

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH HÀ
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 07/2023/DS-ST

Ngày: 15/06/2023

*“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu
cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH HÀ, TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các hội thẩm nhân dân:

- Ông Hoàng Ngọc Thành

- Bà Bùi Thị Vân

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Thùy Dương- thư ký Toà án nhân dân huyện Thanh Hà

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Hà tham gia phiên tòa:** - Ông Nguyễn Tiến Thành- Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 06 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2022/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2022 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2023/QĐST-DS ngày 19 tháng 04 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2023/QĐST-DS ngày 19 tháng 05 năm 2023; Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số 04/2023/TB-TA ngày 05/6/2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lê Đăng B, sinh năm 1964; (có mặt)

Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1970; (có mặt)

Đều cư trú tại: Thôn V, xã T, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà B1:

+ Ông Lê Đăng B, sinh năm 1964; nơi cư trú: Thôn V, xã T, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương. Có mặt

+ Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1956; nơi cư trú: Xã A, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị N. A, sinh năm 2000; Nơi cư trú: chung cư T, phường C, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

- **Bị đơn:** Chị Trương Thị L, sinh năm 1985; (vắng mặt).

Cư trú tại: Thôn V, xã T, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị L: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1959; nơi cư trú: Thôn V, xã T, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Anh Phạm Văn Ng, sinh năm 1983; (vắng mặt)

2. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1959; (có mặt)

3. Bà Lê Thị Bắc, sinh năm 1963; (vắng mặt)

Đều cư trú: Thôn V, xã T, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Ng, bà B: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1959; nơi cư trú: Thôn V, xã T, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

- **Người làm chứng:**

+ Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1958;

+ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1973;

+ Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1981;

+ Anh Lê Đăng Đ, sinh năm 2004;

+ Anh Lê Đăng Q, sinh năm 1997;

Đều cư trú: Thôn V, xã T, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.

+ Ông Nguyễn Danh N, sinh năm 1949; nơi cư trú: Thôn T, xã V, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.

Đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ông B bà B1 có thửa đất tại thôn V, xã T, huyện Thanh Hà đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/2/2004 tại thửa số 95, tờ bản đồ số 13, diện tích 247m², loại đất ở. Nguồn gốc thửa đất này là ông bà được cụ Lê Đăng K và cụ Nguyễn Thị S (là bố mẹ đẻ của Ông B) tặng cho, sử dụng từ năm 1990. Từ khi sử dụng đất thì ông bà đã sử dụng phần lỏi đi đang có tranh chấp có chiều rộng khoảng 02m giáp cạnh phía Tây thửa đất số 95, chiều dài khoảng 20m nằm cạnh phía Nam thửa đất số 93 (trước cụ K sử dụng nay đã chuyển nhượng cho chị L, anh Ng) để đi ra ngõ đi. Trên thực tế ông bà đã được cụ K cho phần lỏi đi này, tuy nhiên do có quan hệ cha con ruột thịt nên không làm thủ tục tặng cho, nhập phần lỏi đi vào thửa đất của ông bà. Năm 2016, do cụ K

không có nhu cầu sử dụng đất nên đã chuyển nhượng thửa đất số 93, 96 tờ bản đồ số 13 của hai cụ cho anh Phạm Văn Ng, chị Trương Thị L và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên. Khi làm thủ tục chuyển nhượng không T hiện việc đo đạc kiểm tra hiện trạng thửa đất trên thực tế. Thực tế, trước khi thực hiện việc chuyển nhượng, cụ K đã gọi ông T (đại diện cho gia đình chị L, anh Ng cũng là hộ giáp ranh), ông B (hộ giáp ranh), ông H1, ông N cùng ông bà ra đề lập văn bản xác định lối đi, cắm mốc giáp ranh. Hiện văn bản này ông bà không còn lưu giữ để giao nộp cho Tòa án. Ngoài ra, ông bà đưa ra theo bản đồ đo đạc hiện trạng năm 2010 có thể hiện phần lối đi vào đất của ông bà, thời điểm lúc đó cụ K là người sử dụng đất nên có chỉ cho cán bộ đo đạc. Nay phía bị đơn cản trở không cho nguyên đơn được sử dụng lối đi vào trong thửa đất nên xảy ra tranh chấp. Thửa đất của nguyên đơn được bao quanh bởi các bất động sản khác và hai mặt là đầm nước, hiện nay chỉ có lối đi như đã trình bày ở trên là hợp lý, thuận tiện cho gia đình đi vào trong thửa đất. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện xác định lối đi thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn mặc dù chưa được hợp thức hoá thủ tục. Trường hợp nếu có căn cứ xác định phần lối đi thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn thì nguyên đơn đề nghị mở lối đi qua bất động sản liền kề, mong muốn được sử dụng lối đi đang có tranh chấp trên.

