

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN M
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **11/2023/DS-ST**

Ngày: 30/3/2023.

V/v: “*Tranh chấp lỗi đi*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN M, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Khuyên**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Lê Đức Dũng**

2. Bà **Vũ Thị Thùy Dương**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Xuân Dương** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện M, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà **Phạm Thị Diệp** - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 75/2019/TLST- DS ngày 27 tháng 6 năm 2019 về việc “*Tranh chấp lỗi đi*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2023/QĐXXST - DS ngày 28 tháng 02 năm 2023, theo Quyết định hoãn phiên tòa số: 27/2023/QĐST- DS ngày 24 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Lầu Chanh N**, sinh năm 1965 (*có mặt*)

Địa chỉ: số nhà 215, tổ 7, Ấp 4, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1982

Địa chỉ: số 53, đường Nguyễn Ái Quốc, khu phố 2, Phường T, Tp. B, tỉnh Đồng Nai (*có mặt*).

- Bị đơn: Ông **Sần Lòng P**, sinh năm 1927 (chết ngày 01/7/2019)

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

1. Ông **Sần Vòng S**, sinh năm 1970 (*có mặt*).

Địa chỉ: ấp 4, xã X, huyện M, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông **Sần Cún S**, sinh năm 1971 (*vắng mặt*).

Địa chỉ: ấp Bể Bạc, xã Đ, huyện M, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà **Sần A X**, sinh năm 1965 (*vắng mặt*).

4. Bà **Sần A S**, sinh năm 1964 (*vắng mặt*).

Cùng địa chỉ: ấp 4, xã X, huyện M, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: ông **Nguyễn Xuân T**, sinh năm 1962 (*có mặt*).

Địa chỉ: 30f/7, tổ 9, khu phố 2, P. T, Tp. B, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Tăng Xuân K, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: số nhà 215, tổ 7, ấp 4, xã X, huyện M, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Phù Chi C, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: số nhà 265, tổ 9, ấp 4, xã X, huyện M, tỉnh Đồng Nai.

3. Anh Lê Thanh A, sinh năm 1989 (vắng mặt).

4. Chị Săng Ngọc Y, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp 4, xã X, huyện M, tỉnh Đồng Nai.

- *Người làm chứng:* Ông Từ Sĩ T, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: 79 khu phố 2, Phường T, Tp. B, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn do anh Nguyễn Văn Đ trình bày:***

Ông Lầu Chanh N là chủ sử dụng của quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 41 xã X, huyện M, tỉnh Đồng Nai. Nguồn gốc đất do ông Từ Sĩ Thanh bán lại cho ông Lầu Cúng B, đến năm 1990 ông B bán lại cho ông N. Thời điểm mua bán thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông N đã trực tiếp canh tác trên thửa đất này từ khi mua bán cho đến nay, năm 2015 thửa đất này được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông N. Thời điểm mua đất của ông B thì chỉ có một con đường đi duy nhất nằm trên thửa đất số 33, tờ bản đồ số 41 của ông Sần Lồng P hiện tại đang tranh chấp là lối đi chung để đi vào thửa đất số 29, tờ bản đồ số 41 xã X của ông N, ngoài ra không còn lối đi nào khác.

Tuy nhiên từ cuối năm 1991 đầu năm 1992 đến nay ông P đã rào lại con đường đi và không cho gia đình ông N đi trên con đường này để vào thửa đất số 29, tờ bản đồ số 41 của ông N. Sau khi ông P rào con đường lại thì gia đình ông N không còn lối đi nào khác nên phải đi băng qua suối để vào thửa đất số 29, tờ bản đồ số 41. Ông N đã nhiều lần yêu cầu ông P mở lại lối đi và đề nghị hỗ trợ ông P một số tiền nhưng ông P không nhận và không chịu mở lại lối đi nên ông N đã nhờ UBND xã X can thiệp đến tận nhà ông P để thương lượng nhưng không thành. Ông N xác định lối đi chung này chỉ một mình gia đình ông sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ; đo đạc đất và Thẩm định giá tài sản. Ông N đã nhận được bản vẽ và các chứng thư Thẩm định giá. Ông N đồng ý với trích lục và trích đo thửa đất bản đồ địa chính số 8370/2019 ngày 05/12/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh huyện M thực hiện và thống nhất với kết quả Chứng thư thẩm định giá ngày 09/12/2022 khảo sát lại giá trị đất tranh chấp và Chứng thư thẩm định giá ngày 26/12/2019 về giá trị tài sản trên đất do Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thực hiện, đề nghị Tòa án sử dụng làm căn cứ giải quyết vụ án.

