TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN G** **TỈNH B**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 193/2024/DS-ST
Ngày: 20-12-2024
V/v "Tranh chấp quyền về lối đi qua"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN G – B

Với THnh phần Hội đồng xét xử gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa*: bà Đặng Thị Ngọc DuY.

- *Các Hội thẩm nhân dân*:

1. Bà Phạm Thị Thu Trang

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan

- **Thư ký phiên tòa**: bà Trần Thị Bình NguY – Thư ký Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh B.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G tham gia phiên tòa**: bà Võ Thị Minh Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện G xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 301/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2022 về việc "*Tranh chấp quyền về lối đi qua*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 416/2024/QĐXXST - DS ngày 19 tháng 11 năm 2024 và quyết định hoãn phiên toà số: 379/2024/QĐST - DS ngày 05 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1. NguY đơn: 1.1. Ông Lê H H sinh năm 1958; địa chỉ: số 159, ấp 1, xã T, huyện G, tỉnh B (có mặt);

1.2. Bà Cao Thị L sinh năm 1959; địa chỉ: số 159, ấp 1, xã T, huyện G, tỉnh B. *Người đại diện theo uỷ quyền*: ông Lê H H sinh năm 1958; địa chỉ: số 159, ấp 1, xã T, huyện G, tỉnh B (có mặt).

2. Bị đơn: 2.1. Bà Trương Thị B, sinh năm 1951; địa chỉ: ấp 1, xã T, huyện G, tỉnh B (vắng có đơn);

2.2. Bà Trương Thị Mộng H, sinh năm 1980; địa chỉ: số 74, ấp M, xã L, huyện G, tỉnh B (vắng mặt);

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

3.1. Ông Trương THnh Y, sinh năm 1956; địa chỉ: ấp 1, xã T, huyện G, tỉnh B (vắng có đơn).

3.2. Bà Phan Thị Mộng H sinh năm 1968; địa chỉ: số 248, ấp Phú Điền, xã T, huyện G, tỉnh B (vắng mặt);

3.3. Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1970; địa chỉ: số 248, ấp Phú Điền, xã T, huyện G, tỉnh B (vắng mặt);

3.4. Ông Phan Tấn H, sinh năm 1981; địa chỉ: số 248, ấp Phú Điền, xã T, huyện G, tỉnh B (vắng mặt);

3.5. Bà Phạm Thị Trúc L, sinh năm 1987; địa chỉ: số 248, ấp Phú Điền, xã T, huyện G, tỉnh B (vắng mặt);

3.6. Bà Phạm Thị Diễm L, sinh năm 1989; địa chỉ: số 248, ấp Phú Điền, xã T, huyện G, tỉnh B (vắng mặt);

3.7. Chị Phạm Thị Yến L, sinh năm 2000; địa chỉ: số 248, ấp Phú Điền, xã T, huyện G, tỉnh B (vắng mặt);

3.8. Bà Võ Thị Thanh T, sinh năm 1983; địa chỉ: số 248, ấp Phú Điền, xã T, huyện G, tỉnh B (vắng mặt);

3.9. Chị Phan Võ Yến K, sinh năm 2006; địa chỉ: số 248, ấp Phú Điền, xã T, huyện G, tỉnh B (vắng mặt);

3.10. Ông Trần Văn S sinh năm 1972; địa chỉ: số 74, ấp M, xã L, huyện G, tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/9/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/3/2023, và trong quá trình tố tụng, nguY đơn ông Lê H H, bà Cao Thị L trình bày:

Vào năm 2011, ông bà có nhận chuyển nhượng diện tích 4357.3m^2 đất vườn thuộc thửa đất 06, tờ bản đồ 1 từ ông Trần Văn O và bà Nguyễn Thị Mỹ L. Gắn liền với đất là lối đi có chiều rộng 1.5m vào thửa đất 06 qua các thửa đất 587, 588 cùng tờ bản đồ 19 mà ông O, bà L đã được ông Trương THnh Y và bà Trương Thị B hợp đồng cho sử dụng vĩnh viễn (có vị trí giữa đất). Sau đó, ông bà làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại cơ quan có thẩm quyền và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 06 vào ngày 01/7/2011. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất 06, ông bà có sử dụng lối đi trên, đã bắt 3 cây cầu, mỗi cây gồm một chữ T và hai cột bê tông gác ngang để đi tạm. Đến năm 2020, ông O dẫn ông (H) đến nH ông Y để báo với ông Y về việc đã chuyển quyền sử dụng lối đi. Tuy nhiên, sau đó, ông Y lại chuyển quyền sử dụng phần đất của ông Y cho bà B và tuY bố chỉ cho ông đi đến hết đời. Quá trình sử dụng lối đi, ông bà có hỏi ông Y, bà B cho xây dựng lối đi, cầu để thuận tiện đi lại và vận chuyển Hng hoá bằng xe đẩy nhưng bà B, ông Y không đồng ý.

Đến tháng 9/2022, ông bà khởi kiện tại Toà án. Sau khi hai bên đối chất và trong thời gian chờ đo đạc, bà B chuyển quyền sử dụng thửa đất 588 cho con gái của ông Y là bà Trương Thị Mộng H nên thửa đất 588 hiện bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Sở Tài nguY và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/02/2023. Và đến ngày 03/11/2022, phía bị đơn không cho ông bà đi trên đất.

Do đó, ông bà yêu cầu bà B, bà H mở lối đi qua đo đạc thực tế có diện tích 54.4m^2 thuộc thửa đất 587a và diện tích 45.2m^2 thuộc thửa đất 588a, cùng tờ bản đồ 19. Ông bà không đồng ý trả tiền do đã được ông O, bà L chuyển giao quyền sử dụng lối đi khi nhận chuyển nhượng thửa đất 06, tờ bản đồ 01.

Ngoài yêu cầu mở lối đi trên các thửa đất 587, 588, cùng tờ bản đồ 19, ông bà không khởi kiện yêu cầu đối với chủ sử dụng đất nào khác.

NguY đơn đồng ý bản vẽ ngày 22/4/2022 và biên bản định giá ngày 03/10/2023 làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Theo văn bản đối chứng ngày 05/9/2022 và biên bản đối chất ngày 11/11/2022, bị đơn bà Trương Thị B trình bày:

Cha mẹ của bà sau khi mất có để lại cho hai chị em bà 4000m^2 đất nông ngH. Năm 1980, em trai là Trương THnh Y đi bộ đội về, bà có cắt chia cho em 2000m^2 đất để canh tác nhưng bà vẫn là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng cả hai thửa đất 587, 588, cùng tờ bản đồ 19. Và hai thửa đất này có vị trí giáp với thửa đất 06, tờ bản đồ 01 của ông H, bà L.

Phần đất hiện nguY đơn yêu cầu mở lối đi thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà và ông Y. Vào ngày 16/02/2004, bà và ông Y có lập giấy tay cho ông O, bà L đi trên đất. Lúc đó các bên thỏa thuận cho đi vĩnh viễn, số tiền nhận là 4.000.000 đồng, chiều ngang lối đi là 1,2m. Bà xác định chỉ cho ông O, bà L đi trên đất, không phải là chuyển nhượng hoặc tặng cho quyền sử dụng đất.

Hiện trạng lối đi trên là lối mòn, nhưng hai bên lối đi bà và ông Y có trồng cây trái trên đất. NguY đơn không có tu bổ, bồi lắp thêm trong quá trình sử dụng đất để đi ra lộ công cộng.

Bà thừa nhận từ trước đến nay ông H, bà L chỉ đi trên thửa đất 587, 588, cùng tờ bản đồ 19, ngoài ra không còn lối đi khác. Tuy nhiên, xung quanh đất nguY đơn, ngoài giáp ranh với đất của bà còn giáp ranh với nhiều thửa đất khác nên ông H, bà L muốn đi thì thỏa thuận với họ để được đi. Vì vậy, bà không đồng ý mở lối đi theo yêu cầu của nguY đơn.