Về lệ phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí thẩm định, định giá không yêu cầu giải quyết.

Theo lời khai bị đơn chị Trương Thị L, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T, anh Ng, bà B trình bày:

Năm 2016, chị L, anh Ng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng cụ Lê Đăng K- Nguyễn Thị S. Ngày 28/6/2016, chị L và anh Ng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 93 và thửa số 96 diện tích 1216m². Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị L là chuyển nhượng toàn bộ thửa đất, không có việc thoả thuận hay để lại phần đất làm lối đi cho vợ chồng Ông B, bà B1 cũng như không có văn bản nào lập giữa các bên về nội dung này như ông bà trình bày. Phần lối đi vào đất của nguyên đơn như nguyên đơn trình bày có chiều rộng khoảng 2m, chiều dài khoảng 20 m nằm phía Nam thửa đất số 93 ra lối đi bên ngoài là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của chị L, anh Ng; toàn bộ tài sản trên vị trí đất này thuộc sở hữu của chị L, anh Ng. Thửa đất của Ông B, bà B1 được bao quanh bởi đất của vợ chồng chị L, ông T, hai mặt là đầm nước của UBND xã T; từ trước đến nay vợ chồng Ông B sử dụng lối đi đang có tranh chấp. Nay phía bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, toàn bộ phần đất đang có tranh chấp là lối đi thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn, bị đơn không đồng ý bán đất để làm lối đi cho nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Lời khai cụ Lê Đăng K, cụ Nguyễn Thị S:* Toàn bộ thửa đất nguyên đơn và thửa đất bị đơn sử dụng nguồn gốc là của hai cụ. Thửa đất Ông B được sử dụng từ năm 1990, đến năm 2004 làm thủ tục tách thửa và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất của chị L là do vợ chồng hai cụ không có nhu cầu sử dụng đất nên đã chuyển nhượng vào năm 2016. Thửa đất của nguyên đơn từ khi sử dụng vào năm 1990 chỉ sử dụng lối đi duy nhất qua thửa đất của hai cụ có chiều rộng khoảng 2m, chiều dài ra đến ngõ đi. Thực tế hai cụ cho phần lối đi này cho vợ chồng anh Bình. Năm 2016, khi chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng chị L thì cụ K gọi ông T (hộ giáp ranh cũng là đại diện gia đình chị L), ông B (đã chết là hộ giáp ranh), ông H1, ông N, có mặt chị B1 thoả thuận để lại lối đi cho nguyên đơn sử dụng. Khi thoả thuận có đánh dấu vị trí ngăn cách và chôn nửa viên gạch vào vị trí để lối đi, đục lỗ ở sân đồng thời lập văn bản có chữ ký của thành phần ở trên, văn bản hiện ai quản lý thì hai cụ không nắm được. Văn bản này không thông qua chính quyền địa phương. Khi làm thủ tục chuyển nhượng vì nghĩ đã thoả thuận, lại đều là hàng xóm thân thiết với nhau nên hai cụ không làm thủ tục tách phần lối đi này cho nguyên đơn mà chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bị đơn. Nay phía bị đơn ngăn cản không cho nguyên đơn đi vào, nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện liên quan tranh chấp lối đi này, quan điểm hai cụ đề nghị xem xét để nguyên đơn sử dụng lối đi đang sử dụng. Hai cụ xác định không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, từ chối tham gia tố tụng.