Nay nguyên đơn ông Lầu Chanh N khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Sần Lồng P (do ông P đã chết) nên yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông P phải mở lại lối đi chung như hiện trạng ban đầu với chiều rộng 03m, chiều dài tiếp giáp đến thửa đất số 29, tờ bản đồ số 41 của ông N có tổng diện tích 318.1m² thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 41, xã X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông P, theo trích lục và trích đo thửa đất bản đồ địa chính số 8370/2019 ngày 05/12/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai

– chi nhánh huyện M thực hiện. Vì lối đi chung này đã được cập nhật trên bản đồ địa chính xã X năm 1992.

Trong T hợp yêu cầu mở lại lối đi chung như hiện trạng ban đầu không được chấp nhận thì ông N yêu cầu Tòa án buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn phải mở lối đi qua bất động sản liền kề là con đường có chiều rộng 03m, chiều dài tiếp giáp đến thửa đất số 29, tờ bản đồ số 41 của ông N có diện tích khoảng 318.1m² thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 41, theo trích lục và trích đo thửa đất bản đồ địa chính số 8370/2019 ngày 05/12/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh huyện M thực hiện. Ông N sẽ hỗ trợ thanh toán cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn giá trị con đường bằng tiền là ½ giá trị trong các Chứng thư thẩm định giá đã thực hiện.

Đối với tiền chi phí tố tụng ông N yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn do ông Nguyễn Văn T trình bày:***

Ông Sần Lồng P, sinh năm 1927 (chết ngày 01/7/2019), vợ ông P là bà Lầy Lộc Múi, sinh năm 1931 (chết ngày 19/12/2018). Ông P và bà Múi có 04 người con là Săng Vòng S, Sần Cún S, Sần A X và Sần A S là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phải mở lại lối đi chung như hiện trạng ban đầu với chiều rộng 03m, chiều dài tiếp giáp đến thửa đất số 29, tờ bản đồ số 41 xã X của ông N có diện tích 318.1m² thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 41 xã X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Sần Lồng P.

Bởi vì: nguồn gốc đất của thửa đất số 33, tờ bản đồ số 41 là do ông P mua lại và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1993. Từ đó đến nay trên thửa đất số 33, tờ bản đồ số 41 của ông P không có lối đi chung nào để đi vào thửa đất số 29, tờ bản đồ số 41 như nguyên đơn đã trình bày. Phía nguyên đơn đã có con đường đi khác bằng qua suối để vào thửa đất số 29, tờ bản đồ số 41 xã X. Đồng thời phần diện tích đất mà hiện tại nguyên đơn đề nghị mở lại lối đi chung nằm trong thửa đất số 33, tờ bản đồ số 41 đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P.

T hợp nguyên đơn yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề là con đường đi chiều rộng 03m, chiều dài tiếp giáp đến thửa đất của ông N có tổng diện tích 318.1m² thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 41 xã X, theo trích lục và trích đo thửa đất bản đồ địa chính số 8370/2019 ngày 05/12/2019 thì những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn (do ông T đại diện ủy quyền) đã nhận được bản vẽ và các chứng thư Thẩm định giá. Những đương sự này đồng ý với trích lục và trích đo thửa đất bản đồ địa chính số 8370/2019 ngày 05/12/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh huyện M thực hiện và thống nhất với kết quả Chứng thư thẩm định giá số 4014 ngày 09/12/2022 khảo sát lại giá trị đất tranh chấp. Đối với giá trị cây trồng trên đất thể hiện trong chứng thư ngày 26/12/2019 thì không đồng ý

vì đến bây giờ thì giá trị cây trồng đã thay đổi. Nhưng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cũng không đề nghị Thẩm định giá lại, đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với tiền chi phí tố tụng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tăng Xuân K trình bày:**

Bà thống nhất với các lời trình bày, ý kiến cũng như các yêu cầu khởi kiện của ông N. Bà không trình bày bổ sung gì thêm.

