

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG HỒ
TỈNH VĨNH LONG**

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

Số: 38/2024/DS-ST

Ngày: 05/4/2024

“V/v tranh chấp QSD đất và
yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG HỒ, TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Ánh Tuyết

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Thanh Khen 2. Ông Nguyễn Văn Trước

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Hồng Cẩm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Trần Long Châu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 4 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 64/2023/TLST-DS ngày 22/3/2023 về việc “Tranh chấp QSD đất và yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 42/2024/QĐXXST-DS, ngày 22/3/2024 giữa:

Nguyên đơn: Ông **Lưu Thành K**, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: **Số D, ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.**

Bị đơn: Ông **Lưu Lợi E**, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: **Số D, ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.**

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1974 (có mặt)

2. Chị **Lưu Thị C**, sinh năm 1995 (vắng mặt)

3. Anh **Lưu Thành L**, sinh năm 2001 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: **Số D, ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.**

Người đại diện hợp pháp của chị **C**, anh **L** là ông **Lưu Lợi E**, sinh năm 1976

Địa chỉ: **Số D, ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.**

4. Bà **Trần Ngọc H1**, sinh năm 1963 (vắng mặt)
5. Chị **Lưu Thị Hồng L1**, sinh năm 1989 (vắng mặt)
6. Anh **Lưu Hiếu N**, sinh năm 1991 (có mặt)

Cùng địa chỉ: **Số D, ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.**

Người đại diện hợp pháp của bà **H1**, chị **L1**, anh Nghĩa là ông **Lưu Thành K**, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: **Số D, ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện và những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn **Lưu Thành K** trình bày:*

Ông là chủ sử dụng thửa đất số 288, tờ bản đồ số 12, diện tích 243,1m², tọa lạc **ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long**, được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V** cấp cho hộ ông **Lưu Thành K** ngày 23/01/2017. Thửa đất này có vị trí phía sau thửa đất 547, tờ bản đồ số 12, diện tích 885m² do hộ **Lưu Lợi E** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc đất của ông và của ông **Lợi E** là do cha mẹ là ông **Lưu Văn L2** và bà **Nguyễn Thị T** cho. Gia đình ông sử dụng lối đi ngang 01 mét, dài 48 mét từ năm 1982 đến nay, trên lối đi ông đã đầu tư làm đường đal để thuận lợi đi lại, ngoài lối đi này gia đình ông không có lối đi nào khác. Thời gian gần đây ông và ông **Lợi E** phát sinh tranh chấp, ông **Lợi E** chỉ đồng ý mở cho ông lối đi ngang 0,5 mét nhưng ông không đồng ý vì 0,5 mét rất nhỏ khó đi lại.

Ngoài ra, năm 1979 cha mẹ ông có cho ông phần đất diện tích 500m² bao gồm lối đi hiện đang tranh chấp nhưng khi làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông chỉ đứng tên diện tích 243,1m² thửa 288, còn lại diện tích 256,9m² phía ông **Lợi E** đăng ký đứng tên nay thuộc thửa 547, ông quản lý sử dụng phần đất này từ năm 1982 đến nay. Ông có yêu cầu ông **Lợi E** phải sang tên trả lại diện tích 256,9m² thuộc thửa 547 thì ông **Lợi E** đồng ý, được **ban N1** lập biên bản ngày 11/10/2022 nhưng nay ông **Lợi E** không thực hiện. Nay ông **K** yêu cầu:

1. Yêu cầu ông **Lưu Lợi E** cùng các thành viên trong hộ gồm **Trần Thị H, Lưu Thành L, Lưu Thị C** mở lối đi theo kết quả đo đạc thuộc tách thửa 547-3, diện tích 55,2m², tờ bản đồ số 12, loại đất trồng cây lâu năm do hộ **Lưu Lợi E** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông đồng ý trả giá trị đất tách 547-3 cho ông **Lưu Lợi E** số tiền là 55.000.000 đồng.

2. Yêu cầu ông **Lưu Lợi E** cùng các thành viên trong hộ gồm **Trần Thị H, Lưu Thành L, Lưu Thị C** trả cho ông phần đất theo kết quả đo đạc tách thửa 547-2, diện tích 196,1m², tờ bản đồ số 12, loại đất trồng cây lâu năm do hộ **Lưu**

Lợi E đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Bị đơn ông Lư Lợi E đồng thời đại diện Lư Thị C, Lư Thành L trình bày:

Ông có thửa đất số 547, tờ bản đồ số 12, diện tích 885m² do hộ Lư Lợi E đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long hộ ông gồm có ông Lư Lợi E, Trần Thị H (vợ ông), Lư Thị C (con ông), Lư Thành L (con ông). Nay Theo yêu cầu khởi kiện của ông Lư Thành K thì ông có ý kiến như sau: Ông cùng các thành viên trong hộ đồng ý mở lối đi cho ông Lư Thành K tách thửa 547-3, diện tích 55.2m², tờ bản đồ số 12, loại đất trồng cây lâu năm do hộ Lư Lợi E đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông yêu cầu ông Lư Thành K trả giá trị đất cho ông số tiền tổng cộng là 55.000.000 đồng.