** Lời khai ông H1, ông N, ông Hạ, ông Hoà:* Ông H1, ông N khẳng định có chứng kiến khi các bên thoả thuận để lại lối đi vào đất nhà nguyên đơn, lập văn bản do ông H1 là người viết. Ông B đã chết nên ông H không nắm được nội dung này. Các ông trình bày thửa đất của nguyên đơn bao bọc bởi đất của ông T, chị L và đầm nước, lối đi đang có tranh chấp tuy không có cơ sở pháp lý thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn nhưng là lối đi được sử dụng nhiều năm nay, thuận tiện nhất cho nguyên đơn.

** Kết quả xác minh tại UBND xã T và văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh huyện Thanh Hà:*

Quá trình đăng ký, sử dụng đất thể hiện thửa đất nguyên đơn, bị đơn đang sử dụng được cụ Lê Đăng K (bố đẻ của Ông B) sử dụng ổn định, đăng ký hồ sơ 299 xã T đang quản lý tại thửa số 42, tờ bản đồ 06, loại đất thổ diện tích 1372m², người sử dụng là cụ K. Đăng ký theo hồ sơ đo đạc năm 1997 thửa số 93, thửa số 96 tờ bản đồ số 13 diện tích lần lượt là 1099,8m² đất thổ, 119,9m² đất ao, người sử dụng cụ K và thửa số 95 tờ bản đồ số 13 loại đất thổ, diện tích 247m², người sử dụng là Ông B. Năm 2004, Ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2016, cụ K chuyển nhượng đất cho vợ chồng chị L và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ hồ sơ đo đạc qua các thời kỳ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện phần lối đi đang có tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn

(trước đây là của cụ K). Tại hồ sơ đo đạc năm 2010 thể hiện phần lối đi này trên bản đồ do người sử dụng đất chỉ cán bộ đo đạc tiến hành đo. Tại UBND xã không lưu giữ văn bản nào thể hiện việc tách, tặng cho phần lối đi này giữa cụ K và Ông B. Thửa đất của Ông B giáp các bất động sản khác, hai mặt giáp đầm thuộc quyền quản lý của UBND xã không thể mở qua..

** Theo yêu cầu của đương sự, Tòa án đã thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, kết quả xác định như sau:*

