

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐƠN DƯƠNG
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 20/2019/DS-ST

Ngày: 04-10-2019

*“V/v tranh chấp lối đi chung qua
bất động sản liền kề, cấp thoát
nước qua bất động sản liền kề”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐƠN DƯƠNG – TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **DUƠNG VĂN VŨ**

Các Hội thẩm nhân dân: 01/ Ông **NGUYỄN HOÀNG**

02/ Ông **LÊ ĐỨC LAM**

- Thư ký phiên tòa: Bà **NGUYỄN THỊ NGÀ** – Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ tham gia phiên tòa: Bà **NGUYỄN THỊ KIM NGÂN** - Kiểm sát viên.

Ngày 04/10/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 208/2018/TLST – DS ngày 28 tháng 11 năm 2017 về *“Tranh chấp lối đi chung qua bất động sản liền kề, cấp thoát nước qua bất động sản liền kề”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2019/QĐXXST – DS ngày 20 tháng 08 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 35/2019/QĐST-DS ngày 05/09/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 35/2019/QĐST-DS ngày 23/09/2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Đức T**, sinh năm 1996;
Địa chỉ: Thôn LT– LL – Đ – Lâm Đồng.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị Ngọc A**, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn LT – LL – Đ – Lâm Đồng, theo Văn bản ủy quyền ngày 28/11/2017.

2. *Bị đơn:* Vợ chồng ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1958;
Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1964;
Địa chỉ: Tổ 2 – XT – LL – Đ – Lâm Đồng.

Bà Nguyễn Thị L đã ủy quyền cho ông Nguyễn Văn B, theo Văn bản ủy quyền ngày 21/05/2018.

3. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:*
Ông **Lý Văn S**, sinh năm 1957;

Là Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn ĐT, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ: Số 24 – Đường Trần NT – Phường 7 – Thành phố Đ – Lâm Đồng.

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

4.1. Vợ chồng ông **Nguyễn Văn K**, sinh năm 1974;

Bà **Nguyễn Thị TQ**, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Thôn XT – LL – ĐD – Lâm Đồng.

Ông Nguyễn Văn K ủy quyền cho bà Nguyễn Thị TQ, theo Văn bản ủy quyền ngày 21/06/2018.

4.2. Ông **Bùi Văn C**, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Số 190 – HD – LL – ĐD – Lâm Đồng.

4.3. Bà **Nguyễn Thị Lan X**, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số 76 Tổ 10 – HD – LL – ĐD – Lâm Đồng.

4.4. Ông **Hoàng Trọng Nh**, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Số 56 Tổ 7 – HD – LL – ĐD – Lâm Đồng.

4.5. Ông **Nguyễn Hoàng S**, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Số 185 – HD – LL – ĐD – Lâm Đồng.

4.6. Ông **Nguyễn Hữu V**, sinh năm: 1975

Bà **Vũ Thị Đ**, sinh năm: 1983

Địa chỉ: HT– LL – ĐD – Lâm Đồng.

(Các ông bà Nguyễn Thị Ngọc A, ông Nguyễn Văn B, ông Lý Văn S, bà Nguyễn Thị TQ, bà Nguyễn Thị Lan X, ông Hoàng Trọng Nh và ông Bùi Văn C có mặt; ông Nguyễn Hoàng S, ông Nguyễn Hữu V, bà Vũ Thị Đ vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện đề ngày 07/11/2018, bản tự khai ngày 22/12/2018, và theo lời khai trong quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa – đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn **bà Nguyễn Thị Ngọc A** trình bày: Trước đây, vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị L có chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa 990, 1023 tờ bản đồ 03 xã LL cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu V và bà Vũ Thị Đ liền kề với đất ông B, bà L và có chuyển nhượng cho vợ chồng ông V và bà Đ 01 mét đất của ông B, bà L (ngang 01m, dài 66m) thuộc một phần thửa đất số 1/989, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã LL – Đ – Lâm Đồng với giá 100.000.000đ để làm lối đi chung. Sau đó, đến năm 2017 vợ chồng ông V và bà Đ chuyển nhượng lại diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Đức T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 609 ngày 13/01/2017, tại thời điểm ông T nhận chuyển nhượng thì đã có một lối đi có chiều ngang 03m chiều dài dọc hết đất ông B, lối đi có một bên giáp đất ông B bà L, một bên giáp đất ông K bà TQ để đi vào đất ông T nhận chuyển nhượng, trong đó 01m đất đường đi cũ có sẵn (trên thực tế 01m này là vợ chồng ông B bà L bán với giá 20.000.000đ cho các hộ ông Bùi Văn C, ông Hoàng Trọng Nh, ông Nguyễn Hoàng S, bà Nguyễn Thị Lan X, bà Nguyễn Thị G - đất bà G bây giờ là ông T mua), 01m là do vợ chồng ông V và bà Đ mua của vợ chồng ông B và bà L rồi chuyển nhượng lại cho ông T, còn 01m là do vợ chồng ông B và bà L tự chừa ra để làm lối đi chung, nhưng việc đi lại trên lối đi chung này bị vợ chồng