** Theo biên bản lấy lời khai ngày 28/10/2022 và biên bản đối chất ngày 11/11/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương THnh Y trình bày:*

Ông là em ruột của bà Trương Thị B. Nguồn gốc hai thửa đất 587, 588, cùng tờ bản đồ 19 là của cha mẹ để lại cho ông và bà B. Ông và bà B cũng đã phân chia mỗi người một phần và đã quản lý sử dụng riêng từ khoảng năm 1978. Tuy nhiên, cả hai phần do bà B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào năm 2004, ông Trần Văn O có nhu cầu nhận chuyển nhượng phần đất của ông Phạm Văn Chi, vị trí đất của ông Chi giáp ranh với đất của ông và bà B. Ông O có gặp ông và bà B để xin đi trên đất. Do thông cảm hoàn cảnh của ông O nên ông và bà B đồng ý cho vợ chồng ông O đi trên đất đến hết đời. Lối đi có chiều ngang là 1.2m, hai bên có làm giấy tay do ông Nguyễn Kim Son viết dùm, trên tờ giấy học trò. Thời điểm lập giấy tay có mặt ông Phạm Văn Chi, Nguyễn Kim Son, Nguyễn Văn Đến, Nguyễn Văn Hồ (chết), ông và ông O; cả 6 người đều cùng ký tên, hoàn toàn không có xác nhận của trưởng ấp và Uỷ ban nhân dân

xã L. Các bên chỉ lập một bản và giao cho ông O giữ. "*GIẤY HỢP đồng Đường Đi*" do nguY đơn cung cấp không đúng sự thật, do lúc đó ông và bà B chỉ cho đường đi có chiều ngang 1.2m nhưng trong giấy tay này lại ghi là 1.5m. Theo ông, giấy tay trên là được viết lại sau này, chữ ký Trương THnh Y trong giấy tay đó không phải là chữ ký của ông nhưng ông không yêu cầu giám định. Ông yêu cầu xác minh chữ ký bởi thời điểm này ông ký rất nhiều giấy tờ và đó không phải là chữ ký của ông.

Đến ngày 03/11/2022, ông có nói với con ông H là đừng đi nữa là do ông giận ông H. Ông thừa nhận từ trước đến nay các nguY đơn chỉ đi trên các thửa đất 587, 588, ngoài ra không còn lối đi khác. Tuy nhiên, xung quanh đất nguY đơn, ngoài giáp ranh với đất của ông và bà B, còn giáp ranh với nhiều thửa đất khác nên nguY đơn muốn đi thì thỏa thuận với họ để được đi. Do đó, ông không đồng ý mở lối đi theo yêu cầu của các nguY đơn.

Quá trình tố tụng, bị đơn bà Trương Thị Mộng H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Mộng H, ông Phạm Văn Đ, ông Phan Tấn H, bà Phạm Thị Trúc L, bà Phạm Thị Diễm L, chị Phạm Thị Yến L, bà Võ Thị Thanh T, chị Phan Võ Yến K, ông Trần Văn S vắng mặt không lý do và không có văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê H H, bà Cao Thị L.

Tại phiên tòa:

- Ông Lê H H (đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bà Cao Thị L) giữ nguY trình bày, xác định việc mở lối đi trên các thửa đất 587, 588 cùng tờ bản đồ 19 là thuận tiện nhất, ông bà không còn lối đi nào khác. Tuy nhiên do lối đi mà ông bà sử dụng trước đây có vị trí giữa đất, trên phần lối đi thuộc thửa đất 588 gia đình bị đơn đã xây dựng chuồng trại vào năm 2021, nếu mở lại lối đi này thì gây bất lợi, thiệt hại nhiều đến quyền lợi của các bị đơn. Do đó, ông và bà L yêu cầu:

+ Bà Trương Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mở lối đi có diện tích 54.4m^2 thuộc thửa đất 587a, tờ bản đồ 19 do bà B đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Bà Trương Thị Mộng H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mở lối đi có diện tích 45.2m^2, thuộc thửa đất 588a, tờ bản đồ 19 do bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ NguY đơn đồng ý đền bù giá trị đất, tài sản trên đất theo kết quả định giá.