Ông cùng các thành viên trong hộ đồng ý trả cho ông Lư Thành K phần đất tách thửa 547-2, diện tích 196,1m², tờ bản đồ số 12, loại đất trồng cây lâu năm do hộ Lư Lợi E đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Lý do phần đất này cha mẹ cho ông K và ông K quản lý sử dụng phần đất này từ năm 1982.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị H trình bày:

Bà là vợ của ông Lợi E, thống nhất ý kiến trình bày của ông Lư Lợi E và không trình bày gì thêm, bà không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn trình bày: Ông giữ nguyên theo yêu cầu khởi kiện và bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu công nhận tách thửa 547-2, tờ bản đồ số 12, diện tích 196,1m², loại đất CLN, tọa lạc ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long cho ông Lư Thành K được quyền sử dụng đất. Ông K tự nguyện nộp toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, khảo sát, đo đạc và định giá tài sản.

- Bị đơn ông Lư Lợi E và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày: ông, bà đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Kiểm sát viên đại diện Viên Kiểm sát nhân dân huyện L phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Lưu Thành K**.

Buộc ông **Lưu Lợi E, Trần Thị H, Lưu Thành L, Lưu Thị C** phải có nghĩa vụ mở lối đi cho ông **Lưu Thành K** và công nhận tách thửa 547-3, tờ bản đồ số 12, diện tích 55,2m², loại đất CLN, tọa lạc **xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long** cho ông **Lưu Thành K** được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Công nhận tách thửa 547-2, tờ bản đồ số 12, diện tích 196,1m², loại đất CLN, tọa lạc **xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long** cho ông **Lưu Thành K** được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc ông **Lưu Thành K** có nghĩa vụ trả cho ông **Lưu Lợi E, Trần Thị H, Lưu Thành L, Lưu Thị C** số tiền 55.000.000 đồng.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 12/9/2023 của Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện L**)

Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của ông **Lưu Thành K** nộp toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá là 3.931.000 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông **Lưu Lợi E, Trần Thị H, Lưu Thành L, Lưu Thị C** phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, ông **Lưu Thành K** được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện, lời trình bày của đương sự. Kết luận, quan hệ pháp luật tranh chấp về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề” quy định tại Điều 26 Bộ Luật tố tụng dân sự. Do đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại **xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long** nên Tòa án nhân dân huyện Long Hồ thụ lý giải quyết vụ án là phù hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự.

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

Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 12/9/2023 của Chi nhánh **văn**

phòng đăng ký đất đai huyện L như sau:

Tách thửa 547-1, tờ bản đồ số 12, diện tích 603,3m², loại đất CLN, tọa lạc xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Tách thửa 547-2, tờ bản đồ số 12, diện tích 196,1m², loại đất CLN, tọa lạc xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Tách thửa 547-3, tờ bản đồ số 12, diện tích 55,2m², loại đất CLN, tọa lạc xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Các đương sự đều thống nhất kết quả đo đạc làm cơ sở giải quyết vụ án.

- Xét ông K yêu cầu ông Lưu Lợi E cùng các thành viên trong hộ gồm Trần Thị H, Lưu Thành L, Lưu Thị C mở lối đi cho ông K thuộc tách thửa 547-3, tờ bản đồ số 12, diện tích 55,2m², loại đất trồng cây lâu năm, ông K đồng ý trả giá trị đất cho ông Lợi E số tiền 55.000.000 đồng:

Xét thấy, phần đất thửa 288, tờ bản đồ số 12, diện tích 243,1m², tọa lạc ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long do hộ ông Lưu Thành K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm ở phía trong tiếp giáp phần đất thửa đất 547, tờ bản đồ số 12, diện tích 885m² do hộ Lưu Lợi E đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận từ phần đất của ông K để đi ra lộ công cộng đều đi nhờ lối đi qua phần đất của ông Lợi E từ năm 1982 đến nay, hiện trạng lối đi ông K có làm đường đal ngang 01 mét. Ngoài lối đi này, ông K không có lối đi nào khác.

Như vậy, theo hiện trạng sử dụng đất của nguyên đơn đang quản lý, sử dụng bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề và để đảm bảo thuận tiện cho việc canh tác đất nên cần phải có lối đi thuận tiện nhất để đi ra lộ công cộng. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Lợi E cùng các thành viên trong hộ đều đồng ý mở lối đi theo yêu cầu của ông K. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông K và buộc ông K phải có nghĩa vụ trả cho ông Lưu Lợi E, bà Trần Thị H, anh Lưu Thành L, chị Lưu Thị C giá trị đất tách thửa 547-3 số tiền là 55.000.000 đồng.