ông B bà L ngăn cản, gây khó khăn cho ông T. Trước đây, theo đơn khởi kiện ông Nguyễn Đức T yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị L chữa ra diện tích đất để làm lối đi chung là 01m ngang, dài 30m do chưa đo đạc cụ thể. Sau khi có kết quả đo vẽ quyền sử dụng đất ngày 24/05/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thì lối đi có chiều ngang 01m, dài 66m, đường đi có diện tích 03m ngang chiều dài hết đất ông B bà L (giáp đất ông T), diện tích thực tế là 200m² (ngang một đầu 4,2m; một đầu 03m X dài 66m) thuộc các thửa 1/989 (129m²) và 1/1176 (71m²) tờ bản đồ số 03 xã LL – Đ – Lâm Đồng. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị L chữa ra diện tích đất 66m² (ngang 01m, dài 66m) thuộc thửa 1/989 tờ bản đồ số 03 xã LL – Đ – Lâm Đồng để làm lối đi chung cho tất cả các hộ dân bên trong gồm các hộ ông Bùi Văn C, ông Hoàng Trọng Nh, ông Nguyễn Hoàng S, bà Nguyễn Thị Lan X, ông T và gia đình ông B bà L chứ không phải chỉ ông T đi. Yêu cầu ông B bà L tháo dỡ cọc sắt đóng chắn ngang giữa lối đi.

Đồng thời, tại thời điểm nhận chuyển nhượng diện tích đất từ ông V bà Đ trên đất của ông B bà L có 01 con mương thoát nước (để chống ngập trong mùa mưa), trong quá trình làm việc trước đây nguyên đơn có tranh chấp đối với con mương thoát nước có diện tích đo đạc thực tế là 418m² đi qua các thửa 1/989 và giáp với 1/1025 của ông B, nay nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông B và bà L khôi phục lại con mương nêu trên để tạo thuận lợi trong quá trình thoát nước canh tác trên đất vào mùa mưa.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả định giá tài sản ngày 20/03/2018 của Hội đồng định giá tài sản huyện Đ và kết quả đo vẽ quyền sử dụng đất ngày 24/05/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ. Đối với chi phí định giá và đo vẽ đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Theo bản tự khai ngày 25/12/2017, lời khai trong quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa, bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Nguyễn Văn B trình bày: Diện tích đất nguyên đơn đang quản lý sử dụng thuộc các thửa 990, 1023 thì nguồn gốc là do trước đây vào năm 2016 vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu V và bà Vũ Thị Đ với giá 1.800.000.000đ, tại thời điểm chuyển nhượng đất thì bị đơn có bán diện tích đất 01m làm đường đi chung cho các hộ sử dụng đất phía trong đất vợ chồng ông B bà L, còn lại diện tích 02m sử dụng làm lối đi chung cho bị đơn và vợ chồng ông V bà Đ, ai muốn đi lại trên con đường trên phải được sự đồng ý của vợ chồng ông B và vợ chồng ông V, hiện trạng đất vợ chồng ông B bà L có đóng cọc sắt để xe lớn không đi vào được, nay bị đơn không đồng ý chữa thêm ra diện tích đất 66m² (ngang 01m, dài 66m) để làm lối đi chung như nguyên đơn yêu cầu. Trong trường hợp phải chữa lối đi thì bị đơn có 02 ý kiến như sau:

- Thứ nhất, bị đơn đồng ý chữa ra diện tích 01m làm đường đi chung theo yêu cầu của nguyên đơn, nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền tương ứng với giá trị đất cho bị đơn đối với diện tích 01m ngang (tối đa theo giá mà Hội đồng định giá tài sản huyện Đ đã đưa ra). Đối với diện tích đất còn lại là 02m, thì trong đó bao gồm diện tích đất 01m bị đơn đã chữa ra làm đường đi chung, còn 01m thì bị đơn

đã bán cho các hộ dân sử dụng đất trước đây. Tổng chiều ngang con đường là 03m theo kết quả đo vẽ.

- Thứ hai, 01m đường đi mà bị đơn đã bán cho các hộ dân thì giữ nguyên và 01m ông V bà Đ đã bán cho ông T để làm đường đi chung. Bị đơn không phải bỏ ra diện tích đất 01m mà bị đơn đã hiến trước đây. Trong 01m đất ông T đã mua từ bà Đ thì phía bị đơn chịu $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất còn ông T phải chịu $\frac{1}{2}$ giá trị đất bằng tiền theo giá mà Hội đồng định giá đã đưa ra). Và con đường chỉ hình thành là 02m chứ không phải là 03m như đã nêu trên.

Đối với việc nguyên đơn tranh chấp với vợ chồng ông B bà L về con mương thoát nước, đo đạc thực tế là 418m² đi qua các thửa 1/989 và giáp với 1/1025 của bị đơn thì bị đơn không đồng ý, vì trước đây cha mẹ ông B nhận chuyển nhượng diện tích đất từ nhiều chủ đất, khi đó trên đất đã có sẵn con mương, sau đó cha mẹ ông B để lại diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông B bà L, còn con mương thì khi tập đoàn giải thể con mương đã bị san lấp, vợ chồng ông B bà L có đào lại mương nhưng thấy sử dụng không hiệu quả nên vợ chồng ông B bà L đã lấp con mương nêu trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về con mương thoát nước thì bị đơn không đồng ý.

Trong diện tích đất tranh chấp lối đi hiện nay có một phần đất 71m² thuộc thửa 1176 của ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị TQ nằm trên lối đi chung và 01m² nằm trên đất của bị đơn, đồng thời trên thửa đất 1176 của ông K bà TQ có 11m² đất thuộc thửa 1/989 của gia đình bị đơn, 129m² nằm trên lối đi như họa đồ đo vẽ ngày 24/05/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ. Trên thực tế diện tích đất ông K bà TQ nhận chuyển nhượng từ ranh giới đường đi trở vào. Do đó, giữa chúng tôi đã thỏa thuận với nhau 71m² thuộc thửa 1176 của ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị TQ nằm trên lối đi chung và 01m² nằm trên đất của bị đơn là đất của bị đơn, còn 11m² đất thuộc thửa 1/989 của gia đình bị đơn nằm trên đất của ông K bà TQ theo sơ đồ đo vẽ thì giao cho ông K bà TQ, hiện nay đối với sự việc này thì giữa bị đơn với vợ chồng ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị TQ không có tranh chấp gì trong vụ án này, nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì sẽ được giải quyết thành một vụ án khác.

Bị đơn thống nhất với kết quả định giá tài sản ngày 20/03/2018 của Hội đồng định giá tài sản huyện Đ và kết quả đo vẽ quyền sử dụng đất ngày 24/05/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ. Đối với chi phí định giá và đo vẽ đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Nguyễn Hữu V bà Vũ Thị Đ vắng mặt nhưng trong hồ sơ và trong biên bản ghi lời khai của ông V trình bày: Khi ông V bà Đ nhận chuyển nhượng đất từ ông B bà L thì có mua luôn 01m ngang đất của ông B bà L để làm lối đi vào đất ông V và làm lối đi chung cho tất cả mọi người bên trong, lúc mua bán lối đi chỉ nói bằng miệng không lập giấy tờ. Khi chuyển nhượng lại diện tích đất cho ông T thì chuyển nhượng luôn diện tích đất làm lối đi với giá 100.000.000đ cho ông T. Bà Đ có viết giấy bán lối đi cho ông T.