*** Theo hồ sơ thể hiện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Thanh An và chị Sảng Ngọc Y trình bày:**

Anh chị là con của ông Sảng Vòng S, ông nội của anh chị là ông Sảng Lồng P đã chết. Hiện tại anh chị đang sinh sống trên thửa đất số 33, tờ bản đồ số 41 xã X để trông coi nhà và đất rẫy cho ông S. Trong vụ án anh, chị không có ý kiến, không yêu cầu và không tranh chấp gì.

*** Theo hồ sơ thể hiện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phù Chi C trình bày:**

Ông là chủ sử dụng của thửa đất 169 tờ bản đồ số 41 xã X, giáp ranh với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 41 xã X của ông P, hiện tại ông N đang tranh chấp mở đường đi. Ranh giới giữa thửa đất số 169 với thửa đất số 33 tờ bản đồ số 41 các bên đang tranh chấp có ranh giới rõ ràng, sử dụng ổn định từ trước đến nay. Trong vụ án này ông không có ý kiến và không tranh chấp gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Các tài liệu, chứng cứ thu thập được:

- Nguyên đơn cung cấp: 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản sao); biên bản hòa giải không thành (bản chính); đơn xin xác nhận đường đi (bản chính); toàn bộ hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và cấp đổi của các thửa đất 29 tờ bản đồ số 41 bản đồ địa chính xã X; (bản sao); hồ sơ đăng ký cấp giấy lần đầu của thửa đất 33 tờ bản đồ số 41 bản đồ địa chính xã X (bản sao).

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đã cung cấp:

Các bản tự khai, bản tường trình (bản chính); giấy ủy quyền (bản chính); giấy chứng tử của ông P.

- Tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập được: Trích lục và trích đo khu đất bản đồ địa chính và sơ đồ chồng ghép (bản chính); các chứng thư thẩm định giá (bản chính) và các biên bản lấy lời khai của đương sự; biên bản đối chất giữa các đương sự; biên bản lấy lời khai của những người làm chứng (bản chính); Biên bản xác minh về nguồn gốc con đường tại UBND xã X (bản chính); công văn trả lời xác minh nguồn gốc con đường đang tranh chấp của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh huyện M (bản chính); công văn trả lời về việc xác minh tàng thư nhân khẩu của công an huyện M (bản chính); công văn về việc cung cấp thông tin liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 29, 33 tờ bản đồ số 41 xã X (bản chính).

*** Đại diện Viện kiểm sát huyện M phát biểu quan điểm:**

+ Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đã thực hiện đúng. Việc thu thập chứng cứ của Tòa án đầy đủ. Việc tuân theo pháp luật của các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên vụ án còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Kiến nghị Tòa án khắc phục vi phạm trên.

+ Về nội dung: đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn mở lại lối đi chung như hiện trạng ban đầu với chiều ngang 03m chiều dài tiếp giáp đến thửa đất số 29, tờ bản đồ số 41 của ông N với diện tích 318.1m² thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 41, xã X bởi lẽ:

Theo lời khai ông Từ Sỹ Thanh thì cha mẹ ông là chủ sở hữu cũ của thửa đất 29 và thửa đất số 33 tờ bản đồ số 41. Trong thời gian gia đình ông sử dụng các thửa đất số 29, trước khi bán cho ông Bầu, gia đình ông có tự mở con đường chiều rộng khoảng gần 03m, chạy dài hết đất để làm con đường đi vào thửa đất đã bán cho ông Bầu. Khi bán cho ông Bầu thì gia đình ông sử dụng đường này để đi vào. Ông không nhớ là khi bán có làm giấy tờ và có ghi là để con đường này làm lối đi chung hay không. Khi gia đình ông bán thửa đất số 33, tờ bản đồ số 41 cho ông P, ông không nhớ là có nói với ông P về con đường này để làm lối đi chung hay không nhưng ông xác định con đường đất này do gia đình ông tự mở để làm lối đi chung vào thửa đất đã bán cho ông Bầu.

