

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ B
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 08/2024/DS -ST

Ngày : 21 - 3 - 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 THÀNH PHỐ B, TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Đình Tú;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tuyết; bà Nguyễn Thị Hạnh;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bắc – Thư ký Tòa án nhân dân TP. B, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Chung – Kiểm sát viên

Trong các ngày 11 tháng 12 năm 2023 và ngày 21 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B, Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 115/2021/TLST- DS ngày 05 tháng 10 năm 2021, về việc “*Tranh chấp Q về lối đi qua*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2023/QĐXXST- DS ngày 31 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Đinh Văn Q, sinh năm 1980 và bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Xóm N, Thôn K, xã Đ, thành phố B, Lâm Đồng;

2. Ông Đoàn Bá T, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Xóm N, Thôn K, xã Đ, thành phố B, Lâm Đồng;

Bị đơn:

Ông Nguyễn Văn Ý, sinh năm 1938;

Địa chỉ: Xóm N, Thôn K, xã Đ, thành phố B, Lâm Đồng;

Người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Văn Th, sinh năm 1973, chị Dương Thị Ngọc B, sinh năm 1978;

Địa chỉ : Xóm N, Thôn K, xã Đ, TP. B, tỉnh Lâm Đồng;

2. Bà Bùi Thị T, sinh năm 1947;

Địa chỉ: Xóm N, Thôn K, xã Đ, thành phố B, Lâm Đồng;

(Ông Q, bà S, ông T, bà H, anh Th, chị B có mặt; ông Y, bà T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, và tại phiên tòa nguyên đơn ông Đinh Văn Q, bà Nguyễn Thị S trình bày:

Gia đình ông Q, bà S được quyền sử dụng đất đối với thửa 57, tờ bản đồ số 65, diện tích 1.925 m² tại xã Đ, TP. B, Lâm Đồng, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước năm 2000 gia đình ông nhận khoán của nông trường để trồng dâu nuôi tằm. Trên các đầu lô dâu đều có diện tích đất lưu không để đi lại vận chuyển phân bón và chở cây dâu. Sau một thời gian gia đình ông chuyển sang trồng cây Cà phê trên diện tích đất trên, gia đình ông vẫn đi lại bình thường. Gia đình ông Nguyễn Văn Ý được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mà các hộ bên trong thường đi qua, dẫn đến gia đình ông không có đường đi vào lô đất nêu trên, khó khăn cho việc sử dụng đất. Do vậy vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn Ý mở cho lối đi tại một phần thửa 86 tờ bản đồ số 65, có chiều rộng 04m, chiều sâu 10m, diện tích 40 m² làm lối đi chung cho hai gia đình ông Q, bà S, ông T, bà H. Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/5/2022 ông Q, bà S yêu cầu Tòa án mở lối đi chung qua đất của ông Y, bà T với diện tích theo số liệu đo đạc thực tế của Công ty TNHH N là 91,1 m².

Ông Đoàn Bá T, bà Nguyễn Thị H trình bày: Vào năm 2011 và 2014 gia đình ông T, bà H có nhận chuyển nhượng mảnh đất của ông Kim Ngọc H, thửa số 59, tờ bản đồ số 65, diện tích 2.237m² và mảnh đất của ông Võ Văn B, thửa số 58, tờ bản đồ số 65, diện tích 1.672m². Khi nhận chuyển nhượng thì gia đình ông vẫn có lối đi ra đường đi chung. Đến năm 2020 ông Y nói hai thửa đất của gia đình ông không có lối đi ra đường công cộng mà ông Y cho đi nhờ. Sau này gia đình ông mới biết gia đình ông Y được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất giáp ranh hai mảnh đất của gia đình ông với đường đi công cộng nên gia đình ông không có lối đi vào hai thửa đất để canh tác. Ông T, bà H thống nhất với yêu cầu của ông Q, bà S về diện tích, chiều dài, chiều rộng của lối đi chung.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Q, bà S, ông T, bà H rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất yêu cầu mở lối đi chung là 48,1 m², chỉ yêu cầu Tòa án mở lối đi chung từ đường công cộng tới thửa đất 57, tờ bản đồ số 65, diện tích 46 m², còn lối đi từ thửa 58 và thửa 59 tới thửa 57 do hai gia đình ông T và ông Q tự thương lượng với nhau.

Tại đơn trình bày đề nghị của chủ đất thửa 86, tờ bản đồ số 65 ngày 01/11/2021 ông Nguyễn Văn Ý trình bày:

Năm 2008 gia đình ông được Ủy ban nhân dân thị xã B (Nay là thành phố B) cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất số AM 928146, trong đó có thửa 86, tờ bản đồ số 65, diện tích 1.217m². Khi đó các hộ dân phía trong không có lối đi ra nên gia đình ông có để lại con đường chiều ngang khoảng 01m để các hộ bên trong đi lại thuận

tiện. Vào tháng 5/2021 ông Q, ông T có đất ở bên trong đã dùng dao chặt cây cà phê, chửi bới thô tục. Gia đình ông đã báo cáo chính quyền địa phương can thiệp nhưng không được. Thửa đất trên ông Y, bà T đã cho con trai và con dâu là anh Th và chị B để sản xuất nuôi các cháu ăn học nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Nay các ông Q, T yêu cầu mở lối đi qua đất của gia đình ông thì ông không chấp nhận.

Tại văn bản đề ngày 22/12/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Th, chị Dương Thị B thống nhất như ý kiến của bị đơn ông Nguyễn Văn Ý. Bà T được triệu tập hợp lệ nhưng không ghi được ý kiến của bà T.