- Đối với yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất:

Ông Lưu Thành K yêu cầu ông Lưu Lợi E cùng các thành viên trong hộ gồm Trần Thị H, Lưu Thành L, Lưu Thị C trả cho ông phần đất tách thửa 547-2, diện tích 196,1m², tờ bản đồ số 12, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long là có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ:

Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc phần đất tranh chấp là do cha mẹ là ông Lưu Văn L2 và bà Nguyễn Thị T cho ông K và ông K sử dụng từ năm 1982 đến nay; khi làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do

ông **K** không biết nên phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **Lợi E**. Theo biên bản định giá thể hiện phần đất tranh chấp có cây trồng đều do ông **K** trồng và phần đất này với phần đất còn lại của ông **Lợi E** có trụ ranh. Mặt khác, phần đất do ông **K** đứng tên cũng tiếp giáp liền kề với phần đất này. Ông **Lợi E** cùng các thành viên trong hộ cũng đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của ông **K**. Tại phiên tòa, ông **K** cũng trình bày nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông thì sau khi có bản án ông sẽ nhập diện tích này vào phần đất của ông thuộc thửa 288.

Ngoài ra, các anh, chị em của ông **K** và ông **Lợi E** là bà **Lưu Thị S**, bà **Lưu Thị H2**, ông **Lưu Văn L3** đều có văn bản xác nhận có biết và chứng kiến khi cha mẹ là ông **Lưu Văn L2** và bà **Nguyễn Thị T** còn sống có cho ông **Lưu Thành K** phần đất có diện tích 500m², khi cho đất chỉ nói miệng anh em trong gia đình đều biết, ông **Lợi E** cũng biết rõ và có hứa miệng sẽ giao lại cho ông **K**.

[3] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát, đo đạc, định giá số tiền 3.931.000 đồng.

Nguyên đơn tự nguyện nộp toàn bộ số tiền này nên Hội đồng xét xử chấp nhận, nguyên đơn đã nộp xong nên không phải nộp thêm.

[4] Về án phí: Ông **Lưu Thành K** phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với việc hoàn trả giá trị đất lỗi đi số tiền 55.000.000 đồng nhưng xét ông **K** là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ tiền án phí cho ông **K**.

Ông **Lưu Lợi E**, **Trần Thị H**, **Lưu Thành L**, **Lưu Thị C** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Xét lời phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 144, 157, 165, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ vào các Điều 168, 245, 248, 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95, 166, 171 của Luật đất đai 2013.

Căn cứ các Điều 12, 14, 26, 27 của 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 **Lưu Thành K**.

1. Ghi nhận sự tự nguyện của ông **Lưu Lợi E** cùng các thành viên trong hộ gồm **Trần Thị H**, **Lưu Thành L**, **Lưu Thị C** trả cho ông **Lưu Thành K** phần tách thửa 547-2, tờ bản đồ số 12, diện tích 196,1m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc **ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long**. Công nhận cho ông **Lưu Thành K** được quyền sử dụng phần đất tách thửa 547-2, tờ bản đồ số 12, diện tích 196,1m², tờ bản đồ số 12, loại đất trồng cây lâu năm nêu trên.

2. Buộc ông **Lưu Lợi E** cùng các thành viên trong hộ gồm **Trần Thị H**, **Lưu Thành L**, **Lưu Thị C** có trách nhiệm mở lối đi cho ông **Lưu Thành K** phần đất thuộc tách thửa 547-3, tờ bản đồ số 12, diện tích 55,2m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc **ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long**. Công nhận cho ông **Lưu Thành K** được quyền sử dụng phần đất thuộc tách thửa 547-3, tờ bản đồ số 12, diện tích 55,2m², loại đất trồng cây lâu năm nêu trên.

3. Buộc ông **Lưu Thành K** có trách nhiệm trả cho ông **Lưu Lợi E**, **Trần Thị H**, **Lưu Thành L**, **Lưu Thị C** giá trị đất tách 547-3, diện tích 55,2m² số tiền là 55.000.000 đồng (Năm mươi lăm triệu đồng).

Các đương sự có trách nhiệm kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

(Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 12/9/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản là 3.931.000 đồng, nguyên đơn ông **Lưu Thành K** tự nguyện chịu toàn bộ số tiền này. Ông **K** đã nộp xong.

5. Về án phí:

Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông **Lưu Thành K**. Hoàn trả cho ông **Lưu Thành K** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 860.000 đồng (tám trăm sáu mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004841 ngày 22/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ.

Buộc ông **Lưu Lợi E**, **Trần Thị H**, **Lưu Thành L**, **Lưu Thị C** phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm

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.

Vụ án được xét xử công khai. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày được niêm yết./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Long Hồ;
- THADS huyện Long Hồ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Thị Ánh Tuyết