Bên cạnh đó theo kết quả cung cấp tài liệu chứng cứ do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Cẩm Mỹ cung cấp thể hiện bản đồ địa chính cũ năm 1996 thể hiện có con đường, tuy nhiên theo bản đồ địa chính mới năm 2009 lại không thể hiện con đường là do năm 2009 xí nghiệp Tài nguyên và Môi T 3 thuộc tổng công ty Tài nguyên và Môi T đo lại hiện trạng chủ sử dụng đất đang sử dụng, hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo bản đồ đo đạc mới. Như vậy năm 2009 việc cấp đổi là chính sách chung, thực hiện đo vẽ và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng, thời điểm này ông N không có ý kiến gì về việc đo vẽ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại.

Ngoài ra, ông N thừa nhận trước kia chỉ có gia đình ông Bầu sử dụng lối đi này, sau khi bán cho ông N thì cũng chỉ có gia đình ông N sử dụng lối đi này, ngoài ra không còn ai khác sử dụng, ông N cũng không sử dụng liên tục con đường này để làm lối đi và diện tích đất đang tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Sần Lồng P. Do đó, có cơ sở để khẳng định không có lối đi chung hiện trạng ban đầu như nguyên đơn yêu cầu.

Căn cứ Điều 254 Bộ dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật Đất đai, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn phải mở lối đi qua bất động sản liền kề là con đường có chiều ngang 03m, chiều dài tiếp giáp đến thửa đất số 29, tờ bản đồ số 41 của ông N có diện tích 318.1m² thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 41, theo trích lục và trích đo thửa đất bản đồ địa chính số 8370/2019 ngày 05/12/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh huyện M thực hiện. Vì thửa đất số 29 ngoài tiếp giáp với thửa 33 thì bị vây bọc bởi suối, hiện tại gia đình ông N đi vào

thửa đất số 29 bằng con đường duy nhất là băng qua suối, ngoài con đường này, không còn lối đi nào đảm bảo để đi vào đất.

Không chấp nhận yêu cầu của ông N về việc đề nghị thanh toán $\frac{1}{2}$ giá trị đất và tài sản trên diện tích đất là con đường yêu cầu mở làm lối đi. Buộc ông N và bà Kiu phải trả cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn giá trị diện tích đất và tài sản trên đất của con đường đi thể hiện trong các chứng thư thẩm định giá là $190.860.000 + 6.649.000 = 197.509.000$ đồng.

- Về chi phí tố tụng và án phí: Theo quy định pháp luật.

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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Lầu Chanh N có đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Sần Lồng P (ông P đã chết) nên yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn phải mở lại lối đi chung như hiện trạng ban đầu có tổng diện tích $318.1m^2$ thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 41, xã X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông P, theo trích lục và trích đo thửa đất bản đồ địa chính số 8370/2019 ngày 05/12/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh huyện M thực hiện. T hợp yêu cầu mở lại lối đi chung không được chấp nhận thì yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn phải mở lối đi qua bất động sản liền kề theo diện tích như trên. Thửa đất tranh chấp tọa lạc tại xã X, huyện M, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì quan hệ tranh chấp trong vụ kiện này là “Tranh chấp lối đi” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Đồng Nai.

[2] Về tư cách đương sự, thủ tục tố tụng và ủy quyền:

Trong quá trình giải quyết vụ án do bị đơn ông Sần Lồng P chết nên Tòa án xác định ông Săng Vòng S, ông Sần Cún S, bà Sần A X và bà Sần A S là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là phù hợp theo quy định tại Điều 74 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ đối với chị Y, anh An, bà K và ông C nhưng các đương sự này vắng mặt và đơn xin vắng mặt nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp.

Ông Lầu Chanh N có văn bản ủy quyền cho anh Nguyễn Văn Đ. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn có văn bản ủy quyền cho ông Nguyễn Xuân T làm đại diện. Xét việc ủy quyền trên là hoàn toàn tự nguyện và không trái với quy định tại Điều 87 của Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận.

