TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KRÔNG NĂNG** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 88/2022/DSST
Ngày 26-12-2022
(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 KRÔNG NĂNG - TỈNH ĐẮK LẮK

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

+ Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Bá Bảy

+ Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Đình Long
2. Ông Y Míp Niê

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Năng tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng tham gia phiên tòa:

Ông Phạm Đức Bùi - Kiểm sát viên

Ngày 26 tháng 12 năm 2022, tại Tòa án nhân dân huyện Krông Năng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 138/2022/TLST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 103/2022/QĐXX-DS ngày 06/12/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Phan Thị T – sinh năm 1970, có mặt

Địa chỉ: Thôn Lộc T, xã Phú L, huyện Krông N, tỉnh Đắk L.

Bị đơn: Anh Trần L – sinh năm 1976, có mặt

Địa chỉ: Thôn Lộc T, xã Phú L, huyện Krông N, tỉnh Đắk L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Anh Phan Văn T – Sinh năm 1969, có mặt

Địa chỉ: Thôn Lộc T, xã Phú L, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31/5/2022, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn chị Phan Thị T trình bày:

Gia đình chị Phan Thị T có lô đất tọa lạc tại thôn Lộc T, xã Phú L, huyện Krông N, tỉnh Đắk L. Ngày 10/12/2001 gia đình chị được UBND huyện Krông N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P016119, tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 12,

diện tích 6.410m^2. Theo sơ đồ địa chính, trích lục giải thửa và giấy chứng nhận QSD đất thì lô đất của gia đình chị T hiện nay đang sử dụng có vị trí tứ cận: Phía đông giáp đất anh Phan Văn T; phía tây giáp đường liên xã Phú L – Ea T; phía nam giáp đất ông Trần Quyết T và đất anh Trần L; phía bắc giáp đất ông Đ. Trong quá trình sử dụng chị T có mở một lối đi từ đường xuống đến hết lô đất của chị T để sử dụng cho gia đình, lối đi này liền kề với lô đất của ông Trần Quyết T và lô đất anh Trần L. Khi đó do bà Hồ Thị Thanh P có lô đất nằm phía dưới lô đất của chị T không có lối đi vào nên chị T cho bà P đi nhờ lối đi này (hiện nay lô đất của bà P đã chuyển nhượng cho anh T). Nay do chị T không còn có nhu cầu sử dụng lối đi này nữa nhưng anh L và anh T vẫn sử dụng lối đi này, mặc dù chị T đã nhiều lần yêu cầu anh L và anh T không được sử dụng lối đi này để trả lại quyền sử dụng đất cho chị T nhưng anh L và anh T không đồng ý, nên 2 bên phát sinh tranh chấp. Vì vậy, chị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận quyền sử dụng đất (lối đi) có diện tích 315m^2 thuộc quyền sử dụng của chị T; Buộc anh L và anh T phải trả lại diện tích đất 315m^2 trên cho chị T và tháo dỡ diện tích bê tông mà ông L đã tự ý đổ trên phần đất của gia đình bà T (trên lối đi đang tranh chấp).

Trường hợp, anh L và anh T không có lối đi vào lô đất của anh L và anh T mà anh L vả anh T có yêu cầu chị T phải mở lối đi qua bất động sản liền kề theo quy định của pháp luật thì chị T cũng đồng ý. Tuy nhiên chị T yêu cầu anh L và anh T phải đền bù cho chị T một khoản tiền tương đương với giá trị phần diện tích lối đi theo quy định của pháp luật.

Bị đơn: Anh Trần L trình bày:

Vào năm 2011 anh L nhận chuyển nhượng lô đất mà hiện nay đang sử dụng của anh Phạm Ngọc D; khi mua đất của anh D thì hai bên cũng không có đề cập, thỏa thuận gì về đường đi vào lô đất, bởi vì khi đó anh L đã thấy có đường đi vào lô đất (đường đi mà hiện nay anh L đang sử dụng). Hiện nay chị Phan Thị T cho rằng con đường đi này thuộc quyền sử dụng đất của chị T (nằm trong giấy CNQSD đất của chị T), nên bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, thì anh Trần L có ý kiến như sau:

Theo sơ đồ địa chính được đo đạc vào năm 2012 thì con đường (lối đi) này đã có sẵn được thể hiện trên sơ đồ, không nằm trong giấy CNQSD đất của chị T. Vì vậy, anh L đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho anh L.

