

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN Ô MÔN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: **99/2023/DSST**

Ngày: 29-9-2023

V/v: “*Tranh chấp mở lối đi
qua thửa đất liền kề*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN Ô MÔN - TP.CẦN THƠ

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Lưu Thị Hồng Nương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Thanh Phong

2. Ông Trần Thanh Quang

- Thư ký phiên toà: Bà Hồ Thị Thu Hiền, cán bộ Toà án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2023 tại Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 88/2023/TLST-DS ngày 18 tháng 4 năm 2023, về việc “*Tranh chấp mở lối đi qua thửa đất liền kề*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 203/2023/QĐST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Đặng Hồng B**, sinh năm 1973. Địa chỉ: Khu vực H, phường T, quận M, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh **Phạm Ngọc T**, 1980. Địa chỉ: Khu vực B, phường T, quận M, thành phố Cần Thơ (Có mặt); Ông **Vũ Cao H**, sinh năm 1962. Địa chỉ: Khu vực H, phường T, quận M, thành phố Cần Thơ (có đơn xin xét xử vắng mặt), theo Hợp đồng ủy quyền ngày 14/4/2023.

2. Bị đơn: Ông **Đặng Văn O**, sinh năm 1977. Địa chỉ: Khu vực H, phường T, quận M, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh **Lê Thanh N**, 1998. Địa chỉ: X, P, khu vực B, phường N, quận T, thành phố Cần Thơ, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 26/9/2023. Có mặt

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

3.1. Bà **Huỳnh Thị Diễm T**, sinh năm 1983. Địa chỉ: Khu vực H, phường T, quận M, thành phố Cần Thơ.

*Đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Diễm T: Anh **Lê Thanh N**, 1998. Địa chỉ: X, P, khu vực B, phường N, quận T, thành phố Cần Thơ; (Hợp đồng ủy quyền ngày 26/9/2023).*

3.1. Bà **Trần Thị L**, sinh năm 1978. Địa chỉ: Khu vực H, phường T, quận M, thành phố Cần Thơ. Xin xét xử vắng mặt.

3.3. Bà **Nguyễn Thị U**. Địa chỉ: Khu vực H, phường T, quận M, thành phố Cần Thơ. Xin xét xử vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10-4-2023, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn anh Phạm Ngọc T trình bày:

Ông Đặng Hồng B có nhận chuyển nhượng đất của ông Đặng Văn O tại thửa 80, tờ bản đồ (TBD) số 111, đất tọa lạc tại khu vực H, phường T, quận M, thành phố Cần Thơ. Do đất của ông B nhận chuyển nhượng không giáp đường giao thông nên ngày 29/11/2022, ông B và ông O có làm “Văn bản thỏa thuận v/v dùng đất để làm lối đi chung vĩnh viễn”, theo thỏa thuận đường đi chung có diện tích ngang 2.5m x dài từ lộ giao thông đến thửa 80, đất thuộc thửa 97, TBD số 111, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) CS12849 cấp ngày 18/11/2022 đứng tên ông Đặng Văn O, đất tọa lạc tại khu vực H, phường T, quận M, thành phố Cần Thơ (hiện nay là thửa 81, TBD số 111, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS12983 cấp ngày 27/12/2022, đứng tên ông Đặng Văn O. Tuy nhiên sau đó hai bên có xảy ra mâu thuẫn, bị đơn tự ý rào đường lại, không cho gia đình ông B đi chung nữa.

Do đó, ông B khởi kiện yêu cầu buộc ông Đặng Văn O tiếp tục thực hiện Văn bản thỏa thuận ngày 22/11/2022 được công chứng số 01/2022, tại phòng công chứng Nguyễn Thanh T, công nhận hiện trạng quyền sử dụng đất là lối đi chung đo đạc thực tế có diện tích 100.1m², loại đất CLN (có 14.9 m² trong HLATGT, 77.7 m² trong HLLĐ) tại thửa 79¹, Theo Bản trích đo địa chính số 879/TTKTTNMT ngày 16/8/2023, thuộc thửa 97 TBD số 111, nay là thửa 81 TBD số 111, theo Giấy chứng nhận QSDĐ CS12983 cấp ngày 27/12/2022 đứng tên ông Đặng Văn O. Ông O không có hành vi cản trở gia đình nguyên đơn sử dụng lối đi này.