[3] Về nội dung vụ án:

3.1. Đối với yêu cầu khởi kiện mở lại lối đi chung:

Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn cho rằng diện tích đất nguyên đơn đang sử dụng thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 41 tại xã X, từ trước năm 1990 đã có con đường để nguyên đơn đi từ đường công cộng vào đất của nguyên đơn và lối đi này đã được cập nhật trên bản đồ địa chính xã X thành lập năm 1992, nhưng từ cuối năm 1991 đến nay con đường này bị đơn đã rào lại và không cho gia đình

nguyên đơn đi trên con đường này để vào đất của nguyên đơn nữa. Nguyên đơn đã có đơn tranh chấp con đường đi với chủ đất của thửa đất số 33, tờ bản đồ số 41 xã X là ông Sần Lòng P và UBND xã X đã giải quyết nhưng không thành, bị đơn vẫn không chịu thương lượng và không mở lại lối đi cho nguyên đơn. Nên nguyên đơn xác định lối đi từ đường công cộng vào đất nguyên đơn là lối đi chung, còn những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cho rằng trên thửa đất số 33, tờ bản đồ số 41 của bị đơn không có lối đi chung nào để đi vào thửa đất số 29 tờ bản đồ số 41 của nguyên đơn và theo bản đồ địa chính thành lập năm 2009 xã X thì không có đường đi qua thửa đất số 33, do đó nguyên đơn khai trên thửa đất số 33 của bị đơn có lối đi chung để vào đất của nguyên đơn là không đúng, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn xác định lối đi nằm trong thửa đất số 33 thuộc quyền sử dụng của bị đơn.

Đối chiếu với lời khai của các đương sự cũng như các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thì thấy:

Qua kết quả xem xét hiện trạng lối đi tại theo trích lục và trích đo thửa đất bản đồ địa chính số 8370/2019 ngày 05/12/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh huyện M thể hiện lối đi có diện tích 318.1m², thuộc một phần thửa đất số 33, tờ bản đồ số 41 xã X và qua biên bản xác minh tại UBND xã X ngày 28/02/2020 xác định “.....theo bản đồ địa chính thành lập năm 1992 thể hiện trước đây có một con đường đất cặp bờ ranh phía Tây Bắc các thửa đất số 822, 823, tờ bản đồ số 08 (theo bản đồ địa chính mới là thửa 33, tờ bản đồ số 41) đi vào đến mép suối cận giáp với thửa đất số 825, tờ bản đồ số 08 (theo bản đồ địa chính mới là thửa 29, tờ bản đồ số 41), con đường trên được xác định không phải là con đường công cộng. Theo bản đồ địa chính thành lập năm 2009 không có con đường đi vào thửa đất số thửa 29, tờ bản đồ số 41...”.

Theo lời khai của chủ sử dụng đất cũ của thửa đất số 29 và thửa đất số 33 tờ bản đồ địa chính số 41 là ông Từ Sỹ Th xác định trong thời gian gia đình ông sử dụng các thửa đất số 29, trước khi bán cho ông Bầu thì gia đình ông có tự mở con đường chiều rộng khoảng gần 03m, chạy dài hết đất để làm con đường đi vào thửa đất đã bán cho ông B. Khi bán cho ông Bầu thì gia đình ông sử dụng đường này để đi vào. Ông không nhớ là khi bán có làm giấy tờ và có ghi là để con đường này làm lối đi chung hay không. Khi gia đình ông bán thửa đất số 33, tờ bản đồ số 41 cho ông P, ông không nhớ là có nói với ông P về con đường này để làm lối đi chung hay không nhưng ông xác định con đường đất này do gia đình ông tự mở để làm lối đi chung vào thửa đất đã bán cho ông B. Theo kết quả cung cấp tài liệu chứng cứ do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Cẩm Mỹ cung cấp thể hiện bản đồ địa chính cũ năm 1996 thể hiện có con đường, tuy nhiên theo bản đồ địa chính mới năm 2009 lại không thể hiện con đường là do năm 2009 xí nghiệp Tài nguyên và Môi T 3 thuộc tổng công ty Tài nguyên và Môi T đo lại hiện trạng chủ sử dụng đất đang sử dụng, hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo bản đồ đo đạc mới. Như vậy năm 2009 việc cấp đổi là chính sách chung, thực hiện đo vẽ và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng, thời điểm này nguyên đơn không có ý kiến gì về việc đo vẽ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại.

