

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 25/2023/DS-PT

Ngày: 27-02-2023

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền
sử dụng 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 TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Đức

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Võ Thị Kim Anh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 174/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp “Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 46/2022/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

- Đồng nguyên đơn:

1. Ông Sái VK, sinh năm: 1977; cư trú tại thôn QB, xã PT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

2. Ông Cao VL, sinh năm: 1972; cư trú tại thôn QB, xã PT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- Bị đơn: Ông Nông KC, sinh năm: 1974; cư trú tại thôn QB, xã PT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nông XB, sinh năm: 1943; cư trú tại thôn QB, xã PT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

2. Bà Bạc Thị BC, sinh năm: 1973; cư trú tại thôn QB, xã PT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

3. Bà Triệu Thị BT, sinh năm: 1979; cư trú tại thôn QB, xã PT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

4. Bà Mạc TN; cư trú tại thôn QB, xã PT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Địa chỉ: thị trấn Đình Văn, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

- Ông Hoàng SB, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân);

- Ông Nguyễn MA, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số: 13/UQ-UBND ngày 06/4/2022); vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nông KC – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 19/02/2020, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Sái VK và ông Cao VL thì:

Vào khoảng năm 2001 cha, mẹ ông VK là ông Sái VS, bà Đàm TM có nhận chuyển nhượng của ông Nông XB, bà Nông TQ lô đất có diện tích 672m² thuộc thửa 754, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại thôn QB, xã PT, huyện X. Việc chuyển nhượng này được thực hiện bằng việc con của vợ chồng ông XB, bà TQ là ông Nông VC1 đứng ra chuyển nhượng cho cha, mẹ ông VK. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì giữa cha, mẹ ông VK và ông Nông VC1 có thỏa thuận bằng lời với nhau về việc mua bán con đường. Bởi lý do con đường đi vào đất của cha, mẹ ông VK là đã có từ trước. Chiều rộng và chiều dài của con đường thì không nói cụ thể. Đến năm 2005 vợ chồng ông XB, bà TQ đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho cha, mẹ ông VK theo quy định của pháp luật vì lý do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên vợ chồng ông XB, bà TQ.

Đến năm 2014, cha, mẹ ông VK đã tặng cho ông VK toàn bộ diện tích đất nói trên. Từ khi cha, mẹ ông VK sử dụng đất; sau đó cho ông VK sử dụng đến năm 2019 thì gia đình ông VK vẫn sử dụng con đường đi ổn định, không có tranh chấp với ai. Tuy nhiên, đến cuối năm 2019 khi nhà nước có chủ trương làm đường bê tông (dân đóng 50%, nhà nước hỗ trợ 50%), thì thôn có yêu cầu ông Nông KC (là con trai của ông XB) đóng tiền để làm đường thì ông XB không đồng ý đóng tiền làm đường và chỉ đồng ý cho làm con đường có chiều ngang 01m chứ không cho

làm 03m chiều ngang. Đồng thời ông XB cho rằng con đường này nằm trong phần diện tích đất thuộc thửa 809 và 256 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông KC. Sau đó ông VK đã làm đơn lên Ủy ban nhân dân xã PT, huyện X để giải quyết tranh chấp nhưng ông XB vẫn không để lối đi 03m chiều ngang mà cho rằng con đường này nằm trong phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông KC mà ông XB đã cho tặng ông KC. Nay ông VK khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông KC phải trả lại hiện trạng con đường theo kết quả đo vẽ là 26m² thuộc một phần thửa số 257 và 95m² thuộc một phần thửa số 256, tờ bản đồ địa chính số 4, xã PT, huyện X và yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông VK và ông VL thì ông VK và ông VL yêu cầu ông KC phải mở lối đi cho các ông với diện tích đất nêu trên. Ông VK và ông VL đồng ý thanh toán lại cho ông KC giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá.