Bà Nguyễn Thị TQ trình bày: Quá trình đo vẽ quyền sử dụng đất, theo Kết quả đo vẽ quyền sử dụng đất ngày 24/05/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thì thấy rằng có diện tích đất 71m² thuộc thửa 1176 nằm trên đường đi chung và 01m² thuộc thửa 1176 thì nằm qua thửa 1/989 của ông B, đối với đất ông B có 11m² thuộc 1/989 thì nằm trong phần đất 1176 của vợ chồng bà TQ. Trên bản đồ đo vẽ thực tế thì diện tích đất 72m² thuộc quyền sử dụng của bị đơn, nhưng vì tại thời điểm nhận chuyển nhượng vợ chồng bà TQ chỉ nhận chuyển nhượng từ đường đi trở vào nên hiện nay vợ chồng bà TQ, ông K không tranh chấp 72m² đất này và không tranh chấp diện tích 11m² đất thuộc thửa 1/989 đang sử dụng. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì sẽ được giải quyết thành một vụ án khác.

Về tranh chấp lối đi, trước đây gia đình ông B có bán cho 05 hộ bên trong 01m ngang dài hết đất ông B để làm lối đi, đến khi ông B bà L chuyển nhượng đất cho ông V bà Đ thì có chuyển nhượng thêm 01m ngang để làm lối đi chung, đến khi ông V chuyển nhượng đất cho ông T thì có bán lối đi cho ông T là đúng sự thật, ông T sử dụng lối đi chung một thời gian không ai tranh chấp hay ý kiến gì. Đồng thời, vào mùa mưa đất ông T bị ngập úng, ông T có múc đất tại mép đất ông T mua để thả bi cống thoát nước và hiện nay bi cống vẫn còn nằm dưới lối đi này, sau đó ông B mới chừa ra thêm 01m ngang thành con đường 03m như bây giờ để cho các hộ có đất bên trong chạy được xe tải vào trong và ông B cũng vậy. Nay tôi thấy việc nguyên đơn khởi kiện là hoàn toàn đúng, yêu cầu vợ chồng ông B bà L chừa ra thêm 01m ngang đất, chiều dài hết đất ông B có diện tích 66m² để làm lối đi chung, tôi cũng đi trên lối đi này mà chưa đóng góp nên trong 01m ngang mà ông B bà L chừa ra để làm lối đi chung thì vợ chồng tôi chịu đóng góp $\frac{1}{2}$ giá trị bằng tiền để trả lại cho ông B bà L theo giá mà Hội đồng định giá tài sản huyện Đ đã đưa ra và yêu cầu ông B bà L tháo dỡ cọc sắt đóng chắn ngang giữa lối đi. Ông K bà TQ thống nhất với kết quả định giá tài sản ngày 20/03/2018 của Hội đồng định giá tài sản huyện Đ và kết quả đo vẽ quyền sử dụng đất ngày 24/05/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ. Ngoài ra không còn ý kiến nào khác.

Bà Nguyễn Thị Lan X trình bày: Bà Nguyễn Thị Lan X canh tác trên diện tích thuộc thửa 982 từ những năm 1980. Do đất không có lối đi nên vào khoảng năm 2003, bà X và một số hộ dân khác có thỏa thuận với vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị L, theo đó ông B bà L có chuyển nhượng cho bà X cùng các hộ dân khác diện tích đất 01m ngang, chiều dài hết đất ông B với giá 20.000.000đ để cùng đi chung trong đó có cả gia đình ông B cùng đi trên diện tích đất chúng tôi mua chứ không hề góp thêm đất để đi, khi ông B bà L chuyển nhượng đất cho ông V bà Đ thì có chuyển nhượng thêm 01m ngang để làm lối đi chung, và ông T mua lại lối đi này từ ông V bà Đ, ông B mới chừa ra thêm 01m ngang thành con đường 03m, bà X cùng các hộ dân khác sử dụng diện tích đất nêu trên làm đường đi chung từ thời điểm đó đến nay; đất ông T bị ngập úng, ông T có múc đất tại mép đất ông T mua để thả bi cống thoát nước và hiện nay bi cống vẫn còn nằm dưới lối đi này như bà TQ trình bày là hoàn toàn đúng. Yêu cầu vợ chồng ông B bà L chừa ra thêm 01m ngang đất, chiều dài hết đất ông B có diện tích 66m² để làm