- Sau khi xem xét toàn bộ thửa đất nguyên đơn, bị đơn và thửa đất bao quanh thửa đất nguyên đơn thì thấy phần lối đi đang có tranh chấp đi vào đất của nguyên đơn nằm trong diện tích đất thuộc thửa số 93 tờ bản đồ số 13 tại thôn V, xã T, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương. Cụ thể lối đi tranh chấp nằm cạnh phía Nam thửa đất của chị L, anh Ng giáp đất của ông T, đất của Ông B, bà B1. Theo như nguyên đơn trình bày, xem xét các vị trí đánh dấu thể hiện : từ điểm A26 kéo ra đến điểm A26' là 2,11m, từ điểm A26' kéo đến điểm A26'' là 19,62m. Trị giá đất là 4.000.000đ/m². Tài sản trên phần đất có tranh chấp : nhà tắm, bể xây nhà tắm trị giá 4.302.000đ ; tường be bên trái nhà tắm trị giá 387.000đ ; tường be bên phải nhà tắm trị giá 228.000đ ; tường be phía sau nhà tắm trị giá 251.000đ ; sân bê tông xi măng trị giá 85.000đ/m² ; 01 cây khế trị giá 400.000đ, 02 cây bưởi trị giá 750.000đ/1 cây, 2 cây là 1.500.000đ ; thanh long 100.000đ ; 01 cây đinh lăng trị giá 30.000đ. Toàn bộ tài sản nằm trên phần đất này được các đương sự xác định là tài sản của cụ K, nằm trên diện tích đất thuộc thửa số 93 đã chuyển nhượng cho bị đơn. Kích thước cụ thể lối đi tranh chấp nguyên đơn không xác định được nên không thể hiện trên sơ đồ đo vẽ hiện trạng thửa đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên ý kiến nêu trên. Nguyên đơn đề nghị xác định lối đi thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn tuy không có căn cứ pháp lý nhưng cụ K đã cho sử dụng từ nhiều năm nay. Nếu có căn cứ xác định phần lối đi thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn thì đề nghị mở lối đi qua bất động sản liền kề, mong muốn sử dụng lối đi đang có tranh chấp vì thuận tiện, hợp lý nhất vào đất của nguyên đơn. Nguyên đơn trình bày khi cụ K còn sử dụng đất, nguyên đơn là người đổ bê tông phần lối đi, sau khi chị L, anh Ng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã để cho nguyên đơn sử dụng lối đi, thu hoạch cây ăn quả như bưởi. Khi cụ K còn sử dụng đất và đến khi chuyển nhượng cho bị đơn, nguyên đơn không có khiếu nại việc lối đi nằm trong đất của cụ K chuyển nhượng cho bị đơn cũng như tài sản trên phần đất lối đi này, không đề nghị giải quyết.

Bị đơn về cơ bản giữ nguyên ý kiến nêu trên.

Đại diện VKSND huyện Thanh Hà phát biểu ý kiến: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử (viết tắt: HĐXX) và những người

tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án đề nghị: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần lối đi nằm cạnh phía Nam thửa đất số 93, tờ bản đồ số 13 của chị L, anh Ng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn. Xác định lối đi, tài sản nằm trên lối đi này thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của chị L, anh Ng. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc mở lối đi qua bất động sản liền kề. Chị L, anh Ng dành nguyên đơn lối đi cho diện tích 62m2 thuộc thửa đất số 93 tờ bản đồ số 13 tại thôn V, xã T, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương. Nguyên đơn có trách nhiệm đền bù trị giá quyền sử dụng đất và trị giá tài sản trên đất cho bị đơn. Án phí: Nguyên đơn tự nguyên chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa bị đơn chị L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Ng, bà B vắng mặt nhưng đã uỷ quyền cho ông T tham gia tố tụng; những người làm chứng xin vắng mặt. Vì vậy, theo quy định tại Điều 227, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện tranh chấp lối đi, yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định là quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ tài liệu xác minh, thu thập có cơ sở xác định:

3.1. Nguồn gốc, quyền sử dụng diện tích đất có tranh chấp:

- Thửa đất số 95, tờ bản đồ số 13 của nguyên đơn và thửa đất số 93 tờ bản đồ số 13 theo bản đồ 299 đều có nguồn gốc đất của cụ Lê Đăng K (bố của Ông B; số thửa tờ bản đồ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Năm 2004, Ông B- bà B1 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên. Năm 2016, cụ K chuyển nhượng toàn bộ thửa đất sử dụng cho chị L, anh Ng, khi chuyển nhượng không tiến hành đo đạc lại thực tế sử dụng đất và chị L, anh Ng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích lối đi tiếp giáp cạnh phía Tây thửa đất số 95 và cạnh phía Nam thửa đất số 93 được các đương sự, UBND xã T và văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh huyện Thanh Hà xác định nằm trong thửa đất số 93 tờ bản đồ số 13 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn. Tuy thực tế nguyên đơn sử dụng lối đi này từ nhiều năm nay, được thể hiện trên bản đồ đo đạc hiện trạng năm 2010 nhưng nguyên đơn không cung cấp căn cứ chứng minh, căn cứ pháp lý về