- Bà Trương Thị B, ông Trương THnh Y vắng nhưng có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt.

- Bà Trương Thị Mộng H, bà Phan Thị Mộng H, ông Phạm Văn Đ, ông Phan Tấn H, bà Phạm Thị Trúc L, bà Phạm Thị Diễm L, chị Phạm Thị Yến L, bà Võ Thị Thanh T, chị Phan Võ Yến K, ông Trần Văn S vắng mặt không lý do.

Quan điểm của Viện kiểm sát:

- Về thủ tục: sau khi nhận đơn khởi kiện; các tài liệu chứng cứ kèm theo và xem xét có đủ điều kiện thụ lý, Tòa án đã tiến hành thủ tục thụ lý vụ án theo đúng quy định. Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ

nhiệm vụ, quyền hạn của mình trong giai đoạn chuẩn bị xét xử. Về thời hạn chuẩn bị xét xử được đảm bảo theo quy định. Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định tại các điều 239, 243, 247, 248, 249, 258, 260 Bộ Luật tố tụng dân sự. Thư ký phiên tòa thực hiện theo đúng quy định tại Điều 237 Bộ Luật tố tụng dân sự. NguY đơn ông H, bà L thực hiện đúng quy định tại các điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan. Bị đơn bà Hà chưa thực hiện đúng, bà B thực hiện đúng quy định tại các điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H, ông Đ, ông H, bà Trúc L, bà Diễm L, chị Yến L, bà T, chị K, ông S chưa thực hiện đúng, ông Y thực hiện đúng, quy định tại Điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

- Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 254 Bộ Luật dân sự năm 2015:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguY đơn ông Lê H H, bà Cao Thị L.

+ Buộc bà Trương Thị B và bà Phan Thị Mộng H, ông Phạm Văn Đ, ông Phan Tấn H, bà Phạm Thị Trúc L, bà Phạm Thị Diễm L, chị Phạm Thị Yến L, bà Võ Thị Thanh T và chị Phan Võ Yến K mở lối đi có diện tích 54.4m^2, ký hiệu 587a thuộc thửa đất 587 tờ bản đồ 19, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh B.

+ Buộc bà Trương Thị Mộng H và ông Trần Văn S mở lối đi có diện tích 45.2m^2 ký hiệu 588a thuộc thửa đất 588, tờ bản đồ 19, tại xã T, huyện G, tỉnh B.

+ NguY đơn được toàn quyền xử lý cây trồng trên phần đất diện tích 54.4m^2 ký hiệu 587a thuộc thửa đất 587, tờ bản đồ 19 và cây trồng trên phần đất diện tích 45.2m^2 ký hiệu 588a thuộc thửa đất 588, tờ bản đồ 19, cùng tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh B.

+ Buộc ông Lê H H, bà Cao Thị L có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất, giá trị cây trồng trên lối đi có diện tích 54.4m^2 ký hiệu 587a thuộc thửa đất 587, tờ bản đồ 19 cho bị đơn bà B và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H, ông Đ, ông H, bà L, bà Diễm L, chị Yến L, bà T, chị K và hoàn trả giá trị đất, giá trị cây trồng trên lối đi có diện tích 45.2m^2 ký hiệu 588a thuộc thửa đất 588, tờ bản đồ 19 cho bị đơn bà H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông S theo giá của Hội định định giá ngày 03/10/2023.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và thẩm tra công khai các chứng cứ tại phiên tòa, qua kết quả tranh luận, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: ông Lê H H, bà Cao Thị L yêu cầu bà Trương Thị B, bà Trương Thị Mộng H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mở lối đi qua đo đạc thực tế diện tích 54.4m^2 thuộc thửa đất 587a và diện tích 45.2m^2, thuộc thửa đất 588a, cùng tờ bản đồ 19, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh B