Tòa án không tiến hành hòa giải được vì vắng mặt ông Y và bà T.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Y, bà T, anh Th, chị B mở cho nguyên đơn lối đi chung từ đường công cộng tới thửa đất số 57 tờ bản đồ số 65 diện tích 46m² thuộc một phần thửa 86 tờ bản đồ số 65 tọa lạc tại xã Đ, TP. B, Lâm Đồng. Buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn khoản tiền giá trị đất và tài sản trên đất là 72.216.000 đồng. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng; về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí trên giá trị tài sản được nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn Ý, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2]. Về áp dụng pháp luật nội dung: Nguyên đơn yêu cầu mở lối đi chung vào năm 2021 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015, Luật đất đai năm 2013 để giải quyết.

[3]. Tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích đất mở lối đi chung là 48,1m² chỉ yêu cầu bị đơn mở lối đi từ đường công cộng qua thửa 86, tới thửa 57, diện tích 46m². Xét việc rút yêu cầu là tự nguyện Hội đồng xét xử sẽ đình chỉ đối với phần này.

[4]. Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn mở lối đi qua bất động sản liền kề có diện tích 46 m², thuộc một phần thửa 86, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại xã Đ, TP. B, tỉnh Lâm Đồng. Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp là: Tranh chấp Quyền về lối đi qua, thuộc thẩm quyết giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

[4]. Về yêu cầu của nguyên đơn:

[4.1]. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn mở lối đi qua bất động sản liền kề có diện tích 46 m², thuộc một phần thửa 86, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại xã Đ, TP. B, tỉnh Lâm Đồng là có căn cứ chấp nhận bởi lẽ: Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ thì thấy rằng các thửa đất 57, 58 và 59 bị vây bọc không có lối đi ra đường công cộng. Chỉ có mở lối đi cho các thửa đất trên qua thửa đất 86, tờ bản đồ 65 hiện đang do ông Nguyễn Văn Ý, bà Bùi Thị T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thuận tiện và ít chi phí nhất. Thửa đất số 86 hiện ông Y, bà T đang giao cho anh Th, chị B là con trai và con dâu quản lý, sử dụng, do vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Y, bà T, anh Th, chị B có nghĩa vụ mở cho nguyên đơn lối đi chung qua thửa số 86, tờ bản đồ số 65, vị trí tại xã Đ, TP. B, Lâm Đồng có diện tích 46 m², chiều dài, chiều rộng và tứ cận của lối đi theo họa đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 24/5/2022 của Công ty TNHH N.

[4.2]. Nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn khoản tiền tương đương giá trị của diện tích đất yêu cầu mở lối đi và giá trị tài sản trên đất. Theo chứng thư thẩm định giá ngày 12/11/2022 và Thư thông báo giá ngày 12/12/2022 của Công ty TNHH tư vấn và thẩm định V thì tổng giá trị về đất và tài trên đất mở lối đi gồm:

Giá trị đất: $46 \text{ m}^2 \times 1.503.000 \text{ đồng/m}^2 = 69.138.000 \text{ đồng}$; tài sản trên đất: Cây cà phê 10 cây $\times 307.800 \text{ đồng} = 3.078.000 \text{ đồng}$. Cộng hai khoản là 72.216.000 đồng.

[5]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng là 23.809.440 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ chi phí tố tụng.

[6]. Về án phí: Ông Q, bà S, ông T, bà H phải chịu án phí DSST.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

1/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích đất 48,1m² tại một phần thửa 86, tờ bản đồ số 65, vị trí tại xã Đ, TP. B, Lâm Đồng.

2/ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn Q, bà Nguyễn Thị S, ông Đoàn Bá T, bà Nguyễn Thị H buộc ông Nguyễn Văn Ý, bà Bùi Thị T, anh Nguyễn Văn Th, chị Dương Thị B mở cho ông Q, bà S, ông T, bà H lối đi chung có diện tích 46m² có tứ cận: Nam giáp đường công cộng (Đường bê tông), bắc giáp thửa 57, đông giáp thửa 56, tây giáp thửa 86 (Kèm theo họa đồ trích đo hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH N ngày 24/5/2022).

3/ Buộc ông Đinh Văn Q, bà Nguyễn Thị S, ông Đoàn Bá T, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn Ý, bà Bùi Thị T giá trị đất và tài sản gắn liền với đất là 72.216.000 đồng (*Bảy mươi hai triệu hai trăm mười sáu ngàn đồng*), theo phần: Ông Q, bà S 36.108.000 đồng (Ba mươi sáu triệu một trăm lẻ tám ngàn đồng). Ông T, bà H 36.108.000 đồng (Ba mươi sáu triệu một trăm lẻ tám ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4/ Về án phí: Ông Q, bà S phải chịu 1.805.400 đồng án phí được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0005090 ngày 30/5/2022 và biên lai thu số 0004558 ngày 05/9/2021; Ông Q bà S còn tiếp tục phải nộp 1.205.400 đồng án phí. Ông T, bà H phải nộp 1.805.400 đồng án phí được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0005091 ngày 30/5/2022 và biên lai thu số 0004557 ngày 05/10/2021; Ông T, bà H còn tiếp tục phải nộp 1.205.400 đồng án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có Q thỏa thuận thi hành án, Q 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 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.

5/ Quyền kháng cáo: Trong thời hạn là 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo, riêng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 kể từ ngày nhận hoặc ngày niêm yết bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKS TP B;
- Chi cục T.H.A.D.S.TP.B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Trịnh Đình Tú