Trường hợp con đường (lối đi) mà hiện nay anh L đang sử dụng để đi vào nhà anh L thuộc quyền sử dụng của chị T thì anh L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị Phan Thị T phải mở cho anh L lối đi vào lô đất của anh L theo hiện trạng và kích thước mà hiện nay anh L và anh T đang sử dụng theo quy định của pháp luật (anh L có đơn yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn theo quy định). Bởi vì, ngoài lối đi này anh L không có lối đi nào khác đến đường công cộng. Anh L đồng ý đền bù cho chị T số tiền theo khung giá nhà nước mà Hội đồng định giá chứ không đồng ý đền bù theo giá thị trường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Anh Phan Văn T trình bày:

Vào năm 2020 anh T nhận chuyển nhượng lô đất mà hiện nay đang sử dụng của vợ chồng ông T, bà P; khi mua đất của ông T, bà P thì hai bên cũng không có đề cập, thỏa thuận gì về đường đi vào lô đất, bởi vì khi đó anh T đã thấy có đường đi vào lô đất. Hiện nay chị Phan Thị T cho rằng con đường này thuộc quyền sử dụng của chị T (nằm trong giấy CNQSD đất của chị T), nên chị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, thì anh T có ý kiến như sau:

Theo sơ đồ địa chính được đo đạc vào năm 2012 thì con đường (lối đi) này đã có sẵn được thể hiện trên sơ đồ, không nằm trong giấy CNQSD đất của bà T. Vì vậy, anh T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho công dân.

Trường hợp con đường mà hiện nay anh T đang sử dụng để đi vào lô đất của anh T thuộc quyền sử dụng của chị T thì anh T có yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị Phan Thị T phải mở cho anh T lối đi vào lô đất của anh T theo hiện trạng và kích thước mà hiện nay anh T cùng với anh L đang sử dụng theo quy định của pháp luật (anh T có đơn yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn theo quy định). Bởi vì, ngoài lối đi này anh T không có lối đi nào khác đến đường công cộng. Anh T không đồng ý đền bù cho chị T, bởi vì anh T cho rằng con đường này đã có trước khi anh T nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà P.

Quá trình giải quyết vụ án do các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau nên theo yêu cầu của đương sự, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và thành lập Hội đồng định giá tiến hành định giá tài sản để xác định giá trị tài sản đang tranh chấp để có cơ sở giải quyết vụ án.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ:

Đối với phần diện tích đất (lối đi) đang tranh chấp: Có diện tích 315m^2, vị trí tứ cận: phía đông giáp đất anh T = 2,5 mét, phía tây giáp đường liên xã = 2,5 mét, phía nam giáp đất ông T và anh L (giáp đất ông Thắng = 57,8 mét, giáp đất anh L = 68,2 mét), phía bắc giáp phần đất của chị T = 126 mét. Hiện trạng trên phần diện tích đất đang tranh chấp: Từ mép đường liên xã kéo dài xuống theo hướng đông 77,2 mét đã láng bê tông chiều rộng 2,5 mét; từ điểm nối 77,2 mét kéo xuống đến giáp đất anh Th có láng bê tông một phần ở giữa chiều rộng 0,55 mét.

Đối với lô đất của anh L đang sử dụng: Phía đông giáp suối, Phía tây giáp đất ông T, phía nam giáp đất anh D, phía bắc giáp đất chị T và đất anh T.

Đối với lô đất của anh Thính đang sử dụng: Phía đông giáp suối, phía tây giáp đất chị T, phía nam giáp đất anh L, phía bắc giáp đất ông Đ.

Kết quả Hội đồng định giá tài sản, cụ thể:

- Giá trị quyền sử dụng đất (lối đi) đang tranh chấp:

+ Theo khung giá nhà nước, loại đất trồng cây lâu năm: 315m^2 × 42.000đồng/m^2 = 13.230.000 đồng.

+ Theo giá thị trường tại thời điểm định giá: 315m^2 × 541.000đồng/m^2 = 170.415.000 đồng.