lối đi chung, yêu cầu ông B bà L tháo dỡ cọc sắt đóng chắn ngang giữa lối đi. Trong quá trình làm việc và tại phiên tòa, các ông Bùi Văn C, ông Hoàng Trọng Nh, thống nhất với lời trình bày của bà X.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa các bên đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến của mình. Riêng đại diện của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Ngọc A xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp nương thoát nước đối với bị đơn.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đơn Dương:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử từ khi thụ lý cho đến thời điểm xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng thì nguyên đơn thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức T về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị L dành ra diện tích đất 66m² (01m ngang, chiều dài 66m) để làm lối đi chung, giữ nguyên hiện trạng con đường đi chung có diện tích 200m² thuộc các thửa 1/989 (129m²), 1/1176 (71m²) tờ bản đồ 03 xã LL.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị L tháo dỡ cọc sắt đóng ở đầu con đường đi chung. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị TQ thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn B bà Nguyễn Thị L số tiền 48.840.000đ.

Đình chỉ giải quyết đối với việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn mở nương thoát nước có diện tích 418m² đi qua các thửa 1/989 giáp với 1/1025 của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa của đại diện nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ về nội dung vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng: Đây là vụ án “*Tranh chấp lối đi chung qua bất động sản liền kề, cấp thoát nước qua bất động sản liền kề*” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Đức T với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị L, diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại xã LL – Đ – Lâm Đồng, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ theo quy định tại Khoản 9 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 3 Điều 36 và Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa hôm nay, việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu V, bà Vũ Thị Đ, ông Nguyễn Hoàng S vắng mặt không có lý do mặc dù đã được triệu tập hợp lệ theo quy định tại các Điều 175, 177, 179 của Bộ Luật tố tụng dân sự. Vì vậy, theo quy định tại các Điều 227, 228, 273 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung và giành quyền kháng cáo vắng mặt cho ông Nguyễn Hữu V, bà Vũ Thị Đ, ông Nguyễn Hoàng S là đủ.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung: Vào năm 2017, ông Nguyễn Đức T có nhận chuyển nhượng diện tích đất từ vợ chồng ông Nguyễn Hữu V và bà Vũ Thị Đ, tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất thì bao gồm cả 01m đường đi, quá trình canh tác và đi lại trên diện tích đất thì phía bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị L nhiều lần ngăn cản không cho ông T đi lại trên con đường đi vì trước đây ông B bà L chuyển nhượng đất cho ông V bà Đ không bao gồm diện tích đất đường đi nên giữa các bên phát sinh tranh chấp, đến ngày 07/11/2018 ông Nguyễn Đức T nộp đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị L dành ra 01m đất chiều ngang, dài hết đất ông B thuộc các thửa 1/989 (129m²) và 1/1176 (71m²) tờ bản đồ số 03 xã LL – Đ – Lâm Đồng để làm con đường đi chung. Yêu cầu bị đơn mở mương thoát nước có diện tích 418m² đi qua các thửa 1/989 và giáp với 1/1025 của bị đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy cần áp dụng các Điều 180, 185, 129, 133, 245, 248, 252, 254 của Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết vụ án.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức T yêu cầu bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị L dành ra diện tích đất thuộc các thửa 1/989 (129m²) và 1/1176 (71m²) tờ bản đồ số 03 xã LL – Đ – Lâm Đồng để làm đường đi chung có diện tích 66m² (01m ngang, chiều dài 66m, thì thấy rằng: Vào ngày 13/01/2017, vợ chồng ông Nguyễn Hữu V và bà Vũ Thị Đ có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức T 01 diện tích đất 3.720m² thuộc các thửa 990, 1023 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại thôn LT – LL – Đ – Lâm Đồng với giá 1.800.000.000đ, việc chuyển nhượng có xác lập bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 296, quyền số 01/2017TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2017 theo đúng quy định. Diện tích đất này là do trước đây vợ chồng ông Nguyễn Hữu V và bà Vũ Thị Đ nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị L, khi chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông V bà Đ có thỏa thuận với vợ chồng ông B bà L dành ra diện tích 01m ngang, chiều dài hết đất ông B bà L để làm lối đi cho vợ chồng ông V bà Đ và được sự đồng ý của ông B bà L, vợ chồng ông V bà Đ đã sử dụng con đường đi trên cùng với diện tích đất ông B, bà L chừa ra để làm đường đi chung cho các hộ dân. Sau đó, khi ông V bà Đ chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất của mình cho ông T thì chuyển nhượng luôn 01m ngang đất làm đường đi chung với giá 100.000.000đ. Việc chuyển nhượng lối đi này có lập thành giấy tờ do bà Đ viết và bản thân ông V cũng thừa nhận.