Nguyên đơn thừa nhận trước kia chỉ có gia đình ông Bầu sử dụng lối đi này, sau khi bán cho nguyên đơn thì cũng chỉ có gia đình nguyên đơn sử dụng lối đi này, ngoài ra không còn ai khác sử dụng, nguyên đơn cũng không sử dụng liên tục con đường này để làm lối đi. Ngoài ra theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/10/2019 thể hiện, trên thửa đất số 33, tờ bản đồ số 41 xã X của bị đơn không có con đường đi nào để vào thửa đất số 29 của nguyên đơn, phần diện tích con đường đi đang tranh chấp hiện tại đã được bị đơn trồng rất nhiều cây xanh, trong đó có những cây trồng có đường kính gốc trung bình khoảng 70cm, cây cao khoảng 15m. Đồng thời lối đi đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 33, tờ bản đồ số 41 xã X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn và không có căn cứ để xác định lối đi các đương sự đang tranh chấp là lối đi chung hay đường đi công cộng.

Từ những chứng cứ đã phân tích ở trên có cơ sở xác định lối đi đang tranh chấp có diện tích 318.1m² thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Vì vậy, nguyên đơn cho rằng lối đi qua thửa đất số 33 của bị đơn để vào đất nguyên đơn là lối đi chung là không có căn cứ nên không chấp nhận.

3.2. Đối với yêu cầu khởi kiện mở lối đi qua bất động sản liền kề:

Quá trình làm việc và tại phiên tòa nguyên đơn xác định ngoài lối đi đang tranh chấp nguyên đơn không còn lối đi nào khác để đi vào đất nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét mở lối đi qua bất động sản liền kề cho nguyên đơn theo trích lục và trích đo thửa đất bản đồ địa chính số 8370/2019 ngày 05/12/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh huyện M thể hiện lối đi có diện tích 318.1m², thuộc một phần thửa đất số 33, tờ bản đồ số 41 xã X, phía những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Xét thấy, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ hiện trạng của con đường đang tranh chấp thuộc thửa đất số 33 của bị đơn và thửa đất số 29 của nguyên đơn thì thấy: hiện trạng thửa đất số 29 có phía Bắc, phía Tây và phía Đông đều giáp với suối; còn lại phía Nam giáp với thửa đất số 33 của bị đơn, không có lối đi nào để ra đường công cộng. Từ năm 1991 đến nay, sau khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng thửa đất này thì không được sử dụng con đường đang tranh chấp do bị đơn trồng cây và rào bít con đường. Mỗi lần muốn đi vào đất thì nguyên đơn phải đi băng qua suối, ngoài lối đi đang tranh chấp nguyên đơn không còn con đường nào khác để đi vào đất và tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự quy định “*Chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản 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. Việc mở lối đi được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, ít gây thiệt hại nhất cho bất động sản có mở lối đi. 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...*”.

Do thửa đất số 29 của nguyên đơn chỉ có phía Nam giáp với thửa đất số 33 của bị đơn, còn lại là các mặt đều giáp suối. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu mở lối đi qua thửa đất số 33 của bị đơn là phù hợp với quy định của pháp luật và lối đi mà nguyên đơn yêu cầu trước đó chủ đất cũ là ông Lầu Cúng B vẫn sử dụng lối đi này để đi vào thửa đất số 29 cho đến khi chuyển nhượng lại cho nguyên đơn, nên đây

là lỗi đi thuận tiện và hợp lý nhất. Vì vậy, chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