Vào khoảng năm 2003 vợ chồng ông VL có nhận chuyển nhượng của ông Nông XB, bà Nông TQ lô đất có diện tích 1.215m² thuộc thửa 255, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại thôn QB, xã PT, huyện X. Việc chuyển nhượng nói trên cũng do con của vợ chồng ông XB, bà TQ là ông Nông VC1 đứng ra chuyển nhượng cho vợ chồng ông VL. Khi chuyển nhượng thì giữa vợ chồng ông VL và ông Cường không thỏa thuận và cũng không làm giấy tờ gì về con đường đi mà vợ chồng ông VL nghĩ con đường này hiện hữu từ khoảng năm 1980 cho đến nay, mọi người trong thôn vẫn đi và không có tranh chấp gì. Đến năm 2005 vợ chồng ông XB, bà TQ đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định cho vợ chồng ông VL.

Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông XB, bà TQ thì vợ chồng ông VL vẫn sử dụng con đường đi ổn định không có tranh chấp với ai. Hiện nay con đường này có vợ chồng ông VL và vợ chồng ông VK cùng đi. Tuy nhiên, đến cuối năm 2019 khi nhà nước có chủ trương làm đường bê tông thì thôn có yêu cầu ông KC (là con trai của ông XB) đóng tiền để làm đường thì ông XB không đồng ý và chỉ đồng ý cho làm con đường chiều ngang 01m chứ không cho làm chiều ngang 03m, đồng thời ông XB cho rằng con đường nằm trong phần diện tích đất thuộc thửa 256 và 257 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông KC. Sau đó vợ chồng ông VL đã làm đơn lên Ủy ban nhân dân xã PT, huyện X giải quyết tranh chấp và đến ngày 10/11/2019 ông VL, ông VK và ông KC đã làm văn bản thỏa thuận giữ nguyên hiện trạng con đường có chiều rộng 03m, chiều dài 60m để làm đường đi chung của ba hộ gia đình; các bên đều thống nhất và ký tên vào biên bản thỏa thuận. Tuy nhiên, đến khoảng tháng 12/2019 ông KC lại thay đổi ý kiến không đồng ý cho gia đình ông VL và gia đình ông VK đi trên con đường này vì cho rằng con đường này nằm trong phần diện tích đất của ông KC đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông VL yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông KC phải trả lại hiện trạng con đường theo kết quả đo vẽ là diện tích đất 26m² thuộc một phần thửa số 257 và

diện tích đất 95m² thuộc một phần thửa số 256, tờ bản đồ số 4, xã PT, huyện X và yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông VL và ông VK thì ông VL và ông VK yêu cầu ông KC phải mở lối đi cho các ông với diện tích đất nêu trên. Ông VL và ông VK đồng ý thanh toán lại cho ông KC giá trị đất theo kết quả định giá.

- Theo lời trình bày của ông Nông KC thì: lô đất hiện nay vợ chồng ông đang sử dụng có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần H với diện tích 2.389m² thuộc thửa số 256, tờ bản đồ số 04, bộ bản đồ địa chính xã PT, huyện X vào năm 2007; đến năm 2008 vợ chồng ông lại tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Cù VL 2.658m² thuộc thửa số 257 tờ bản đồ số 04, bộ bản đồ địa chính xã PT, huyện X. Khi nhận chuyển nhượng thì trên đất đã có con đường mòn, chiều dài và chiều rộng cụ thể thì không đo. Thời điểm vợ chồng ông nhận chuyển nhượng hai lô đất nói trên thì hộ ông VK và ông VL sử dụng hai lô đất nằm ở phía trong thuộc các thửa thửa 754 và thửa 255. Đây là các thửa đất mà cha, mẹ của ông là ông Nông XB, bà Nông TQ chuyển nhượng cho ông VK và ông VL; khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông VK, ông VL thì cha, mẹ ông không nói là có con đường đi mà chỉ nói cho đi nhờ theo con đường đã có từ trước, hai bên không viết giấy tờ gì về việc chuyển nhượng con đường này. Các bên vẫn đi trên con đường này cho đến cuối năm 2019 khi nhà nước có chủ trương làm đường bê tông thì ông VK và ông VL yêu cầu vợ chồng ông mở rộng con đường đủ 03m chiều ngang thì vợ chồng ông không đồng ý; chỉ đồng ý cho làm con đường có chiều ngang là 01m vì con đường này nằm trong phần diện tích đất thuộc thửa 256 và 257 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà. Sau đó ông VL, ông VK đã làm đơn lên Ủy ban nhân dân xã PT, huyện X yêu cầu giải quyết và có yêu cầu vợ chồng ông phải để con đường 03m chiều ngang để làm đường thì vợ chồng ông không đồng ý. Nay ông VK, ông VL yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông phải trả lại hiện trạng con đường theo kết quả đo vẽ là diện tích đất 26m² thuộc một phần thửa số 257 và diện tích đất 95m² thuộc một phần thửa số 256, tờ bản đồ số 4, xã PT, huyện X và yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì vợ chồng ông không đồng ý bởi lý do phần diện tích đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông VK, ông VL thì ông VK, ông VL yêu cầu vợ chồng ông phải mở lối đi cho các ông với diện tích đất theo kết quả đo vẽ thì vợ chồng ông chỉ đồng ý mở lối đi có chiều ngang là 01m và yêu cầu ông VK, ông VL phải thanh toán lại giá trị đất theo kết quả định giá.