Quá trình làm việc tại Tòa án, phía nguyên đơn có cung cấp cho Tòa án tài liệu chứng cứ 01 USP có chứa đoạn ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà Nguyễn Thị Ngọc A (đại diện cho ông T) với bà Vũ Thị Đ, theo đó trong buổi làm việc tại Ủy

ban nhân dân xã LL giữa ông T và ông B, bà A có gọi điện thoại trực tiếp cho bà Đ và mở loa ngoài cho tất cả mọi người cùng nghe, nội dung đoạn ghi âm thể hiện bà Đ khẳng định có mua 01m đường đi chung của ông B bà L và việc mua bán này chỉ thể hiện bằng lời nói, không xác lập bằng văn bản hay giấy tờ gì, ông B có nghe nhưng không có ý kiến gì. Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/08/2019 của ông Nguyễn Hữu V (bút lục số 105) thì ông V cũng khẳng định trước đây vợ chồng ông V bà Đ có nhận chuyển nhượng diện tích đất từ vợ chồng ông B bà L với giá 1.900.000.000đ, trong đó có 100.000.000đ mua 01m đất đường đi chung và việc dành ra diện tích đất 01m này không được xác lập giấy tờ gì nhưng các bên đều thống nhất diện tích đất này ông V bà Đ được sử dụng, ai muốn đi lại trên đất thì phải được sự đồng ý của ông V bà Đ và ông B bà L.

Xét lời trình bày của bị đơn ông Nguyễn Văn B thì thấy rằng: việc các hộ ông C, ông Nh, ông S, bà X, bà G trước đây có mua 01m đất của vợ chồng ông B để làm lối đi chung là có thật nhưng ông B khai là do mẹ vợ và vợ bán, bản thân ông không biết mặc dù quyền sử dụng đất là của vợ chồng ông B. Tuy nhiên, trong quá trình làm việc tại Tòa án khi ông B nhìn thấy giấy bán đất, ông B mới thừa nhận là có bán 01m đất làm lối đi chung, nên lời trình bày của ông B là không đúng sự thật. Trong khi đó, bán cho 05 hộ dân 01m đất, không đóng góp thêm đất để cùng đi mà lại đi chung trên lối đi này cho đến khi chuyển nhượng đất cho ông V, bà Đ và bán 01m đất làm lối đi chung thì ông B bà L mới chừa ra thêm 01m như hiện trạng. Như vậy, thứ nhất các hộ dân nói trên muốn đi qua đất ông B, bà L thì cũng phải mua một lối đi chứ không phải gia đình ông B bà L tự cho đi. Đồng thời, vào những năm 2003 giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp tại khu vực này không cao nhưng vợ chồng ông B bà L đã bán 20.000.000đ/01m ngang cho các hộ dân và ông B cũng đi chung. Do vậy, khi ông B bà L chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông V, bà Đ cũng chừa cho ông V, bà Đ 01m đất để làm đường đi chung mà không nhận tiền chuyển nhượng là không đúng với bản chất của vụ việc. Thứ hai, việc ông T sử dụng 01m đất làm lối đi không những chỉ để đi mà còn đặt bi cống thoát nước từ đất ông T ra đến mương công cộng mà ông B không thắc mắc gì là không đúng. Thứ ba, Bản thân ông V bà Đ cũng thừa nhận là có mua 01m đất đường đi chung chứ không phải bị đơn cho đi nhờ. Do đó, mặc dù ông B nại ra rằng không bán lối đi và không thừa nhận lời trình bày này của ông V cũng như bà Đ nhưng qua xem xét toàn bộ chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, ông B bà L bán cho ông V bà Đ 01m đất để làm lối đi là có căn cứ. Do nhu cầu phát triển của kinh tế hộ gia đình ở khu vực vùng nông thôn trên địa bàn huyện Đ hiện nay rất phát triển, việc các hộ dân mở con đường nhằm phục vụ cho việc chuyên chở rau màu và các sản phẩm nông nghiệp bằng xe tải của các hộ dân là cần thiết.

