

Bản án số: 48/2024/DS-ST

Ngày: 20-8-2024

V/v tranh chấp về lỗi đi

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÀU BÀNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Kim Xuyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Độ;

Ông Nguyễn Long Giang.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Phương, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mai Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 01 năm 2022 về tranh chấp về lỗi đi theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 71/2024/QĐST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1967; cư trú tại: khu phố A, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. **Bị đơn:** Ông Võ Văn L, sinh năm 1962; cư trú tại: khu phố A, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

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

- Ông Nguyễn Khánh P, sinh năm 1972; cư trú tại: khu phố A, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khánh P: Bà Nguyễn Thị T, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 19 tháng 3 năm 2022), có mặt.

- Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1965; cư trú tại: khu phố A, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Bà Nguyễn Thị Hải Y, sinh năm 1980; cư trú tại: số G, đường số D, tổ F, khu E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1965; cư trú tại: khu phố A, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- Bà Huỳnh Thị G, sinh năm 1958 và ông Nguyễn Quang V, sinh năm 1957; cùng cư trú tại: số H, đường N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, cùng vắng mặt.

- Bà Ngô Kim T1, sinh năm 1971; hộ khẩu thường trú: tổ D, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; cư trú tại: ấp M, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 11 tháng 01 năm 2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Năm 1987, gia đình bà T có khai phá một khu đất tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện B, tỉnh Sông Bé (nay là huyện B, tỉnh Bình Dương) để trồng lúa, mì và điều, sau này chuyển sang trồng cao su đến nay. Ngày 31 tháng 12 năm 1994, Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00857/QSDĐ cho bà Nguyễn Thị T2 (mẹ bà T), diện tích được cấp là 18.289 m². Ngày 25 tháng 8 năm 2005, Ủy ban nhân dân huyện B cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H00558 cho hộ bà T2, diện tích được cấp 18.200 m² thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 66. Sau đó, mẹ bà T đã làm thủ tục tặng cho toàn bộ diện tích của thửa đất số 51 cho bà T và em bà T là ông Nguyễn Khánh P. Ngày 06 tháng 11 năm 2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CS12796 cho bà T cùng sử dụng đất với ông P, diện tích được cấp 18.143 m² thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 66.

Thời điểm khai phá đất, ngoài gia đình bà T còn có gia đình ông T3 và bà Q1, ông M và bà N, gia đình ông T4 và gia đình bà Chín T5. Để phục vụ cho việc đi lại canh tác đất, các hộ gia đình phát dọn một lối đi từ đường kiểm có sẵn qua ranh đất bà N, ông T3 và bà Q1 cho đến đầu rẫy đất của bà T và bà N. Lối đi này để xe bò chở phân tro vào rẫy và sản phẩm hoa màu thu hoạch từ rẫy về nhà, hoàn toàn không có lối đi nào khác. Sau này, do tất cả các hộ gia đình đã chuyển sang trồng cao su, lối đi bị nước xói mòn không được tu sửa, khó đi lại nên mọi người đi rẫy thường đi tắt chéo qua lô cao su nhà ông Võ Văn L (B).

Nay được biết ông L cấm trụ ranh để chuyển nhượng đất cao su bao gồm cả phần lối đi trên, bà T đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã L xem xét giải quyết, đề nghị ông L chỉ được chuyển nhượng đúng phần đất của ông L, trả lại lối đi đã có để các hộ dân đi lại canh tác. Ngày 13 tháng 5 năm 2021, Ủy ban nhân dân xã L đã mời các bên hòa giải, ông L đã đồng ý trả lại lối đi chung trước đây, lối đi

rộng 3m dọc theo ranh đất giữa ông L, bà Ngô Kim T1, ông Nguyễn Quang V và giáp đất bà T để làm lối đi chung.

Tại Đơn khởi kiện ngày 11 tháng 01 năm 2022, bà T yêu cầu Tòa án công nhận lối đi chung rộng 3m dọc theo ranh đất ông L theo kết quả hòa giải cơ sở tại Biên bản hòa giải ngày 13 tháng 5 năm 2021 của Ủy ban nhân dân xã L.

Sau khi Tòa án đo đạc thực tế xác định lối đi tranh chấp có diện tích là 752,6 m², trong đó chỉ có 691,6 m² thuộc thửa đất số 531, tờ bản đồ số 66 đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H04898 ngày 22 tháng 7 năm 2009 cho ông L.