- Bị đơn ông Đặng Văn O trong quá trình giải quyết vụ án và người đại diện cho bị đơn anh Lê Thanh N tại phiên tòa trình bày:

Nguồn gốc đất bị đơn do nhận thừa kế mà có, sau đó ông Đặng Văn O đã tách cho cho ông Đặng Hồng B một phần đất diện tích 301,7m², tại thửa 80, TBD số 111, đất tọa lạc tại khu vực H, phường T, quận M, thành phố Cần Thơ. Đất của ông O phía trước giáp lộ giao thông, còn đất ông B ở phía sau không giáp mặt đường. Vì là anh em ruột nên ông O vẫn chừa đường đi chung. Đường đất kéo dài từ giáp mí lộ đến tiếp giáp đầu đất của ông Đặng Hồng B chiều dài 46 m, rộng 2,5

m. Đây là con đường duy nhất ông B sử dụng chung với gia đình ông O để đi lại, vì không còn đường nào khác để vào đất của ông B.

Tòa án đã thẩm định, xem xét, cho đo đạc, hiện trạng thực tế, ông O cũng đồng ý nên vẫn chỉ vị trí, xác định diện tích đất làm con đường đi chung, theo trích đo địa chính số 879/TTKTTNMT ngày 16/8/2023, thể hiện phần tranh chấp là lối đi chung có diện tích 100.1m², loại đất CLN (có 14.9 m² trong HLATGT, 77.7 m² trong HLLĐ), nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 81, TĐĐ số 111, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS12983 ngày 27/12/2022 cấp cho Đặng Văn O. Ông O thống nhất với kết quả đo đạc và đồng ý dành phần diện tích đất 100.1m² này để làm đường đi chung, tuy nhiên, đây là thỏa thuận giữa anh em với nhau, ông O có nghĩa vụ thực hiện, không đồng ý tách quyền sử dụng đất đối với phần diện tích này trên giấy tờ để làm đường đi chung. Ông O, bà T cam kết không rào hay ngăn cản phía gia đình nguyên đơn sử dụng lối đi này.

Về phần tài sản trên phần diện tích đất tranh chấp có 01 nhà vệ sinh, kết cấu 1m x 1,2m và 01 cây điều loại A thuộc quyền sở hữu của ông O, hiện nay do ông B đã đổ nhựa, tráng đường bê tông nên đã đập bỏ, di dời, dọn bỏ xong, nên phần này không có tranh chấp gì, phần chuồng heo của chị Nguyễn Thị U hiện nay cũng đã đập bỏ xong.

Chị Huỳnh Thị Diễm T: Thống nhất như trình bày của anh O.

Tại phiên tòa: đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn thống nhất thỏa thuận công nhận diện tích 100.1m², loại đất CLN (có 14.9 m² trong HLATGT, 77.7 m² trong HLLĐ) tại thửa 79¹, Theo Bản trích đo địa chính số 879/TTKTTNMT ngày 16/8/2023 là lối đi vĩnh viễn cho gia đình ông B và ông O, không ai được ngăn cản.

Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và chi phí trích đo địa chính: Tổng thu là 7.592.000 đồng, Tòa án đã thực hiện đo đạc thẩm định tại chỗ và chi phí lấy trích đo tổng chi là 7.592.000 đồng, hai bên không thỏa thuận được và yêu cầu giải quyết theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn phát biểu ý kiến: việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung tranh chấp: Tại phiên tòa ông Đặng Văn O đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Hồng B, công nhận quyền sử dụng đất là lối đi chung cho gia đình ông B và ông O có diện tích 100,1 m² (vị trí thửa 79¹) theo Bản trích đo địa chính số 878/TTKTTNMT ngày 16/8/2023, nay là thửa 81, tờ bản đồ số 111, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CS12983 cấp ngày 27/12/2022, đứng tên người sử dụng đất ông Đặng Văn O; buộc ông O và bà T không có hành vi cản trở gia đình nguyên đơn sử dụng lối đi này. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử công chấp nhận.

Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận đề nghị buộc bị đơn chịu chi phí tố tụng, đo đạc thẩm định và án phí vụ án theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Xét mối quan hệ pháp luật tranh chấp:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tranh chấp lỗi đi chung. Đây là vụ kiện tranh chấp về quyền sử dụng đất (QSDĐ), QSDĐ tranh chấp nằm trên địa bàn quận M nên Toà án thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26 , khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. *Về thủ tục tố tụng:* Đương sự trong vụ án có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. *Xét về nội dung tranh chấp:* Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trình bày của bị đơn và các đương sự có liên quan, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do các bên đương sự cung cấp, do Tòa án thu thập theo quy định pháp luật, nhận thấy: các đương sự xác định đất tranh chấp có diện tích 100.1 m², loại đất CLN (có 14.9 m² trong HLATGT, 77.7 m² trong HLLĐ) tại thửa 79¹, theo Bản trích đo địa chính số 879/TTKTTNMT ngày 16/8/2023, đất thuộc thửa 79, TBĐ số 111, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS12849 cấp ngày 18/11/2022 đứng tên ông Đặng Văn O, sau khi tách thửa đổi giấy chứng nhận, nay là thửa 81, TBĐ số 111, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS12983 cấp ngày 27/12/2022 đứng tên ông Đặng Văn O.