Đối với việc ông B cho rằng ông chưa chuyển nhượng 01m lối đi cho vợ chồng ông V bà Đ mà ông V bà Đ chuyển nhượng lại cho ông T 100.000.000đ để hưởng lợi, trong trường hợp ông B, bà L có tranh chấp với ông V, bà Đ đối với số tiền này thì sẽ được tách ra giải quyết thành một vụ án dân sự khác.

Quá trình đo vẽ quyền sử dụng đất, theo kết quả đo vẽ của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thì thấy rằng trong phần đất của vợ chồng ông K bà TQ đang sử dụng tại thửa 1176 có sử dụng thêm 11m² đất của ông B bà L theo ranh bản đồ, còn đất của ông B đang sử dụng thì có 01 phần đất tại thửa 1176 của ông K là 01m². Ngoài ra, đất của ông K đang sử dụng có diện tích 71m² nằm trong lối đi chung mà các bên đang tranh chấp. Xét thấy, tại các buổi làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa, phía ông B, bà TQ xác nhận: Tuy trên bản đồ đo vẽ thể hiện như vậy nhưng thực tế thì vợ chồng ông B bà L chuyển nhượng cho vợ chồng ông K bà TQ diện tích đất tính từ mép đường đi hiện trạng như sơ đồ đất đã đo vẽ và xác nhận với nhau diện tích đất trên lối đi 71m² là toàn bộ diện tích đất của ông B bà L, không phải đất của vợ chồng ông K bà TQ, tại phiên tòa giữa các bên cũng không có tranh chấp gì về vấn đề này nên Hội đồng xét xử không xem xét đến. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì sẽ được tách ra giải quyết thành một vụ án dân sự khác.

Theo kết quả định giá tài sản ngày 20/03/2018 của Hội đồng định giá tài sản huyện Đ thì lối đi chung có tổng diện tích là 200m², đất các bên tranh chấp có giá trị 1.480.000đ/m². Tất cả các bên đương sự đều thống nhất với kết quả đo vẽ và định giá tài sản nên Hội đồng xét xử lấy đó làm căn cứ để giải quyết vụ án.

Qua xác minh, hiện tại trên lối đi chung này gia đình ông B có chôn 01 cọc sắt dạng ống để ngăn không cho xe tải vào lối đi này là trái pháp luật, bởi lẽ trong 03m để làm lối đi chung này không phải chỉ có gia đình ông B chừa ra mà có sự đóng góp của các hộ dân có đất phía trong và của ông T mua, nên cần buộc ông B bà L tháo dỡ cọc sắt này để không cản trở lưu thông là đúng pháp luật. Đối với phía ông bà K, TQ cũng xác nhận là do trong diện tích 03m đất đường đi, thì 05 hộ dân mua 01m, ông T mua 01m còn lại diện tích đất 01m ông B bà L đóng góp thì vợ chồng ông K bà TQ nhận chịu $\frac{1}{2}$ giá trị của 01m ngang, dài 66m (66m²) tương đương với số tiền $97.680.000đ : 2 = 48.840.000đ$, việc tự nguyện này không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên cần ghi nhận.

Từ những chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử thấy rằng việc nguyên đơn là ông Nguyễn Đức T nhận chuyển nhượng diện tích đất từ vợ chồng ông V, bà Đ với giá 1.800.000.000đ và 100.000.000đ đổi với 01m đất làm đường đi là có xảy ra và việc chuyển nhượng này là ngay tình vì ông V, bà Đ bán thì ông T mới mua, giữa bên bán và bên mua đều thừa nhận việc này, nên việc ông T khởi kiện yêu cầu bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị L dành ra thêm 01m ngang, dài 66m đất của ông B bà L có diện tích 66m² trong tổng số 200m² như sơ đồ đo vẽ để làm lối đi chung cho các hộ dân là có căn cứ. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông K, bà TQ thanh toán cho ông B bà L số tiền 48.840.000đ ($\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất của 66m²). Đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc tranh chấp mượn thoát nước là đúng theo quy định, không trái pháp luật và đạo đức xã hội.