- Giá trị tài sản gắn liền trên đất: Bề mặt bê tông có tổng giá trị 16.776.000 đồng.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Đối với nguyên đơn; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử và tại phiên tòa đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của đương theo đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ một phần nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận phần diện tích đất 315m^2 (lối đi) đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc anh L và anh T phải trả lại cho nguyên đơn diện tích 315m^2 (lối đi) và tháo dỡ phần diện tích bê tông trên lối đi đang tranh chấp.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn: Buộc nguyên đơn phải dành cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập một lối đi qua bất động sản liền kề theo đơn yêu cầu phản tố của bị đơn và đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; vị trí và diện tích lối đi theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/10/2022; đồng thời buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập phải đền bù cho nguyên đơn tổng số tiền 170.415.000 đồng, theo tỷ phần bằng nhau, cụ thể: anh Trần L 170.415.000 đồng : 2 = 85.207.500 đồng, anh Phan Văn T 170.415.000 đồng : 2 = 85.207.500 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về việc xác định người tham gia tố tụng và tư cách đương sự tham gia tố tụng trong vụ án: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn và theo quy định tại khoản 3, 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xác định anh Trần L là bị đơn và anh Phan Văn T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án. Căn cứ vào giấy CNQSD đất số P016119 ngày 10/12/2001 thì lô đất mà hiện nay chị Phan Thị T đang sử dụng được nhà nước cấp cho hộ ông Phạm Văn D (chồng chị T), tuy nhiên hiện nay anh D đã chết nên hộ gia đình anh D đã để thừa kế toàn bộ lô đất này cho chị T (được đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho chị T vào ngày 10/11/2021), vì vậy Tòa án không đưa các thành viên của hộ gia đình anh D vào tham gia tố tụng trong vụ án này. Đối với vợ của anh Trần L và vợ của anh Phan Văn T quá trình giải quyết vụ án không có ai đề nghị đưa họ vào tham gia tố tụng và Tòa án cũng xác định việc giải quyết vụ án không có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của hai người này nên không đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn và đơn yêu cầu phản tố của bị đơn; đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì đây là vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng theo quy định tại khoản 9, khoản 14 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1]. Căn cứ vào lời trình bày của đương sự và các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp cũng như các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án, cụ thể: Bản sao y giấy CNQSD đất số P016119 ngày 10/12/2001 (BL số 85) + trích lục giải thửa (BL số 103) do nguyên cung cấp; Biên bản xác minh ngày 22/8/2022 tại Ban địa chính xã Phú L (BL số 93); Biên bản xác minh ngày 22/9/2022 đối với ông Trần Quyết T (BL số 89); Công văn cung cấp thông tin số 184/CV-PTNMT ngày 23/11/2022 của Phòng tài nguyên môi trường huyện Krông Năng (BL số 88). Hội đồng xét xử xét thấy, ngày 10/12/2001 hộ anh Phạm Văn D (chồng chị T) được UBND huyện Krông Năng công nhận quyền sử dụng lô đất có diện tích 6.410m^2, tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 12, giấy CNQSD số P016119 mang tên hộ anh Phạm Văn D; Lô đất này hiện nay thuộc quyền sử dụng của chị Phan Thị T (đã được đăng ký biến động cho chị T ngày 10/11/2021). Căn cứ vào trích lục giải thửa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chị Phan Thị T được cấp, ý kiến trình bày của ông Trần Quyết T tại biên bản xác minh (BL số 89) thì phía nam lô đất của chị T có một phần liền kề với lô đất của ông Trần Quyết T và một phần liền kề với lô đất của anh Trần L (anh L nhận chuyển nhượng của anh D) chứ không có con đường (lối đi) nào. Căn cứ vào công văn cung cấp thông tin số 184/CV-PTNMT ngày 23/11/2022 của Phòng tài nguyên môi trường huyện Krông Năng (BL số 88) thì con đương (lối đi) mà hiện nay đang tranh chấp thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 12 đã cấp cho hộ anh Phạm Văn D (nay đã được đăng ký biến động cho chị Phan Thị T).