nên xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền về lối đi qua là phù hợp với quy định tại khoản 14 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thủ tục tố tụng: tại phiên toà, bị đơn bà Trương Thị B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương THnh Y vắng nhưng có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt. Riêng bị đơn bà Trương Thị Mộng H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Mộng H, ông Phạm Văn Đ, ông Phan Tấn H, bà Phạm Thị Trúc L, bà Phạm Thị Diễm L, chị Phạm Thị Yến L, bà Võ Thị Thanh T, chị Phan Võ Yến K, ông Trần Văn S mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do đó, việc đưa vụ án ra xét xử là phù hợp với quy định tại các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: nguY đơn ông Lê H H, bà Cao Thị L yêu cầu bị đơn bà Trương Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mở lối đi có diện tích 54.4m^2 thuộc thửa đất 587a, tờ bản đồ 19; yêu cầu bị đơn bà Trương Thị Mộng H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mở lối đi có diện tích 45.2m^2 thuộc thửa đất 588a, tờ bản đồ 19, cùng tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh B. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H và bà L, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Theo nguY đơn ông Lê H H, bà Cao Thị L thì chủ cũ của thửa đất 06, tờ bản đồ 01 là ông Trần Văn O và bà Nguyễn Thị Mỹ L có lập hợp đồng thoả thuận sử dụng lối đi vĩnh viễn qua các thửa đất 587 và 588 của ông Trương THnh Y và bà Trương Thị B với chiều ngang là 1.5m. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất 06, ông bà được ông O, bà L chuyển giao sử dụng lối đi trên. Tuy nhiên, quá trình sử dụng lối đi, do ông Y, bà B không cho ông bà xây dựng lối đi, cầu để thuận lợi đi lại, vận chuyển Hng hoá nên phát sinh tranh chấp từ tháng 9/2022. Hiện bị đơn đã xây dựng chuồng trại trên thửa đất 588 và không cho ông bà đi trên đất từ ngày 03/11/2022.

[2] Quá trình tố tụng, bị đơn bà Trương Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương THnh Y cho rằng hai thửa đất 587, 588 có nguồn gốc của cha mẹ để lại. Mặc dù đất do bà B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Y, bà B đã phân chia đất sử dụng từ khoảng năm 1978. Ông Y, bà B thừa nhận trước đây có thoả thuận cho chủ đất cũ là ông O và bà L sử dụng lối đi trên đất, nhưng không có thoả thuận với các nguY đơn. Ngoài đất của ông Y và bà B, ông Hiệp và bà L có thể thoả thuận mở lối đi trên các thửa đất khác nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguY đơn.

[3] Riêng bị đơn bà Trương Thị Mộng H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông bà Phan Thị Mộng H, Phạm Văn Đ, Phan Tấn H, Phạm Thị Trúc L, Phạm Thị Diễm L, Phạm Thị Yến L, Võ Thị Thanh T, Phan Võ Yến K, Trần Văn S vắng mặt không tham gia tố tụng, không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà L.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Theo "*GIẤY Hợp đồng Đường Đi*" ngày 16/02/2004 do các nguY đơn cung cấp (BL 80), nội dung thể hiện: "*Chị Trương Thị B và ANH Trương THnh Y ...Hai chị em chúng tôi và các con đồng ý cho ANH + chị Nguyễn Thị mỷ L ... một đường đi ngang đất trên vô đất chị Mỷ L vĩnh viễn ngang 1,5m với số tiền là*

4.000.000 …". Như vậy, trước khi các nguY đơn sử dụng đất thì ông Y và bà B có thoả thuận cho chủ cũ của thửa đất 06 là vợ chồng bà L sử dụng lối đi trên các thửa đất 587, 588 cùng tờ bản đồ 19. Tuy nhiên, thoả thuận trên không thể hiện vợ chồng bà L được chuyển giao lối đi cho người khác khi không còn sử dụng đất. Ông H, bà L cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh có thoả thuận sử dụng lối đi trên hai thửa đất 587, 588 với ông Y, bà B. Vì vậy trình bày của ông H, bà L về việc được chuyển giao quyền sử dụng lối đi trên đất của các bị đơn là không có căn cứ.

[4.2] Tuy nhiên, căn cứ vào bản đồ tổng thể khu vực thửa đất 06, tờ bản đồ 01 (BL 51) thì thửa đất 06 của các nguY đơn có vị trí phía trong, không giáp đường công cộng, bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề của các chủ sử dụng khác gồm các thửa đất 214, 587, 588, 350, 3, 7, 1 và không có lối đi ra.