- Bà Bạc Thị BC thống nhất với yêu cầu khởi kiện của chồng là ông Cao VL, không trình bày và yêu cầu gì thêm.

- Theo lời trình bày của ông Nông XB thì: Trước đây ông có chuyển nhượng cho vợ chồng ông VL, bà BC và cha, mẹ của ông VK diện tích đất như hiện nay các đồng nguyên đơn đang sử dụng. Đối với diện tích đất của ông VL thì con trai ông là ông Nông VC1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông VL, tuy nhiên do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên vợ chồng ông nên vợ chồng ông đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông VL. Hiện nay con trai ông là anh VC1 đã bị tai biến nhiều năm nay không nhận thức được gì. Khi chuyển nhượng thì không thỏa thuận chuyển nhượng con đường mà chỉ có con đường mòn 01m để cho ông VL và cha, mẹ ông VK có lối ra đường nhựa. Qua yêu cầu khởi kiện của ông VK, ông VL thì ông không đồng ý.

- Theo lời trình bày của bà Triệu Thị BT thì: Bà và ông KC xây dựng gia đình với nhau vào năm 1997. Sau khi cưới vợ chồng bà ở cùng gia đình ông Nông XB. Tại thời điểm này bà đã thấy có một lối nhỏ đi vào đất của các hộ dân phía trong chính là con đường đi đang tranh chấp với nhau hiện nay. Vào năm 2007, 2008 vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng 02 thửa đất 256, 257, tờ bản đồ số 4, xã PT, huyện X. Tại thời điểm này vẫn là con đường mòn nhưng xe máy cày vẫn đi lại để chở phân và các mặt hàng nông sản được.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông VK, ông VL thì bà không đồng ý. Bà thống nhất với lời trình bày và ý kiến của chồng bà là ông Nông KC.

- Bà Mạc TN thống nhất với yêu cầu khởi kiện của chồng là ông Sái VK, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết để vợ chồng ông bà có lối đi.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn MA, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện X, thì:

Qua kiểm tra tờ bản đồ địa chính số 04 xã PT thì: thửa đất số 255, 256, 257, 889 tờ bản đồ địa chính số 04 xã PT hiện nay các hộ đang tranh chấp con đường đi chưa được chỉnh lý thể hiện lên bản đồ địa chính.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện X đối với việc ông VK, ông VL yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 085038 cấp cho ông Nông KC, bà Triệu Thị BT đối với diện tích đất 26m² thuộc một phần thửa số 257, tờ bản đồ địa chính số 4, xã PT và một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 700026 cấp cho ông Nông KC, bà Triệu Thị BT đối với diện tích đất 95m² thuộc một phần thửa số 256, tờ bản đồ địa chính số 4, xã PT, huyện X:

Qua kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nông KC, bà Triệu Thị BT cho thấy: Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông KC, bà BT được thực hiện đúng quy định tại Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ - CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai. Do đó nội dung ông VK, ông VL yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số BA 085038 cấp cho ông Nông KC, bà Triệu Thị BT đối với diện tích đất 26m² thuộc một phần thửa số 257, tờ bản đồ địa chính số 4, xã PT và một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 700026 cấp cho ông Nông KC, bà Triệu Thị BT đối với diện tích đất 95m² thuộc một phần thửa số 256, tờ bản đồ địa chính số 4, xã PT là không có cơ sở.

Tuy nhiên, theo Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định quyền về lối đi như sau: 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. 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.

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.

Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, đảm bảo thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác xác định.

Trường hợp bất động sản được chia làm nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều này mà không có đền bù.

Do đó, để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của các bên. Ông đề nghị Tòa án kiểm tra, xác minh rõ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất tại các thửa đất số 255, 256, 257 889, tờ bản đồ địa chính số 04 xã PT, huyện X của các hộ gia đình và con đường đi để xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân huyện X sẽ căn cứ vào quyết định hoặc Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân các cấp để thực hiện.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 46/2022/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2022; Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Sái VK, ông Cao VL về việc yêu cầu ông Nông KC phải trả lại diện tích đất 26m² thuộc một phần thửa số 257, tờ bản đồ số 4, bộ bản đồ địa chính xã PT, huyện X và diện tích đất 95m² thuộc một phần thửa số 256, tờ bản đồ số 4, bộ bản đồ địa chính xã PT, huyện X (có trích lục họa đồ lô đất kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Sái VK, ông Cao VL về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 085038 đối với diện tích đất 26m² thuộc một phần thửa số 257, tờ bản đồ số 4, bộ bản đồ địa chính

xã PT, huyện X đứng tên Hộ (ông) bà Nông KC, bà Triệu Thị BT và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 700026 đối với diện tích đất 95m² thuộc một phần thửa số 256, tờ bản đồ số 4, bộ bản đồ địa chính xã PT, huyện X đứng tên ông Nông KC, bà Triệu Thị BT.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Sái VK, ông Cao VL về việc yêu cầu vợ chồng ông Nông KC, bà Triệu Thị BT phải mở con đường đi có diện tích đất 26m² thuộc một phần thửa số 257, tờ bản đồ số 4, bộ bản đồ địa chính xã PT, huyện X và diện tích đất 95m² thuộc một phần thửa số 256, tờ bản đồ số 4, bộ bản đồ địa chính xã PT, huyện X.

Giao cho vợ chồng ông Sái VK, bà Mạc TN, vợ chồng ông Cao VL, bà Bạch Thị Bích Chi, vợ chồng ông Nông KC, bà Triệu Thị BT diện tích đất 26m² thuộc một phần thửa số 257, tờ bản đồ số 4, bộ bản đồ địa chính xã PT, huyện X và diện tích đất 95m² thuộc một phần thửa số 256, tờ bản đồ số 4, bộ bản đồ địa chính xã PT, huyện X làm con đường đi chung cho vợ chồng ông VK, bà Noi, vợ chồng ông VL, bà BC, vợ chồng ông KC, bà BT (có trích lục họa đồ lô đất kèm theo).

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động về diện tích đất làm con đường đi chung.

Buộc vợ chồng ông Sái VK, bà Mạc TN phải thanh toán cho vợ chồng ông Nông KC, bà Triệu Thị BT số tiền 21.033.000đ.

Buộc vợ chồng ông Cao VL, bà Bạch Thị BC phải thanh toán cho vợ chồng ông Nông KC, bà Triệu Thị BT số tiền 21.033.000đ.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 13/7/2022 ông Nông KC có đơn kháng cáo chỉ đồng ý mở con đường có chiều rộng là 01m ngang qua các thửa 256, 257, tờ bản đồ số 4, xã PT, huyện X và yêu cầu cấp phúc thẩm thẩm định giá lại giá trị của phần đất tranh chấp, yêu cầu ông VL, ông VK phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất theo giá trị định giá lại tại giai đoạn phúc thẩm.