[3.2]. Đối với lời khai nại của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, cho rằng: Con đường (lối đi) mà hiện nay các bên đang tranh chấp đã có sẵn và được thể hiện trên sơ đồ đo đạc theo hiện trạng thực tế vào năm 2012 theo dự án 3425 (BL số 94). Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình giải quyết vụ án chị T trình bày lối đi này do gia đình chị T tự mở là một phần nằm trong lô đất của nguyên đơn để phục vụ cho việc đi lại chăm sóc vườn cà phê của gia đình, trong quá trình sử dụng lối đi do các hộ liền kề không có lối đi nên chị T để cho các hộ này đi chung, nay chị T không còn nhu cầu sử dụng lối đi này nữa nên chị T rào lại dẫn đến phát sinh tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xác minh tại Ban địa chính xã Phú Lộc và có văn bản đề nghị UBND huyện Krông Năng phối hợp cung cấp thông tin để xác định *"Việc UBND huyện Krông Năng cấp giấy CNQSD đất số P016119 ngày 10/12/2001, tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.410m^2 cho hộ ông Phạm Văn D (nay đã được đăng ký biến động cho bà Phan Thị T) có được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục mà pháp luật quy định hay không và quan điểm đối với 02 sơ đồ giải thửa (do các bên đương sự cung cấp)"*. Kết quả xác

minh tại Ban địa chính xã Phú Lộc và nội dung cung cấp thông tin của UBND huyện Krông Năng tại công văn số 184/CV-PTNMT ngày 23/11/2022 khẳng định: Việc UBND huyện Krông Năng cấp giấy CNQSD đất số P016119 ngày 10/12/2001, tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.410m^2 cho hộ anh Phạm Văn D (nay đã được đăng ký biến động cho chị Phan Thị T) được thực hiện theo đúng trình tự quy định của pháp luật đất đai. Qua lồng ghép 2 sơ đồ giải thửa (bản đồ cũ và bản đồ mới) thì phần diện tích con đường (phần diện tích đất đang tranh chấp) phía nam của thửa đất số 02, tờ bản đồ số 19 (bản đồ mới đo đạc theo dự án 3425) thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 12 (bản đồ cũ), diện tích 6.410m2 đã cấp cho hộ anh Phạm Văn D (nay đã được đăng ký biến động cho chị Phan Thị T). Như vậy, tuy trên sơ đồ đo đạc theo hiện trạng thực tế (đo đạc theo dự án 3425 vào năm 2012) có thể hiện có một lối đi, nhưng theo lời trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc của lối đi này và kết quả mà Tòa án đã tiến hành xác minh, thu thập thì đã có cơ sở để xác định lối đi này là một phần diện tích nằm trong thửa đất số 69, tờ bản đồ số 12, giấy CNQSD đất số P016119 ngày 10/12/2001 thuộc quyền sử dụng của chị Phan Thị T. Vì vậy, việc anh L và anh T cho rằng lối đi này đã có sẵn, không nằm trong phần diện tích đất của chị T theo giấy CNQSD đất số P016119 ngày 10/12/2001 là không có căn cứ.

[4]. Đối với đơn yêu cầu phản tố của anh Trần L và đơn yêu cầu độc lập của anh Phan Văn T đối với nguyên đơn. Qua lời trình bày của đương sự và các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp cũng như các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy, hiện nay anh Trần L đang ở và sử dụng lô đất tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 3; anh Phan Văn T đang ở và sử dụng lô đất số 66, tờ bản đồ số 12; cả 02 lô đất này theo hướng về đường công cộng (đường liên xã) thì đang bị các lô đất của những hộ liền kề (đất ông T, đất chị T) vây bọc, không có lối đi ra đường công cộng. Theo quy định tại đoạn 1 khoản 1 Điều 254 BLDS "*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 đi hợp lý trên phần đất của họ".* Như vậy, do không có lối ra đường công cộng nên việc anh L và anh T làm đơn yêu cầu chị T là chủ lô đất vây bọc lô đất anh L và lô đất anh T phải dành cho anh L và anh T một lối đi ra đường công cộng là có căn cứ, đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận đơn yêu cầu phản tố và đơn yêu cầu độc lập của anh L, anh T và buộc chị T phải dành cho ah lập và anh T một lối đi ra đường công cộng theo quy định của pháp luật.