[4.3] Theo hồ sơ quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G cung cấp (BL 175 – 233) thì tại thời điểm năm 2022, hai thửa đất 587, 588, cùng tờ bản đồ 19 do bà Trương Thị B đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Sở Tài nguY và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/9/2022 (BL 203, 204). Đến ngày 11/01/2023, bà B và bà Phan Thị Mộng H, ông Phan Tấn H chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 588, tờ bản đồ 19 cho bà Trương Thị Mộng H. Và bà H được Sở Tài nguY và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/02/2023 (BL 216 – 220). Đồng thời, theo Công văn số 533/CAH-QLHC ngày 23/8/2024 Công an huyện G cung cấp thì thời điểm cấp giấy chứng nhận hộ bà B gồm có các tHnh viên: Trương Thị B, Phan Thị Mộng H, Phạm Văn Đ, Phan Tấn H, Phạm Thị Trúc L, Phạm Thị Diễm L, Phạm Thị Yến L, Võ Thị Thanh T và Phan Võ Yến K. Và qua kết quả xác minh ngày 14/10/2024, thì chồng bà H là ông Trần Văn S, hai bên chung sống và có đăng ký kết hôn vào ngày 02/7/2009.

[4.4] Bên cạnh đó, tại biên bản xác minh ngày 06/6/2024 (BL 246 – 248) thể hiện: " *Lối đi cũ đã được hình tHnh lối mòn, nền đất, trên đất không có cây trồng, tuy nhiên trên đất có chuồng trại do phía bị đơn xây dựng, lối đi có vị trí nằm giữa đất ... Lối đi nguY đơn yêu cầu và chỉ đo tại buổi đo đạc thực tế chưa hình tHnh, trên lối đi có cây trồng do phía bị đơn trồng, có vị trí nằm bên hông, cặp ranh đất của thửa đất 587 và 588 ... NguY đơn có nhu cầu sử dụng lối đi mà nguY đơn yêu cầu mở và chỉ đo tại buổi đo đạc vì ngoài lối đi này nguY đơn không còn lối đi nào khác… Lối đi đang tranh chấp là lối đi duy nhất, thuận tiện, hợp lý cho nguY đơn đi vào đất quản lý, canh tác đất. Vị trí lối đi nguY đơn yêu cầu mở có thay đổi so với vị trí lối đi cũ là hợp lý, đảm bảo quyền lợi sử dụng đất cho phía bị đơn, không ảnh hưởng đến nhu cầu sử dụng đất của bị đơn*".

[4.5] Như vậy có cơ sở xác định từ trước đến nay, nguY đơn chỉ sử dụng lối đi trên các thửa đất 587, 588 cùng tờ bản đồ 19 của các bị đơn. Và lối đi hiện yêu cầu mở là thuận tiện và hợp lý. Theo Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*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. Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi…". Do đó, nhằm đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của các nguY đơn, sau khi đã xem xét đến đặc điểm cụ thể của vị trí đất tranh chấp, lợi ích trong việc sử dụng đất cũng như mức độ thiệt hại gây ra cho các bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu mở lối đi diện tích đất 54.4m^2 thuộc thửa đất 587a và diện tích 45.2m^2 thuộc thửa đất 588a, cùng tờ bản đồ 19, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh B của ông H và bà L là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Về nghĩa vụ đền bù, Hội đồng xét xử xét thấy:

[5.1] Tuy việc mở lối đi cho các nguY đơn là cần thiết, phù hợp với quy định pháp luật nhưng cũng đã ảnh hưởng, làm hạn chế đến quyền sử dụng đất của các bị đơn. Tại Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 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,…"*. Vì vậy khi được mở lối đi, các nguY đơn phải có nghĩa vụ đền bù giá trị đất và tài sản trên đất cho các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[5.2] Tại phiên toà, nguY đơn đồng ý đền bù giá trị đất và tài sản trên đất theo kết quả định giá. Xét trình bày trên là hợp lý nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5.3] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản cùng ngày 03/10/2023 (BL130 – 134), lối đi là đất bằng và 03 mương nước cắt ngang.