Tuy nhiên, diện tích đất làm lối đi hiện tại thuộc quyền sử dụng của bị đơn nên buộc nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn giá trị phần đất dùng làm lối đi và toàn bộ giá trị tài sản trên phần đất dùng làm lối đi theo giá đã thẩm định là phù hợp quy định pháp luật. Việc nguyên đơn cho rằng chỉ hỗ trợ thanh toán cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn giá trị con đường bằng tiền là $\frac{1}{2}$ giá trị trong các Chứng thư thẩm định giá là không phù hợp, không có căn cứ chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn thống nhất với kết quả Chứng thư thẩm định giá số 4014 ngày 09/12/2022 khảo sát lại giá trị đất tranh chấp, đối với giá trị tài sản trên đất thể hiện trong chứng thư ngày 26/12/2019 thì không đồng ý nhưng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cũng không đề nghị Thẩm định giá lại, đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì vậy, Tòa án căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 3849 ngày 26/12/2019 và Chứng thư thẩm định giá số 4014 ngày 09/12/2022 do Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thực hiện để làm căn cứ giải quyết vụ án. Do đó buộc ông N và bà K phải thanh toán lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn giá trị phần đất dùng làm lối đi và toàn bộ giá trị tài sản trên phần đất dùng làm lối đi theo giá đã thẩm định với tổng số tiền là 197.509.000 đồng.

[4] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không ai có yêu cầu khởi kiện gì nên không xem xét.

[5] Các vấn đề khác:

- Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 14.190.000 đồng (gồm chi phí đo đạc đất, xem xét, thẩm định tại chỗ và Thẩm định giá tài sản), nguyên đơn đã nộp đủ.

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 9.875.000 đồng.

[6] Đề nghị của đại diện VKS huyện M phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Đối với kiến nghị khắc phục vi phạm là đúng theo quy định của pháp luật nên ghi nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 5, 166, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ -UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lầu Chanh N về việc “Tranh chấp mở lối đi qua bất động sản liền kề”.

+ Buộc ông Sảng Vòng S, ông Sần Cún S, bà Sần A X và bà Sần A S là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Sần Lồng P phải mở lối đi qua bất động sản liền kề cho ông Lầu Chanh N, phần đất làm lối đi có tổng diện tích 318.1m² thuộc một phần thửa đất số 33, tờ bản đồ số 41 (thửa cũ số 823, 824 tờ bản đồ số 08) được giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, 4, 5, 6, A, B, C, D, E, F, 18, 19, 1) theo trích lục và trích đo thửa đất bản đồ địa chính số 8370/2019 ngày 05/12/2019 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – chi nhánh huyện M, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B420564 ngày 01/4/1993 do UBND huyện Xuân Lộc (cũ) nay là huyện M cấp cho ông Sần Lồng P tại xã X, huyện M, tỉnh Đồng Nai.

Ông Lầu Chanh N và bà Tăng Xuân K được quyền sử dụng phần đất nêu trên để làm lối đi.

+ Buộc ông Lầu Chanh N và bà Tăng Xuân K có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị phần đất làm lối đi và giá trị tài sản trên đất cho ông Sảng Vòng S, ông Sần Cún S, bà Sần A X và bà Sần A S là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Sần Lồng P với số tiền 197.509.000 đ (*một trăm chín mươi bảy triệu năm trăm lẻ chín ngàn đồng*).

Ông Lầu Chanh N, bà Tăng Xuân K và ông Sảng Vòng S, ông Sần Cún S, bà Sần A X và bà Sần A S có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy định.

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 phải chịu lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu mở lại lối đi chung của nguyên đơn ông Lầu Chanh N.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không tranh chấp và không có yêu cầu giải nên không xem xét.

4. Về chi phí tố tụng: ông Lầu Chanh N phải chịu 14.190.000đ (*mười bốn triệu một trăm chín mươi ngàn*) đồng, chi phí đo đạc đất, xem xét, thẩm định tại chỗ và Thẩm định giá tài sản. Ông N đã nộp đủ.

5. Về án phí: ông Lầu Chanh N phải nộp 9.875.000đ (*chín triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 750.000đ (*bảy trăm năm mươi ngàn*) đồng theo biên lai thu số 0004946 ngày 26/6/2019 và 750.000đ (*bảy trăm năm mươi ngàn*) đồng theo biên lai thu số 0009017 ngày 24/11/2020 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện M. Ông N còn phải nộp thêm 8.375.000đ (*tám triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

T hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nguyên đơn; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tính từ ngày bản án được công bố hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND. tỉnh Đồng Nai.
- VKSND tỉnh Đồng Nai.
- VKSND H. C.
- Thi hành án dân sự H. C.
- Những người tham gia tố tụng.
- Lưu án văn.
- Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký và đóng dấu)

Lê Thị Khuyên