Tại Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 26 tháng 9 năm 2022, bà T rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích lối đi tranh chấp là 61 m², bà T chỉ yêu cầu công nhận lối đi chung có diện tích 691,6 m² theo Mạnh trích lục địa chính ngày 05 tháng 9 năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B. Tại phiên tòa, bà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện này.

Tại Bản tự khai ngày 08 tháng 3 năm 2022, bị đơn ông Võ Văn L trình bày:

Năm 1990, cha ông L có khai phá một khu đất tại ấp M, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương để trồng mì. Năm 1996, cha ông L đã tặng cho ông L phần đất này. Ngày 09 tháng 9 năm 1996, ông L được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 01320QSDĐ, diện tích được cấp là 26.128 m². Ngày 22 tháng 7 năm 2009, ông L được Ủy ban nhân dân huyện B cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H04898, diện tích được cấp là 11.058 m² thuộc thửa đất số 531, tờ bản đồ số 66. Cùng khai phá đất thời điểm đó còn có gia đình ông T3, bà Q1, ông M, bà N, ông T4, bà Chín T5.

Để phục vụ cho việc canh tác đất, các hộ gia đình trên có mở một lối đi chung từ đường kiềng có sẵn. Con đường này dùng cho xe bò chở phân tro và hoa màu thu hoạch từ rẫy về, không có con đường nào khác. Sau này, do tất cả các hộ gia đình đã chuyển sang trồng cây cao su, con đường này bị nước xói mòn nên các hộ thường đi tắt chéo qua đất của ông L để vào đất của mình.

Năm 2021, ông L muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các hộ dân có liên quan đến lối đi chung này đã yêu cầu ông L trả lại lối đi chung rộng 3m, từ đường kiềng có sẵn dọc theo đất ông L tiếp giáp đến đầu đất của bà T đồng sở hữu với ông P để mọi người đi lại. Ngày 13 tháng 5 năm 2021, Ủy ban nhân dân xã L mời các bên hòa giải, ông L đồng ý trả lại lối đi chung và không tính tiền trên phần đất lối đi này.

Nay ông L đề nghị Tòa án xem xét công nhận sự việc được hai bên thống nhất theo Biên bản hòa giải ngày 13 tháng 5 năm 2021 của Ủy ban nhân dân xã L để các ngành hữu quan có cơ sở đo đạc, công nhận lối đi chung trên để ông L có đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng pháp luật.

Tại Bản tự khai ngày 08 tháng 3 năm 2023, Đơn yêu cầu ngày 19 tháng 4 năm 2024, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người

đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khánh P là bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ông P thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bà T.

Tại đơn yêu cầu ngày 19 tháng 5 năm 2024, ông P yêu cầu Tòa án công nhận lối đi chung rộng 3m dọc theo ranh đất ông L theo kết quả hòa giải cơ sở tại Biên bản hòa giải ngày 13 tháng 5 năm 2021 của Ủy ban nhân dân xã L.

Tại Đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện ngày 22 tháng 5 năm 2024, ông P rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích lối đi tranh chấp là 61 m², ông P chỉ yêu cầu công nhận lối đi chung có diện tích 691,6 m² theo Mảnh trích lục địa chính ngày 05 tháng 9 năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B. Tại phiên tòa, ông P giữ nguyên yêu cầu này.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q trình bày: ông Q là chồng của bà T, ông Q thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà T và không có yêu cầu gì khác.

Tại Bản tự khai ngày 06 tháng 5 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hải Y trình bày: bà Y là vợ của ông Nguyễn Khánh P. Bà Y thống nhất với toàn bộ ý kiến của của bà T và không có yêu cầu gì khác.

Tại Đơn xin thay đổi ý kiến ngày 03 tháng 10 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị G và ông Nguyễn Quang V trình bày: “Tôi thống nhất liên ranh phần đất của tôi tiếp giáp với đất của ông L, bà T, lối đi chung. Phần tiếp giáp đất của tôi với lối đi chung không thuộc đất của ông L mà là lối đi chung từ rất lâu”.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B và bà Ngô Kim T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để lấy lời khai; thông báo về cung cấp tài liệu chứng cứ có liên quan đến vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng các đương sự trên đều vắng mặt không lý do. Tòa án không ghi nhận được ý kiến của các đương sự trên.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án: quá trình giải quyết vụ án, việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P: bà T và ông P yêu cầu công nhận lối đi chung có diện tích 691,6 m² là không phù hợp. Tuy nhiên nhằm giải quyết triệt để vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét mở lối đi qua bất động sản liền kề với diện tích 691,6 m², thuộc một phần thửa đất số 531, tờ bản đồ số 66 của ông L cho bà T và ông P; về chi phí đền bù, ông L không yêu cầu nên không xem xét. Quá trình tố tụng, nguyên đơn bà T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích lối đi 61 m², đề nghị Hội

đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phân tích, đánh giá và nhận định:

[1] Về tố tụng

[1.1] Nguyên đơn bà **T** khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **P** yêu cầu độc lập đối với bị đơn ông **L** tranh chấp về lối đi, đất tranh chấp tọa lạc **ấp M, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương** nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng theo quy định tại khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Bị đơn ông **L** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **B**, bà **G** và ông **V**, bà **T1** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không lý do; căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Y** vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.4] Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá do Tòa án thực hiện, là cơ sở để Hội đồng xét xử giải quyết vụ án.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **T** và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **P**, yêu cầu công nhận lối đi chung diện tích 691,6 m² theo Mạnh trích lục địa chính ngày 05 tháng 9 năm 2022 của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B**:

[2.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CS12796 ngày 06 tháng 11 năm 2020 của **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho bà **T** cùng sử dụng đất với ông **P**, diện tích được cấp 18.143 m² thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 66, giáp với các thửa đất số 108, 43, 67, 350, 356 và 179, tờ bản đồ số 66. Theo Công văn số 1595/CNVPĐKĐĐ ngày 12 tháng 8 năm 2022 của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B**, thửa đất số 51 thuộc tờ bản đồ 66 không tiếp giáp đường giao thông nằm trong Quyết định số 1354/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2019 của **Ủy ban nhân dân huyện B** về việc phê duyệt danh mục đất, đổi tên đường các tuyến đường xã, thị trấn trên địa bàn **huyện B**. Theo Biên bản xác minh ngày 12 tháng 8 năm 2022 tại **Ủy ban nhân dân xã L**, thửa đất số 51 không tiếp giáp lối đi nào.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H04898 ngày 22 tháng 7 năm 2009 của **Ủy ban nhân dân huyện B** cấp cho ông **L**, diện tích được

cấp 11.058 m² thuộc thửa đất số 531, tờ bản đồ số 66, giáp với các thửa đất số 55, 179 và 106 thuộc tờ bản đồ số 66, giáp tờ bản đồ số 65 và giáp đường đất.

Theo Biên bản xác minh ngày 01 tháng 4 năm 2022 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, thửa đất số 51 và 531 hiện không có biến động.

Như vậy, thửa đất số 51 của bà T và ông P bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác bao gồm ông L mà không có lối đi ra đường công cộng.

[2.2] Theo Mảnh trích lục địa chính ngày 05 tháng 9 năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, phần lối đi tranh chấp đo đạc thực tế có diện tích $A2 = 752,6 \text{ m}^2$, trong đó có 691,6 m² thuộc một phần thửa đất số 531 và 61 m² thuộc một phần thửa đất số 179. Bà T và ông P yêu cầu công nhận lối đi chung diện tích 691,6 m² có cạnh chiều ngang giáp đường đất 03m, lối đi có hình dáng gần giống chữ L, uốn cong dọc theo ranh đến hết thửa đất số 531 của ông L, đoạn giáp thửa đất số 356 đã được xây hàng rào cố định. Theo lời trình bày của các đương sự, phần lối đi tranh chấp chính là lối đi chung đã sử dụng từ trước đến nay.