Phần lối đi trên thửa đất 587 có diện tích 54.4m^2 (thửa 587a, 200.000 đồng/m^2 x 54.4m^2 = 10.880.000 đồng) không có nH ở, vật kiến trúc; cây trồng gồm dừa trên 06 năm 03 cây (1.650.000 đồng/cây x 3 cây = 4.950.000 đồng), dừa từ 04 đến 06 năm 01 cây (1.100.000 đồng/cây x 1 cây = 1.100.000 đồng), dừa từ 01 đến 04 năm 02 cây (550.000 đồng/cây x 02 cây = 1.100.000 đồng), cau chưa trái 01 cây (33.000 đồng x 01 cây = 33.000 đồng), cau có trái 01 cây (55.000 đồng/cây = 55.000 đồng). Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 18.118.000 đồng

Phần lối đi trên thửa đất 588 có diện tích 45.2m^2 (thửa 588a, 200.000 đồng/m^2 x 45.2m^2 = 9.040.000 đồng) không có nH ở, vật kiến trúc; cây trồng gồm dừa trên 06 năm 04 cây (1.650.000 đồng/cây x 4 cây = 6.600.000 đồng), dừa từ 01 đến 04 năm 04 cây (550.000 đồng/cây x 4 cây = 2.200.000 đồng), cau chưa trái 01 cây (33.000 đồng x 01 cây = 33.000 đồng). Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 17.873.000 đồng

[5.4] Do đó cần buộc ông H và bà L có nghĩa vụ đền bù giá trị đất và tài sản trên đất cho hộ gia đình bà B với tổng số tiền 18.118.000 đồng, có nghĩa vụ đền bù giá trị đất và tài sản trên đất cho bà H và ông S với tổng số tiền 17.873.000 đồng là phù hợp.

[6] Về việc mở lối đi đến đường công cộng: qua hồ sơ đo đạc thực tế và bản đồ tổng thể khu vực thửa đất 06, tờ bản đồ 01 thì thửa đất 588a tiếp giáp với

đường đi chung, nhưng đường đi trên không thể hiện là đường công cộng trên bản đồ địa chính. Quá trình tố tụng và tại phiên toà, ngoài yêu cầu mở lối đi qua các thửa đất 587, 588 cùng tờ bản đồ 19, các nguY đơn xác định không tranh chấp và không có yêu cầu nào khác nên Hội đồng xét xử không xem xét (BL 51, 249).

[7] Xét quan điểm đề nghị giải quyết vụ án của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Chi phí tố tụng: 4.509.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của các nguY đơn được chấp nhận nên các bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu theo quy định tại khoản 2 Điều 157, khoản 2 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Cụ thể:

- Bà Trương Thị B và các tHnh viên trong hộ phải liên đới nộp ½ chi phí tố tụng tHnh tiền là 2.254.500 đồng;

- Bà Trương Thị Mộng H và ông Trần Văn S phải liên đới nộp ½ chi phí tố tụng tHnh tiền là 2.254.500 đồng;

Do các nguY đơn đã nộp toàn bộ tạm ứng nên các bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải có nghĩa vụ trả lại cho các nguY đơn.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: do yêu cầu khởi kiện của các nguY đơn được chấp nhận; bị đơn bà Trương Thị B là người cao tuổi nhưng không có đơn đề nghị miễn án phí. Do đó, các bị đơn phải chịu theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 157, 165, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

TuY xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguY đơn ông Lê H H, bà Cao Thị L.

Buộc bà Trương Thị B và bà Phan Thị Mộng H, ông Phạm Văn Đ, ông Phan Tấn H, bà Phạm Thị Trúc L, bà Phạm Thị Diễm L, chị Phạm Thị Yến L, bà Võ Thị Thanh T và chị Phan Võ Yến K mở cho ông Lê H H, bà Cao Thị L lối đi có diện tích 54.4m^2 thuộc thửa đất 587a, tờ bản đồ 19, mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh B do bà B đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có bản vẽ kèm theo).