Tại phiên tòa,

Ông Nông KC vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Các đồng nguyên đơn đồng ý đồng ý thanh toán theo giá trị thẩm định giá tại giai đoạn phúc thẩm, đề nghị mở con đường có chiều rộng là 03m ngang qua các thửa 256, 257, tờ bản đồ số 4, xã PT, huyện X.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng áp dụng kết quả định giá tại

giai đoạn phúc thẩm để buộc các đồng nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn giá trị quyền sử dụng đất dùng để mở lối đi chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc ông Sái VK và ông Cao VL có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông KC phải trả lại hiện trạng con đường theo kết quả đo vẽ có diện tích $26m^2$ thuộc một phần thửa số 256 và diện tích đất $95m^2$ thuộc một phần thửa số 257, tờ bản đồ số 4 tại xã PT, huyện X và yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên để trả lại con đường đi vào đất của các đồng nguyên đơn vốn đã có từ trước đó. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của khởi kiện nói trên thì các ông yêu cầu ông KC phải mở lối đi cho gia đình các ông với diện tích theo kết quả đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X; đồng ý thanh toán lại cho bị đơn giá trị đất theo kết quả thẩm định giá. Ông KC không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề*” là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét kháng cáo của ông Nông KC thì thấy rằng:

[2.1] Phần đất hiện nay các bên đang tranh chấp có nguồn gốc do vợ chồng Cương, bà BT nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Cù VL1, bà Trịnh TH1 vào năm 2008 với diện tích là $2.658m^2$ thuộc thửa số 257 và của vợ chồng ông Trần H, bà Nguyễn TL1 vào năm 2007 với diện tích là $2.389m^2$ thuộc thửa số 256; tất cả đều thuộc tờ bản đồ số 4 tại xã PT, huyện X.

Năm 2008 vợ chồng ông KC, bà BT đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 256 và năm 2009 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 257; giáp ranh với thửa số 256 là đất của vợ chồng ông Sái VK, bà Mạc TN thuộc thửa 754 và giáp ranh với đất của ông VK là đất của vợ chồng ông Cao VL, bà Bạch Thị Bích Chi thuộc thửa 255.

[2.2] Thửa đất số 255 của ông VL và thửa số 754 (nay là thửa số 889) của ông VK đều có nguồn gốc là của vợ chồng ông Nông XB, bà Nông TQ (cha, mẹ ông KC), sau đó ông Nông VC1 (là con của ông XB, bà TQ) đứng ra chuyển nhượng cho ông VL và ông VK vào các năm 2001 và 2003. Năm 2005 ông VL được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 255, diện tích $1.215m^2$; năm 2014 ông VK được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 754, diện tích $1.215m^2$.

[2.3] Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự thì thấy rằng: Các thửa đất này đều sử dụng chung con đường nối từ thửa số 255 đi qua các thửa số 754, thửa số 256 và thửa số 267. Quá trình giải

quyết vụ án thì các đương sự đều thừa nhận con đường này có từ năm 1980, được các gia đình sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Khi ông KC chưa nhận chuyển nhượng thửa số 256 từ ông VL1 và thửa số 257 từ ông H thì phía nguyên đơn cũng đã sử dụng con đường này.