Theo Công văn số 1749/CNVPĐKĐĐ ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B: theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện B được phê duyệt tại Quyết định số 09/QĐ-UBND ngày 05 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B, phần đất 691,6 m² thuộc thửa đất số 531, tờ bản đồ số 66 thuộc quy hoạch đất phi nông nghiệp (SKX). Căn cứ khoản 1 Điều 6 của Luật Đất đai năm 2013 quy định về nguyên tắc sử dụng đất; điểm d khoản 1 Điều 99 của Luật Đất đai năm 2013 quy định về trường hợp sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Điều 171 của Luật Đất đai năm 2013 quy định về quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề của Luật Đất đai năm 2013. Ngày 19 tháng 01 năm 2018, Ủy ban nhân dân tỉnh B có Văn bản số 262/UBND-KTN gửi Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Tòa án nhân dân các huyện, thị xã, thành phố về việc giải quyết vướng mắc liên quan đến các vụ án liên quan đến lĩnh vực đất đai như tách thửa, tranh chấp lối đi, bỏ đất làm đường đi...trên địa bàn tỉnh, có nêu: “*đề nghị Tòa án nhân dân các cấp khi xem xét, giải quyết các vụ án liên quan đến lĩnh vực đất đai như tách thửa, tranh chấp lối đi, bỏ đất làm đường đi... phải thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về lĩnh vực đất đai và quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh...*”. Ngày 28 tháng 12 năm 2018, Ủy ban nhân dân tỉnh B có Văn bản số 6363/UBND-KTN về việc xử lý các trường hợp thu hồi đất làm đường đi chung theo Quyết định của Tòa án; kê biên thi hành án không phù hợp quy định. Chi nhánh nhận thấy trường hợp thu hồi làm đường đi, mở lối đi chung theo Quyết định của Tòa án chỉ thực hiện đối với những bản án ban hành trước ngày 19 tháng 01 năm 2018. Đối chiếu các quy định nêu trên và các văn bản chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh B, Chi nhánh có ý kiến việc có thể mở lối đi hay không và có thể cập nhật biến động hay không đối với phần đất tranh chấp có diện tích 691,6 m² là không có cơ sở giải quyết, đề nghị Tòa án huyện xem xét lại việc mở lối đi đối với phần đất tranh chấp diện tích 691,6

m² cho phù hợp các quy định nêu trên và các văn bản chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh B.

[2.3] Như vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà T và ông P về việc công nhận diện tích 691,6 m² là lối đi chung.

[3] Tuy nhiên, xét thấy:

[3.1] Tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự quy định quyền về lối đi qua như sau:

“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.

3. Trường hợp bất động sản được chia thành 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.”

Tại khoản 1 Điều 171 của Luật Đất đai năm 2013 quy định quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề như sau: *“1. Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề bao gồm quyền về lối đi; cấp, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác; cấp khí ga; đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý trên thửa đất liền kề.”*

Thửa đất số 51 của bà T và ông P bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác bao gồm ông L mà không có lối đi ra đường công cộng. Nhu cầu sử dụng lối đi tranh chấp của bà T và ông P là hoàn toàn chính đáng, phù hợp Điều 275 của Bộ luật Dân sự và khoản 1 Điều 171 của Luật Đất đai năm 2013, là căn cứ xác lập quyền đối với bất động sản liền kề theo Điều 246 của Bộ luật Dân sự. Ý kiến ông L tại Bản tự khai ngày 08 tháng 3 năm 2022, đề nghị Tòa án xem xét công nhận lối đi chung mà bà T và ông L đã thống nhất theo Biên bản hòa giải ngày 13 tháng 5 năm 2021 của Ủy ban nhân dân xã L, dù không có cơ sở xem xét lối đi chung nhưng ý kiến này thể hiện ông L đồng ý dành cho bà T và ông P một lối đi trên thửa đất số 531 của ông L. Việc mở lối đi trên đất của ông L đảm bảo quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề về lối đi của bà T và ông P, phù hợp các quy định pháp luật nêu trên và không trái

(không phải thu hồi làm đường đi, mở lối đi chung) các văn bản chỉ đạo tại địa phương, đồng thời cũng giải quyết triệt để vụ án.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử quyết định ông **L** có nghĩa vụ dành cho bà **T** và ông **P** một lối đi trên thửa đất số 531, tờ bản đồ số 66 cho bà **T** và ông **P** với diện tích 691,6 m². Lối đi được mở trên đất của ông **L** được coi là thuận tiện (đối với đất của bà **T** và ông **P**) và hợp lý nhất (đối với đất của ông **L**), có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của đất bà **T** và ông **P** bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho đất của ông **L**. Diện tích lối đi 691,6 m² bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên.

[3.2] Về vấn đề đền bù: theo quy định tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự, bà **T** và ông **P** khi hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho ông **L** là chủ thửa đất số 531 chịu hưởng quyền. Tuy nhiên, tại Bản tự khai ngày 08 tháng 3 năm 2022, ông **L** trình bày là “không có tính tiền trên phần đất trả lại lối đi này”, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.3] Về thực hiện đăng ký biến động:

Tại khoản 1 Điều 171 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: “2. Việc xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự và phải thực hiện đăng ký theo quy định tại Điều 95 của Luật này.”

Tại điểm 1, m khoản 4 Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013 quy định về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

“4. Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau đây:

...

l) Xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề;

m) Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất”.