Đối với ông K, bà TQ, ông B bà L trong quá trình sử dụng đất có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1176, 898 để vay vốn ngân hàng

làm ăn. Qua xác minh, tại công văn số 14290555/2019/TBTA ngày 09/09/2019 của Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam, chi nhánh Lâm Đồng - Phòng giao dịch Đ và công văn số 737/NHNNĐD-KHKD ngày 12/09/2019 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Đ – Lâm Đồng thì hiện nay việc vay vốn và thực hiện trả lãi của khách hàng là đảm bảo nên Phía các Ngân hàng không yêu cầu đòi nợ trước hạn và không tranh chấp gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét đến. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì sẽ được giải quyết thành một vụ án dân sự khác.

Đối với các hộ bà Nguyễn Thị Lan X, ông Hoàng Trọng Nh và ông Bùi Văn C, ông Nguyễn Hoàng S, ông Nguyễn Hữu V, bà Vũ Thị Đ không có tranh chấp gì với nhau nên không xem xét đến. Nếu sau này có tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

[3] Về chi phí tố tụng: Quá trình làm việc tại Tòa án, phía nguyên đơn có nộp số tiền 5.000.000đ chi phí đo vẽ và định giá tài sản, đối với số tiền nêu trên nguyên đơn nhận chịu và không có ý kiến thắc mắc gì nên không đề cập đến.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông Nguyễn Đức T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí theo quy định của pháp luật về vụ án không có giá ngạch và chịu án phí trên số tiền giá trị của diện tích đất buộc phải chừa lối đi chung. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn B thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 nên xem xét miễn phần án phí mà ông B phải chịu là phù hợp. Vợ chồng ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị TQ phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị L. Các đương sự khác không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Khoản 9 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Khoản 3 Điều 36 và Khoản 1 Điều 39, Điều 147, 244, 217, 218, 219, 220, 227, 228, 235, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Điều 180, 185, 129, 133, Khoản 2 Điều 357; Các Điều 245, 248, 252, 254 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức T.

1. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị L dành ra diện tích đất 66m² (01m ngang, chiều dài 66m, giáp đất ông T) thuộc thửa 1/989, 1/1176 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại xã LL – Đ – Lâm Đồng để làm lối đi chung (có sơ đồ kèm theo) đất có tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp thửa 990 của ông T rộng 01m

- + Phía Tây giáp đường mương rộng 01m;
- + Phía Nam giáp 1/898 của ông B bà L dài 66m;
- + Phía Bắc giáp đường đi chung còn lại dài 66m;

Ông B bà L, ông K bà TQ có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đất đai để điều chỉnh ranh giới, diện tích đất sử dụng cho phù hợp với hiện trạng lối đi chung có diện tích 200m² như kết quả đo vẽ ngày 24/05/2018.

2. Buộc ông B bà L tháo dỡ cọc sắt chắn ngang phần đầu lối đi chung.

3. Đình chỉ giải quyết đối với việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn mở mương thoát nước có diện tích 418m² đi qua các thửa 1/989 và giáp với 1/1025 của bị đơn.

4. Ghi nhận sự tự nguyện về việc vợ chồng ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị TQ thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn B bà Nguyễn Thị L số tiền 48.840.000đ (*Bốn mươi tám triệu tám trăm bốn mươi ngàn đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị L phải chịu 1.371.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông Nguyễn Đức T số tiền 2.800.000đ đã tạm nộp theo các biên lai thu tiền số 0004728, 0004731 ngày 28/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Vợ chồng ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị TQ nhận chịu số tiền 2.442.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng để xét xử phúc thẩm.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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 Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2014, thời hiệu thi hành án được Viện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2014”.

Nơi nhận:

- TAT;
- VKS;
- THA;
- Các ĐS;
- Lưu HS, AV.

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

DƯƠNG VĂN VŨ

