/02/2020, được công nhận là lỗi đi chung nhưng hiện đất vẫn nằm trong thửa đất số 79, tờ bản đồ số 11, xã H, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã chỉnh lý sang tên bà Trịnh Hồng H và ông Nguyễn Văn V. Ông V hiện đã chết. Do đó, bà H có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý trong Giấy Chứng nhận QSDĐ số AB 651052 do UBND thị xã Bà Rịa cấp ngày 28/6/2005.

[2.4] Về chi phí thẩm định, định giá: Vì một phần yêu cầu của phía nguyên đơn không được chấp nhận nên theo quy định tại Điều 157, 165 BLTTDS, các nguyên đơn phải chịu chi phí thẩm định, định giá là 4.121.000 đồng, cụ thể:

Bà Nguyễn Kiều D phải chịu là 1.374.000 đồng; Bà Lê Thị L phải chịu 1.374.000 đồng; Ông Đỗ Nhật T phải chịu 1.374.000 đồng;

Bà Nguyễn Kiều D, bà Lê Thị L, ông Đỗ Nhật T đã nộp đủ.

[2.5] Về Án phí DSST:

Vì một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn không được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 – 12 – 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, các nguyên đơn phải chịu án phí cụ thể như sau:

Bà Nguyễn Kiều D và ông Trần Văn D phải nộp: 16.440.000 đồng x 5% = 822.000 đồng

Ông Đỗ Nhật T và bà Nguyễn Thị M phải nộp: 49.320.000 đồng x 5% = 2.466.000 đồng

Đối với bà Lê Thị L đã trên 60 tuổi và có Đơn xin miễn nộp án phí nên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016, bà L được miễn toàn bộ án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 227; các Điều 157; 165; 235; 266; 271 và Điều 273 Bộ luật Tổ tụng Dân sự
- Điều 245 và Điều 254 Bộ luật Dân sự;
- Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kiều D, bà Lê Thị L, ông Đỗ Nhật T đối với ông Lê Văn L về “*Tranh chấp Lối đi chung*”

[1.1] Công nhận phần đất có diện tích 54,8m² thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 11, xã H, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 27/02/2020, là lối đi chung.

[1.2] Buộc bà Nguyễn Kiều D và ông Trần Văn D; bà Lê Thị L; ông Đỗ Nhật T và bà Nguyễn Thị M phải thanh toán cho ông Lê Văn L và bà Lê Thị N số tiền 82.200.000 đồng, cụ thể như sau:

- Bà Nguyễn Kiều D và ông Trần Văn D phải thanh toán cho ông Lê Văn L và bà Lê Thị N số tiền 16.440.000 đồng (Mười sáu triệu, bốn trăm bốn mươi ngàn đồng)

- Bà Lê Thị L phải thanh toán cho ông Lê Văn L và bà Lê Thị N số tiền 16.440.000 đồng (Mười sáu triệu, bốn trăm bốn mươi ngàn đồng)

- Ông Đỗ Nhật T và bà Nguyễn Thị M phải thanh toán cho ông Lê Văn L và bà Lê Thị N số tiền 49.320.000 đồng (Bốn mươi chín triệu, ba trăm hai mươi ngàn đồng)

[1.3] Bà Trịnh Hồng H có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 651052 do UBND thị xã Bà Rịa cấp ngày 28/6/2005, theo quy định của pháp luật.

[1.4] Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Trần Xuân T và bà Trần Thị P

[2] Chi phí thẩm định, định giá: Bà Nguyễn Kiều D, bà Lê Thị L, ông Đỗ Nhật T đã nộp đủ.

[3] Án phí DSST:

[3.1] Bà Nguyễn Kiều D và ông Trần Văn D phải nộp số tiền 822.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền 417.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số TU/2019/0000777 ngày 11/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa nên bà D, ông D còn phải nộp thêm số tiền 405.000 đồng (Bốn trăm lẻ năm ngàn đồng)

[3.2] Ông Đỗ Nhật T và bà Nguyễn Thị M phải nộp số tiền 2.466.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền 417.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số TU/2019/0000778 ngày 11/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa nên ông T, bà M còn phải nộp thêm số tiền 2.049.000 đồng (Hai triệu không trăm bốn mươi chín ngàn đồng)

[3.3] Hoàn lại cho bà Lê Thị L số tiền 417.000 đồng (Bốn trăm mười bảy ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số TU/2019/0000776 ngày 11/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa.

[3.4] Hoàn lại cho ông Trần Xuân T, bà Trần Thị P số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số TU/2020/0000527 ngày 17/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa.

[4] Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án (ngày 05-8-2020); Riêng đối với các đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được Bản án hoặc ngày Bản án được niêm yết công khai để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

[5] Tính từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Trường hợp 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 thoả 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, 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.

(Kèm theo Bản án là Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 27/02/2020)

Nơi nhận:

-TAND tỉnh BR-VT;
-VKSND TP-BR;
-Thi hành án dân sự Tp BR;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ.

**TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Trần Thị Mai