[2.4] Như vậy, con đường này được sử dụng từ trước thời điểm cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các thửa số 256, 257. Tuy nhiên, vào thời điểm xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan chức năng đã không tiến hành xác minh dẫn đến việc cấp đất chỉ căn cứ vào trích lục bản đồ địa chính mà không tiến hành đo đạc, xác minh tại thực địa dẫn nên đã cấp Giấy chứng nhận không phù hợp với thực tế sử dụng (*bản đồ địa chính đều không thể hiện có con đường đi chung này*). Vì thế, Ủy ban nhân dân huyện X đã cấp cả phần diện tích con đường vào thửa số 256 và thửa số 257 là không đúng với thực tế sử dụng đất nên lẽ ra cần công nhận hiện trạng và phải hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho thửa số 256, 257 mới phù hợp. Việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông KC phải trả lại hiện trạng con đường và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 26m² thuộc một phần thửa số 257 và diện tích đất 95m² thuộc một phần thửa số 256 là có căn cứ chấp nhận. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của các đồng nguyên đơn là không chính xác. Tuy nhiên, các đương sự không kháng cáo nên phần giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất của Bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật nên cấp phúc thẩm không đề cập. Hiện nay chỉ xem xét đến kháng cáo của bị đơn về việc không đồng ý với phần quyết định của Bản án sơ thẩm giải quyết nội dung tranh chấp “Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”.

[2.5] Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm cũng như lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa hôm nay đều thừa nhận con đường mà các bên đang tranh chấp được hình thành từ trước, được cả 03 hộ sử dụng chung. Hiện nay ngoài lối đi này để ra đường nhựa thì các đồng nguyên đơn không còn lối đi nào khác. Mặc dù thửa đất của ông VL tiếp giáp với thửa số 254 (cũng là thửa đất khác của ông VL), thửa số 254 này tiếp giáp đường chính nhưng hiện nay phần đất thửa số 254 này ông VL đã xây dựng nhà ở kiên cố nên không sử dụng để làm đường đi vào thửa số 255. Đồng thời, từ trước đến nay ông VL vẫn sử dụng con đường đi chung để vào thửa số 255 của mình. Do vậy, việc bị đơn cho rằng thửa số 255 của ông VL có lối đi riêng ra đường chính là không có cơ sở chấp nhận.

[2.6] Xét thấy, việc các đồng nguyên đơn yêu cầu mở lối đi có diện tích đất ngang 03m, chiều dài dọc theo thửa số 256 và 257 (theo họa đồ đo đạc hiện trạng ngày 15/4/2021 thì lối đi có diện tích 26m² thuộc một phần thửa số 257 và diện tích đất 95m² thuộc một phần thửa số 256) là phù hợp bởi theo lời khai của các đương sự và theo hiện trạng sử dụng từ trước đến nay thì lối đi hiện có chiều ngang 03m.

[2.7] Theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: “1. 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.

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.

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.

2. Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác xác định”.

Như vậy, với kích thước con đường hiện nay là phù hợp, đảm bảo việc đi lại, vận chuyển nông sản khi đến mùa thu hoạch.

[2.8] Theo họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X thực hiện ngày 14/4/2021 thì con đường đi hiện hữu có tổng diện tích là 157m²; trong đó có 95m² thuộc một phần thửa 256, 26m² thuộc một phần thửa 257; 36m² thuộc một phần thửa 889, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại xã PT, huyện X. Để đi vào đất của mình thì gia đình ông VK và gia đình ông VL phải đi qua con đường có tổng diện tích là 121m² thuộc 01 phần các thửa 256 và 257 nói trên. Do vậy cần xác định đây là lối đi chung của các bên nên vợ chồng ông VK, vợ chồng ông VL, vợ chồng ông KC mỗi bên phải chịu 1/3 giá trị quyền sử dụng của con đường này. Tại giai đoạn phúc thẩm phía bị đơn có đơn đề nghị thẩm định giá lại nên cần căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá do Công ty thẩm định giá Đồng Nai thực hiện ngày 13/12/2022 để buộc các đồng nguyên đơn phải thanh toán lại cho bị đơn giá trị con đường đi chung là phù hợp.

Cụ thể giá trị quyền sử dụng con đường đi được tính như sau: $121\text{m}^2 \times 900.000\text{đ}/\text{m}^2 = 108.900.000\text{đ}$.

Do xác định con đường đi này là lối đi chung của gia đình ông KC, bà BT; ông VK, bà TN và ông VL, bà BC nên cần buộc vợ chồng ông Sái VK, bà Mạc TN và vợ chồng ông Cao VL, bà Bạc Thị BC mỗi người phải thanh toán lại cho vợ chồng ông Nông KC, bà Triệu Thị BT số tiền 36.300.000đ (108.900.000đ/3) là có căn cứ.