việc tặng cho phần diện tích lối đi này cũng như không xác định được cụ thể diện tích lối đi, việc thể hiện trên bản đồ năm 2010 là do lúc đó người sử dụng đất tự chỉ lối đi vào. Bản đồ địa chính năm 2010 không phải là một trong giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013. Mặt khác, cụ K là người sử dụng đất trước đây xác định là chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho chị L, anh Ng, khi làm thủ tục chuyển nhượng không đo đạc, kiểm tra hiện trạng thửa đất, không làm thủ tục tách phần lối đi cho vợ chồng Ông B. Vì vậy, cần xác định phần lối đi đang có tranh chấp, tài sản trên phần đất này thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bị đơn chị L, anh Ng.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị xác định phần lối đi có tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận.

3.2. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mở lối đi qua bất động sản liền kề: Từ những phân tích ở trên xác định toàn bộ lối đi đang có tranh chấp nằm trong thửa đất số 93 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn. Qua lời khai các đương sự, người làm chứng; xác minh chính quyền địa phương, bản đồ 299, 1997, sơ đồ thửa đất thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đều thể hiện thửa đất của nguyên đơn được bao quanh các bất động sản khác cụ thể: Phía Tây giáp đất của chị L, anh Ng; phía Nam giáp đất ông T; phía Bắc và phía Đông giáp đầm nước thuộc quyền quản lý của UBND xã T. Để đi ra được lối đi chung nguyên đơn phải đi qua thửa đất của chị L, anh Ng hoặc thửa đất của ông T, phần đầm nước không thể mở lối đi qua. Căn cứ theo quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự: *“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 hợp lý trên phần đất của họ. Lối đi được mở trên bất động sản nào 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 ít nhất cho bất động sản mở lối đi”*. Như vậy, yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề của nguyên đơn cần được chấp nhận. Theo như phân tích ở trên, thửa đất của nguyên đơn có thể mở lối đi qua đất của bị đơn chị L, anh Ng hoặc đất của ông T. Thực tế nguyên đơn sử dụng thửa đất từ những năm 1990, từ khi sử dụng đất nguyên đơn đều sử dụng lối đi duy nhất là phần lối đi qua đất của chị L, anh Ng (trước đây là đất của cụ K), lối đi này theo như đương sự cũng như chính quyền địa phương xác định đây là lối đi thuận tiện, hợp lý nhất cho nguyên đơn. Mặt khác, khi cụ K còn sử dụng đất tuy không lập căn cứ pháp lý nhưng đã chỉ phần lối đi này để nguyên đơn sử dụng làm lối đi vào thửa đất, đã đánh dấu vị trí, chiều rộng lối đi. Sau khi cụ K chuyển nhượng đất cho bị đơn thì nguyên đơn vẫn tiếp tục sử dụng lối đi không xảy ra tranh chấp cho đến khi khởi kiện vụ án. Do đó, cần buộc chị L, anh Ng dành cho nguyên đơn lối đi trên diện tích 62,0m² được giới hạn bởi các điểm A26, A25, A24, A23, A22, A21’,

A21, A16, A17, A18', A26'', A26' qua thửa đất số 93 của bị đơn chị L, anh Ng (theo sơ đồ kèm theo bản án).

Đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng hạn chế thửa đất theo quy định của pháp luật đất đai năm 2013.

3.3. Do việc mở lối đi trên diện tích 62,0m² của chị L, anh Ng nên nguyên đơn phải đền bù giá trị quyền sử dụng đất là 24.800.000đ. Trên lối đi 62,0m² có 01 nhà tắm, bề xây nhà tắm trị giá 4.302.000đ, tường be bên trái nhà tắm trị giá 387.000đ ; tường be bên phải nhà tắm trị giá 228.000đ ; tường be phía sau nhà tắm trị giá 251.000đ ; sân bê tông xi măng diện tích 22,8m² x 85.000đ= 1.938.000đ ; 01 cây khế trị giá 400.000đ, 02 cây bưởi trị giá 750.000đ/1 cây, 2 cây là 1.500.000đ ; thanh long 100.000đ ; 01 cây đinh lăng trị giá 30.000đ là của chị L, anh Ng. Nguyên đơn được quyền phá dỡ, di dời tài sản, cây cối để thuận tiện cho việc đi lại và đền bù trị giá tài sản cho bị đơn.