Buộc bà Trương Thị Mộng H và ông Trần Văn S mở cho ông Lê H H, bà Cao Thị L lối đi có diện tích 45.2m^2 thuộc thửa đất 588a, tờ bản đồ 19, mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh B do bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có bản vẽ kèm theo).

2. Buộc ông Lê H H, bà Cao Thị L có nghĩa vụ:

- Đền bù cho bà Trương Thị B và bà Phan Thị Mộng H, ông Phạm Văn Đ, ông Phan Tấn H, bà Phạm Thị Trúc L, bà Phạm Thị Diễm L, chị Phạm Thị Yến L, bà Võ Thị Thanh T và chị Phan Võ Yến K giá trị đất và tài sản trên đất với số tiền là 18.118.000đ (mười tám triệu một trăm mười tám nghìn đồng);

- Đền bù cho bà Trương Thị Mộng H và ông Trần Văn S giá trị đất và tài sản trên đất với số tiền là 17.873.000đ (mười bảy triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn đồng).

3. Ông Lê H H, bà Cao Thị L được quyền sử dụng, định đoạt cây trồng và nâng cấp, cải tạo lối đi trên diện tích 54.4m^2 thuộc thửa đất 587a và trên diện tích 45.2m^2 thuộc thửa đất 588a, cùng tờ bản đồ 19 để thuận tiện việc sử dụng.

4. Chi phí tố tụng (đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ, bản đồ tổng thể…): 4.509.000đ (bốn triệu năm trăm lẻ chín nghìn đồng).

- Bà Trương Thị B và bà Phan Thị Mộng H, ông Phạm Văn Đ, ông Phan Tấn H, bà Phạm Thị Trúc L, bà Phạm Thị Diễm L, chị Phạm Thị Yến L, bà Võ Thị Thanh T và chị Phan Võ Yến K phải liên đới nộp ½ chi phí tố tụng tHnh tiền là 2.254.500đ (hai triệu hai trăm năm mươi bốn nghìn năm trăm đồng);

- Bà Trương Thị Mộng H và ông Trần Văn S phải liên đới nộp ½ chi phí tố tụng tHnh tiền là 2.254.500đ (hai triệu hai trăm năm mươi bốn nghìn năm trăm đồng).

Do các nguY đơn đã nộp toàn bộ tạm ứng nên các bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có nghĩa vụ trả lại cho các nguY đơn. Cụ thể như sau:

- Bà Trương Thị B và bà Phan Thị Mộng H, ông Phạm Văn Đ, ông Phan Tấn H, bà Phạm Thị Trúc L, bà Phạm Thị Diễm L, chị Phạm Thị Yến L, bà Võ Thị Thanh T và chị Phan Võ Yến K có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông H, bà L số tiền là 2.254.500đ (hai triệu hai trăm năm mươi bốn nghìn năm trăm đồng).

- Bà Trương Thị Mộng H và ông Trần Văn S có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông H, bà L số tiền là 2.254.500đ (hai triệu hai trăm năm mươi bốn nghìn năm trăm đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch:

- Bà Trương Thị B phải nộp số tiền là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

- Bà Trương Thị Mộng H phải nộp số tiền là 300.000 (ba trăm nghìn đồng).

Trường hợp bản án, quyết định được thi Hnh theo quy định tại Điều 2 Luật Thi Hnh án dân sự thì người được thi Hnh án dân sự, người phải thi Hnh án dân sự có quyền thỏa thuận thi Hnh án, quyền yêu cầu thi Hnh án, tự nguyện thi Hnh án hoặc bị cưỡng chế thi Hnh án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi Hnh án dân sự; thời hiệu thi Hnh án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi Hnh án dân sự.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuY án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuY 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.

THNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Ngọc Lan Phạm Thị Thu Trang Đặng Thị Ngọc DuY

Nơi nhận:
- TAND tỉnh B;
- VKSND huyện G;
- THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Đặng Thị Ngọc DuY

THNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm THnh Đồng Phạm Thị Thu Trang Đặng Thị Ngọc DuY