[5]. Về vị trí, diện tích lối đi mà chị T phải dành cho anh L và anh T: Theo quy định tại đoạn 2 khoản 1 Điều 254 BLDS "*Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà 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 là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi".* Căn cứ vào lời khai của đương sự, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và các tài liệu chứng cứ khác đã thu thập lưu trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy, vị trí và diện tích lối đi mà anh L và anh T yêu cầu chị T phải dành cho anh L và anh T để đi ra đường công cộng theo hiện trạng thực tế đã được hình thành và

anh L, anh T đã và đang sử dụng lối đi này. Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thấy rằng nếu mở lối đi như lối đi mà hiện nay anh L và anh T đang sử dụng là thuận tiện, hợp lý và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi. Vì vậy, vị trí và diện tích lối đi buộc chị T phải dành cho anh L và anh T là lối đi mà hiện nay anh L và anh T đang sử dụng, có vị trí tứ cận cụ thể: Phía đông giáp đất anh T = 2,5 mét; phía tây giáp đường liên xã = 2,5 mét; phía nam giáp phần đất ông T = 57,8 + giáp phần đất anh L = 68,2 mét; phía bắc giáp phần đất còn lại của chị T 126 mét. Tổng diện tích lối đi mà chị T phải dành cho anh L và anh T là 315m^2.

[6]. Về giá trị và nghĩa vụ đền bù: Theo quy định tại đoạn 3 khoản 1 Điều 254 BLDS *"Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác"*. Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về giá trị nên Tòa án đã thành lập Hội đồng định giá tài sản để xác định giá trị phải đền bù khi mở lối đi. Căn cứ vào kết quả định giá thì giá trị phần diện tích đất phải mở lối đi 315m^2 theo khung giá nhà nước là 13.230.000 đồng và theo giá thị trường tại thờ điểm định giá là 170.415.000 đồng. Để đảm bảo quyền lợi cho người phải dành lối đi qua bất động sản của họ, Hội đồng xét xử áp dụng theo giá thị trường để buộc anh L và anh T là chủ sở hữu bất động sản được hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chị T là chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền tổng giá trị thiệt hại do phải dành lối đi theo giá thị trường là 170.415.000 đồng, theo tỷ phần bằng nhau, theo đó: Anh Trần L phải chịu 170.415.000 : 2 = 85.207.500 đồng và anh Phan Văn T phải chịu 170.415.000 : 2 = 85.207.500 đồng.

[7]. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc anh L và anh T phải tháo dỡ diện tích bê tông trên phần diện tích đất (lối đi) đang tranh chấp. Hội đồng xét xử xét thấy, do yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của anh L và anh T được chấp nhận, nên anh L và anh T không phải tháo dỡ phần diện tích bê tông trên lối đi đang tranh chấp.

[8]. Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận phần diện tích đất 315m^2 (lối đi) đang tranh chấp, vị trí tứ cận: Phía đông giáp đất anh T = 2,5 mét; phía tây giáp đường liên xã = 2,5 mét; phía nam giáp phần đất ông T = 57,8 + giáp phần đất anh L = 68,2 mét; phía bắc giáp phần đất còn lại của chị T 126 mét thuộc quyền sử dụng của chị Phan Thị T.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Trần L và yêu cầu độc lập của anh Phan Văn T: Buộc chị Phan Thị T phải dành cho anh Trần L và anh Phan Văn T một lối đi từ lô đất của anh Phan Văn T cho đến đường công cộng (đường liên xã) với diện tích là 135m^2; vị trí tứ cận lối đi: Phía đông giáp đất anh T = 2,5 mét; phía tây giáp đường liên xã = 2,5 mét; phía nam giáp phần đất ông T = 57,8 + giáp phần đất anh L = 68,2 mét; phía bắc giáp phần đất còn lại của chị T 126 mét. Phần diện tích đất mà chị T phải dành lối đi cho anh L và anh T là loại đất trồng cây lâu năm, là một phần nằm trong lô đất có diện tích 6410m^2, tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 12, giấy CNQSD đất số P016119 cấp ngày 10/12/2001 cho hộ ông Phạm Văn D (nay đã được đăng ký biến động cho chị Phan Thị T). Anh Trần L và anh Phan Văn T có nghĩa vụ đền bù cho chị Phan thị T tổng số tiền 170.415.000 đồng, theo tỷ phần bằng nhau: anh Trần

L 85.207.500 đồng, anh Phan Văn T 85.207.500 đồng. Anh Trần L, anh Phan Văn T và chị Phan Thị T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách phần quyền sử dụng đất 315m^2 (lối đi) theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc anh L và anh T phải trả lại cho nguyên đơn diện tích 315m^2 (lối đi) và tháo dỡ phần diện tích bê tông trên lối đi đang tranh chấp.