[4] Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ, không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên nguyên đơn tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 254, 357, 468 Bộ luật dân sự; các Điều 95, 100, 166, 171, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần lối đi nằm cạnh phía Nam thửa đất số 93 tờ bản đồ số 13 của chị L, anh Ng.

Xác định phần lối đi thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị Trương Thị L, anh Phạm Văn Ng.

Xác định các tài sản trên đất gồm nhà tắm, bề xây nhà tắm trị giá 4.302.000đ, tường be bên trái nhà tắm trị giá 387.000đ ; tường be bên phải nhà tắm trị giá 228.000đ ; tường be phía sau nhà tắm trị giá 251.000đ ; sân bê tông xi măng diện tích 22,8m² x 85.000đ= 1.938.000đ ; 01 cây khế trị giá 400.000đ, 02 cây bưởi trị giá 750.000đ/1 cây, 2 cây là 1.500.000đ ; thanh long 100.000đ ; 01 cây đinh lăng trị giá 30.000đ là của chị L, anh Ng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề. Buộc chị Trương Thị L, anh Phạm Văn Ng dành cho nguyên đơn Ông B, chị B1 lối đi có diện tích 62m² thuộc thửa đất số 93 tờ bản đồ số 13 tại thôn

V, xã T, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương của chị L, anh Ng được giới hạn bởi các điểm A26, A25, A24, A23, A22, A21', A16, A21, A17, A18', A26'', A26' gồm:

- Cạnh phía Đông giáp đất Ông B, bà B1 là A26A26' dài 2,11m.

- Cạnh phía Bắc giáp đất chị L, anh Ng là cạnh A26'A26'' dài 19,62m; cạnh A26''A18' dài 10,1m.

- Cạnh phía Nam giáp đất ông T, bà B và ngõ đi là A26A25 dài 4,38m; A25A24 dài 16,29m; A24A23 dài 2,6m; A23A22 dài 7,33m; A22A21' dài 5,04m; A21'A21 dài 0,77m; A21A16 dài 0,86m; A16A17 dài 2,61m.

- Cạnh phía Tây giáp đất ông Hạ, bà Út là A17A18' dài 1,45m.

Trên phần đất bị đơn dành cho nguyên đơn làm lối đi có nhà tắm, bộ xây nhà tắm trị giá 4.302.000đ; tường be bên trái nhà tắm trị giá 387.000đ; tường be bên phải nhà tắm trị giá 228.000đ; tường be phía sau nhà tắm trị giá 251.000đ; sân bê tông xi măng diện tích 22,8m² x 85.000đ = 1.938.000đ; 01 cây khế trị giá 400.000đ, 02 cây bưởi trị giá 750.000đ/1 cây, 2 cây là 1.500.000đ; thanh long 100.000đ; 01 cây đinh lăng trị giá 30.000đ là tài sản của chị L, anh Ng.

3. Buộc nguyên đơn Ông B, bà B1 có trách nhiệm đền bù trị giá quyền sử dụng diện tích đất 62m² cho chị L, anh Ng là 24.800.000đ; trị giá tài sản trên đất là 9.136.000đ. Tổng là 33.936.000đ. Nguyên đơn được quyền tháo dỡ, di dời tài sản là công trình, cây cối trên đất.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ Luật dân sự.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị B1, ông Lê Đăng B tự nguyện chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0000571 ngày 18/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Hà. Bà B1, Ông B thực hiện xong nghĩa vụ án phí.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- VKSND huyện Thanh Hà;
- Chi cục THADS huyện Thanh Hà;
- UBND xã T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Thị Hằng