[2.9] Đối với phần diện tích 36m² thuộc 01 phần thửa 889 của ông VK; để đi vào thửa 255 thì ông VL phải đi qua phần đất này; tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay ông VL và ông VK không tranh chấp, thống nhất tự giải quyết với nhau nên không đề cập.

[2.10] đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng kí biến động, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng thực tế sử dụng đất.

[3] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nông KC để sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định là phù hợp.

[4] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm, nguyên đơn có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản chi phí hết 6.214.000đ (đã được Tòa án cấp sơ thẩm quyết toán xong).

Tại giai đoạn phúc thẩm, ông KC có yêu cầu thẩm định giá tài sản chi phí hết 9.000.000đ (đã được Tòa án quyết toán xong). Do yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn được chấp nhận một phần nên cần buộc các đồng nguyên đơn, bị đơn mỗi bên chịu 1/3 chi phí này với số tiền là 5.071.400đ (làm tròn) là phù hợp. Do vậy cần buộc ông VK, ông VL mỗi người phải trả lại cho ông KC số tiền 1.964.300đ.

[6] Về án phí:

Các đồng nguyên đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền phải trả cho bị đơn là 1.815.000đ (36.300.000đ x 5%).

Do kháng cáo được chấp nhận nên ông KC không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 29 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nông KC, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Sái VK, ông Cao VL về việc “Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề” đối với ông Nông KC.

1.1. Xác định con đường có diện tích 121m²; trong đó có 95m² thuộc một phần thửa 256; 26m² thuộc một phần thửa 257; tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại xã PT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng là lối đi chung của gia đình ông Nông KC, gia đình ông Sái VK, ông Cao VL.

1.2. Buộc vợ chồng ông Sái VK, bà Mạc TN phải thanh toán cho vợ chồng ông Nông KC, bà Triệu Thị BT số tiền 36.300.000đ (ba mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng).

1.3. Buộc vợ chồng ông Cao VL, bà Bạc Thị BC phải thanh toán cho vợ chồng ông Nông KC, bà Triệu Thị BT số tiền 36.300.000đ (ba mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng).

2. Vợ chồng ông Nông KC, bà Triệu Thị BT có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng thực tế sử dụng đất.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc vợ chồng ông Sái VK, bà Mạc TN; vợ chồng ông Cao VL, bà Bạc Thị BC; vợ chồng ông Nông KC, bà Triệu Thị BT mỗi bên phải chịu 5.071.400đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản.

Buộc vợ chồng ông Sái VK, bà Mạc TN; vợ chồng ông Cao VL, bà Bạc Thị BC mỗi bên phải thanh toán cho vợ chồng ông Nông KC, bà Triệu Thị BT số tiền 1.964.300đ (một triệu chín trăm sáu mươi bốn nghìn ba trăm đồng).

4. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Buộc vợ chồng ông Sái VK, bà Mạc TN và vợ chồng ông Cao VL, bà Bạc Thị BC mỗi bên phải chịu 1.815.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Vợ chồng ông VK, bà Nơ và vợ chồng ông VL, bà BC được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0014899 ngày 13/11/2020 (mỗi người là $\frac{1}{2} = 150.000đ$).

Vợ chồng ông VK, bà Nơ và vợ chồng ông VL, bà BC còn được trừ vào số tiền 2.027.500đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 0003227 ngày 20/5/2022 (phần mỗi bên là $\frac{1}{2} = 1.013.750đ$).

Vợ chồng ông VK, bà Nơ; vợ chồng ông VL, bà BC mỗi bên còn phải nộp 651.250đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Ông Nông KC không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm; ông KC được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003379 ngày 13/7/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án 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 các 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện X (01);
- Chi cục THADS huyện X (01);
- Các đương sự (08);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Huỳnh Châu Thạch