[9]. Về chi phí tố tụng: Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố; yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập nên nguyên đơn và phía bị đơn phải chịu chi phí thẩm định + định giá tài sản là 4.000.000 đồng, theo tỷ phần mỗi bên chịu 1/2 là 2.000.000 đồng. Công nhận các bên đương sự đã nộp đầy đủ số tiền chi phí tố tụng.

[10]. Về án phí : Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố; yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập nên các bên đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn thuộc diện hộ nghèo nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9, khoản 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 157; Điều 165; Điều 271; Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 3, Điều 95, 171 Luật đất đai. Điều 254 Bộ luật dân sự.

Áp dụng 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, quả lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận phần diện tích đất 315m^2 (lối đi), vị trí tứ cận: Phía đông giáp đất anh T = 2,5 mét; phía tây giáp đường liên xã = 2,5 mét; phía nam giáp phần đất ông T = 57,8 + giáp phần đất anh L = 68,2 mét; phía bắc giáp phần đất còn lại của chị T 126 mét, thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 12, giấy CNQSD đất số P016119 cấp ngày 10/12/2001 cho hộ ông Phạm Văn D (nay đã được đăng ký biến động cho chị Phan Thị T), thuộc quyền sử dụng của chị Phan Thị T.

[2]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc anh L và anh T phải trả lại cho nguyên đơn diện tích 315m^2 (lối đi) và tháo dỡ phần diện tích bê tông trên lối đi.

[3]. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Trần L và yêu cầu độc lập của anh Phan Văn T: Buộc chị Phan Thị T phải dành cho anh Trần L và anh Phan Văn T một lối đi từ lô đất của anh Phan Văn T cho đến đường công cộng (đường liên xã) diện tích là 135m^2; vị trí tứ cận lối đi: Phía đông giáp đất anh T = 2,5 mét; phía tây giáp đường liên xã = 2,5 mét; phía nam giáp phần đất ông T = 57,8 + giáp phần đất anh L = 68,2 mét; phía bắc giáp phần đất còn lại của chị T 126 mét. Phần diện tích đất mà

chị Túy phải dành lối đi cho anh L và anh T là loại đất trồng cây lâu năm, là một phần nằm trong lô đất có diện tích 6410m^2, tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 12, giấy CNQSD đất số P016119 cấp ngày 10/12/2001 cho hộ ông Phạm Văn D (nay đã được đăng ký biến động cho chị Phan Thị T).

[4]. Anh Trần L và anh Phan Văn T có nghĩa vụ đền bù cho chị Phan Thị T tổng số tiền 170.415.000 đồng, theo tỷ phần bằng nhau: Anh Trần L 85.207.500 đồng, anh Phan Văn T 85.207.500 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[5]. Anh Trần L, anh Phan Văn T và chị Phan Thị T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách phần quyền sử dụng đất (lối đi) theo quy định của pháp luật.

[6]. Về chi phí tố tụng: Chị Phan Thị T và anh Trần L, anh Phan Văn T phải nộp 4.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản. Công nhận chị Túy và anh L, anh Th đã nộp đủ số tiền chi phí tố tụng.

[7]. Về án phí: Chị Phan Thị T thuộc diện hộ nghèo nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Trần L và anh Phan Văn T mỗi người phải chịu 4.260.000 đồng án phí DSST có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng (mỗi người 300.000 đồng) theo biên lai số 60AA/2021/0009221 và 60AA/2021/0009218 ngày 16/9/2022. Sau khi khấu trừ, anh Trần L và anh Phan Văn T mỗi người phải nộp 3.960.000 đồng.

[8]. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 thoả 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 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.

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

Nơi nhận:
- Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lăk;
- VKSND huyện Krông Năng;
- THA dân sự huyện Krông Năng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

(Đã ký)

Phan Bá Bảy