[4] Xét ngày 29/11/2022, ông Đặng Văn O và ông Đặng Hồng B ký văn bản thỏa thuận nội dung: Ông O có tách thửa chuyển nhượng cho ông B diện tích đất 301,7m², thửa số 80 theo Mảnh trích đo địa chính số 969-2022, ngày 25/11/2022 của Chi nhánh VPĐK ĐĐ quận M. Do diện tích đất này không có lối đi hai bên thỏa thuận công nhận diện tích đất làm lối đi vĩnh viễn là ngang 2,5m x dài từ lộ giao thông đến thửa đất số 80 mà ông O chuyển nhượng cho ông B, diện tích lối đi thuộc thửa 79, TBĐ số 111, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS12849 cấp ngày 18/11/2022 đứng tên ông Đặng Văn O. Do bị đơn có hành vi làm cửa rào lối đi nên ông B có đơn khởi kiện yêu cầu công nhận diện tích 100.1m², loại đất CLN (có 14.9 m² trong HLATGT, 77.7 m² trong HLLĐ) tại thửa 79¹, làm lối đi vĩnh viễn cho gia đình; buộc ông O và bà T không có hành vi cản trở gia đình nguyên đơn sử dụng lối đi này. Đại diện bị đơn đồng ý các yêu cầu của ông B và cam kết từ đây về sau ông O và bà T sẽ không có hành vi cản trở. Ông O yêu cầu ghi nhận trong bản án và không tách phần đất này ra khỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông O thì ông B đồng ý, không yêu cầu tách quyền sử dụng này ra khỏi giấy chứng nhận của ông O.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được bị đơn đồng ý chấp nhận theo thỏa thuận. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có yêu cầu độc lập trong vụ án, không tranh chấp gì về yêu cầu và thỏa thuận của ông B và ông O. Do đó, đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Các chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và chi phí trích đo địa chính tổng thu là 9.000.000 đồng. Tổng chi là 7.592.000 đồng. Đã trả lại

nguyên đơn số tiền 1.408.000 đồng. Ông B đã nộp đủ và chi xong. Các bên không thỏa thuận được với nhau về chi phí này. Xét yêu cầu của ông B được chấp nhận nên bị đơn ông O phải chịu chi phí này theo quy định tại Điều 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, ông O trả lại ông B số tiền 7.692.000 đồng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí số tiền 300.000 đồng theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Điều 170, Điều 171, Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;
- Điều 245, Điều 254 Bộ luật dân sự;
- Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 157, Điều 158, Điều 186, Điều 235, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Hồng B đối với bị đơn ông Đặng Văn O.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 100.1m², loại đất CLN, tại vị trí thửa 79¹ (có 14.9 m² trong HLATGT, 77.7 m² trong HLLĐ) làm lối đi vĩnh viễn cho gia đình ông Đặng Hồng B đến thửa đất số 80 bản đồ số 111, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS12982 cấp ngày 27/12/2022 đứng tên ông Đặng Hồng B và cũng là lối đi chung cho gia đình ông O. Diện tích 100.1m² tại vị trí thửa 79¹ theo Bản trích đo địa chính số 879/TTKTTNMT ngày 16/8/2023, đất thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 111, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS12849 cấp ngày 18/11/2022 đứng tên ông Đặng Văn O, nay là thửa 81, TBĐ số 111, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS12983 cấp ngày 27/12/2022 đứng tên ông Đặng Văn O.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự về việc không yêu cầu tách phần đất diện tích 100.1m² tại vị trí thửa 79¹ này ra khỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đặng Văn O.

Buộc ông Đặng Văn O và bà Huỳnh Thị Diễm T không có hành vi cản trở gia đình nguyên đơn sử dụng lối đi này.

(Đính kèm Bản trích đo địa chính số 879/TTKTTNMT ngày 16/8/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định, trích đo địa chính:

Các chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và chi phí trích đo địa chính tổng chi là 7.592.000 đồng. Ông B đã nộp đủ và chi xong. Buộc ông O trả lại ông B số tiền 7.592.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

ông Đặng Văn O phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Ông Đặng Hồng B được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003998 ngày 14/4/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 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; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP.CT;
- VKSND – Q.Ô Môn;
- Chi cục THADS- Q.Ô Môn;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lưu Thị Hồng Nương