Vì vậy, cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào bản án để giải quyết, điều chỉnh biến động theo quy định của pháp luật.

[4] Đối với phần diện tích 61 m² thuộc một phần thửa đất số 179, theo Công văn số 1749/CNVPĐKĐĐ ngày 25 tháng 8 năm 2023 và Công văn số 1063/CNVPĐKĐĐ ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện **B**, phần đất này có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CS17458 ngày 05 tháng 5 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh **B** cấp cho bà **Huỳnh Thị G** (nguồn gốc cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Y 772478, cấp ngày 15 tháng 12 năm 2003). Hiện nay, bà **G** đang đề nghị đo đạc thực hiện biến động tại Chi nhánh đối với thửa đất số 179. Quá trình biến động nêu trên, phần đất này không phải là lối đi chung hay lối đi công cộng. Đến nay đã có kết quả đo đạc nhưng bà **G** chưa liên hệ Chi nhánh để thanh lý hợp đồng

và nhận kết quả, đồng thời bà **G** chưa thực hiện thủ tục đăng ký biến động nào khác đối với thửa đất số 179.

Quá trình tố tụng, bà **T** và ông **P** có đơn rút một phần yêu cầu đối với phần diện tích 61 m², xét việc rút một phần yêu cầu này của bà **T** và ông **P** là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này.

[5] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án là phù hợp.

[6] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **B**, bà **G** và ông **V**, bà **T1** không ai có yêu cầu, tranh chấp gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

[7.1] Về án phí: bà **T** và ông **P** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

[7.2] Về chi phí tố tụng khác: tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá là 5.496.630 đồng. Bà **T** phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng này theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 246 và Điều 254 của Bộ luật Dân sự; điểm l, m khoản 4 Điều 95 và Điều 171 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị T** và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Khánh P** đối với bị đơn ông **Võ Văn L** về việc yêu cầu công nhận lỗi đi chung.

[2] Ông **Võ Văn L** có nghĩa vụ dành cho bà **Nguyễn Thị T** và ông **Nguyễn Khánh P** một lối đi trên thửa đất số 531, tờ bản đồ số 66, tọa lạc xã **L**, huyện **B**, tỉnh **Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H04898 ngày 22 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân huyện **B**, tỉnh **Bình Dương** cấp cho ông **Võ Văn L**, lối đi có diện tích 691,6 m², trong đó có 15 m² thuộc

HLATĐB, tứ cận: Hướng Đông giáp TBD 65, chiều dài tính từ vị trí đánh số 44 đến vị trí đánh số 53. Hướng Tây giáp phần diện tích còn lại của thửa đất số 531, chiều dài là toàn bộ đường kẻ đứt khúc, chiều dài tính từ vị trí giáp đường đất đến hết thửa đất số 531. Hướng Nam giáp đường đất (vị trí bắt đầu lối đi), chiều ngang 3m. Hướng Bắc giáp thửa đất số 356, chiều dài tính từ vị trí đánh số 30 đến vị trí đánh số 44 (*Kèm theo bản vẽ chi tiết*).

Ông **Võ Văn L** không yêu cầu đền bù nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào bản án để giải quyết, điều chỉnh biến động theo quy định của pháp luật.

[3] Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị T** và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Khánh P** đối với phần diện tích 61 m² thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ 66, tọa lạc **xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương**.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

[4.1] Về án phí:

Bà **Nguyễn Thị T** phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào vào số tiền tạm ứng án phí bà **Nguyễn Thị T** đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tại biên lai thu tiền số AA/2021/0008935 ngày 19 tháng 01 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Bà **Nguyễn Thị T** đã thực hiện xong.

Ông **Nguyễn Khánh P** phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào vào số tiền tạm ứng án phí ông **Nguyễn Khánh P** đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu tiền số 0003559 ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Ông **Nguyễn Khánh P** đã thực hiện xong.

[4.2] Về chi phí tố tụng khác: bà **Nguyễn Thị T** phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 5.496.630 đồng (năm triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn sáu trăm ba mươi đồng). Bà **Nguyễn Thị T** đã thực hiện xong.

[5] Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự 2008, sửa đổi, bổ sung 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 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2014.

[6] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Bàu Bàng;
- Chi cục THADS huyện Bàu Bàng;
- Các đương sự;
- Cổng Thông tin điện tử Tòa án (nếu có);
- Lưu: Văn thư, hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Huỳnh Kim Xuyên