

TÒA ÁN NHÂN DÂN

KV 2 - LĐ

Bản án số: 62/2025/DS - ST

Ngày: 22-9-2025

V/v: “tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua
bất động sản liền kề”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KV 2 - LĐ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Lê Thị Thanh Vũ

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Võ Khắc Chương

2. Bà Đinh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Văn Tấn - Thư ký của Tòa án nhân dân KV 2 - LĐ.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân KV 2 - LĐ tham gia phiên tòa: ông Phạm Văn Bảng - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025, Tại trụ sở Tòa án nhân dân KV 2 - LĐ, xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ L 135/2024/TB-TLVA ngày 26 tháng 3 năm 2024 về việc “tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 135/2024/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2025 và thông báo dời ngày xét xử phiên tòa dân sự sơ thẩm số 07/2025/TB-TA ngày 22/8/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông DAL, sinh năm 1929; địa chỉ: khu B, thôn NH, xã HT, tỉnh LĐ;

Ông DAL uỷ quyền cho bà PKA, sinh năm 1998; địa chỉ: 375 QL 20, xã ĐT, tỉnh LĐ tham gia tố tụng (theo văn bản uỷ quyền ngày 06/8/2025).

2. *Bị đơn:* ông MVC, sinh năm 1961; địa chỉ: khu B, thôn NH, xã HT, tỉnh LĐ;

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

3.1. Ông TTS

3.2. Bà LHK, sinh năm 1946

3.3. Ông DVK, sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: khu B, thôn NH, xã HT, tỉnh LĐ;

3.4. Bà NTL, sinh năm 1969;

3.5. Bà MTBV, sinh năm 1996;

3.6. Ông MĐK, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: khu B, thôn NH, xã HT, tỉnh LĐ;

3.7. Ủy ban nhân dân xã HT, tỉnh LĐ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 29/6/2022 và đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 28/7/2022, 18/3/2025 cũng như tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vắng mặt trình bày:*

Gia đình ông DAL là chủ sử dụng diện tích 9475m², thuộc các thửa đất số 167, 549, 550, 561, 607, 618, cùng tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại thôn NH, xã LH, huyện ĐT, tỉnh LĐ. Các thửa đất đã được UBND huyện ĐT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 467030 ngày 14/11/1998 đứng tên người sử dụng hộ ông DAL. Nguồn gốc thửa đất trên là do gia đình ông L nhận chuyển nhượng từ trước năm 1975 và đã quản L, sử dụng, canh tác trên đất từ đó tới nay. Trên đất gia đình ông L trồng cây hoa màu và có một căn chòi xây diện tích khoảng 17m². Do không có đường để đi ra đường Quốc lộ, nên ngày 05/9/2000 ông L có thỏa thuận với những hộ gia đình bà LNN, ông LXC, bà TN và bà TTD là những hộ gia đình sử dụng đất phía ngoài giáp với đường chính cho ông L mở một con đường chiều rộng 2,4m, chiều dài khoảng 100m qua đất của những hộ gia đình trên để đi vào đất của ông L. Các bên có lập một giấy thỏa thuận làm đường ngày 05/9/2000 có chữ ký của bà N, ông C, bà A, bà D và ông L, xác nhận của phó thôn ông DMT. Sau đó ngày 07/9/2000, ông L tiếp tục thỏa thuận với bà BMC và con trai bà C là ông MVC là chủ sử dụng thửa đất liền kề (thửa đất số 169/7645,3m², tờ bản đồ số 48 (2016)) với đất của gia đình ông L để mở rộng con đường trên qua đất của bà C, ông C tới đất của gia đình ông L. Bà C, ông C đồng ý cho gia đình ông L mở con đường chiều rộng 2,5m, chiều dài 68m qua đất của bà C, ông C. Bà C, ông C có lập một giấy cam kết ngày 07/9/2000 có chữ ký của bà C, ông C và xác nhận của phó thôn ông DMT. Từ đó đến nay gia đình ông L đã sử dụng con đường trên với chiều rộng khoảng 2,4 đến 2,5m, chiều dài khoảng 168m trên để đi lại, vận chuyển nông sản từ đường chính vào các thửa đất của gia đình ông L. Ngoài con đường trên gia đình ông L không còn con đường nào khác để đi từ đường chính vào đất của gia đình ông L. Hiện tại có 03 gia đình đang sử dụng con đường trên là: gia đình ông VMS, gia đình ông TTS và gia đình ông L. Tuy nhiên, ngày 11/4/2022, ông C dùng rào sắt rào lại phần con đường rộng 2,5m, dài 68m mà trước đây ông C đã cam kết cho gia đình ông L sử dụng. Việc ông C rào con đường lại đã gây ảnh hưởng đến việc đi lại của gia đình ông L cũng như những hộ dân khác. Do đó ông L đã nhiều lần yêu cầu ông C phải dỡ bỏ rào sắt và trả lại nguyên trạng con đường nhưng ông C không có thiện chí hợp tác và còn có thái độ thách thức ông L. Ngày 20/4/2022, ông L đã làm đơn đề nghị UBND xã LH hòa giải tranh chấp giữa ông L và ông C. Ngày 02/6/2022 UBND xã LH tổ chức hòa giải tranh chấp giữa ông L và ông C nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau nên UBND xã LH kết luận hòa giải không thành và hướng dẫn các bên khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện ĐT.

Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi hợp pháp của mình, ông DAL khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận con đường đi có diện tích tổng cộng 171m² (theo họa đồ đo đạc ngày 30/10/2022 và họa đồ chú thích ngày 28/7/2023; trong đó có 56,8m² thuộc đất của ông MVC là thửa đất số 169/7645,3m², tờ bản đồ số 48 (2016), tương ứng một phần thửa 380 tờ bản đồ 15 9299) xã LH, huyện ĐT, tỉnh LD và 114,2m² thuộc đường đi trên bản đồ 299 xã LH là lối đi chung của gia đình ông L, và các hộ ông VMS, hộ ông TTS và buộc ông MVC chấm dứt hành vi lấn chiếm con đường trên.

Nguyên đơn, đồng ý với họa đồ đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT và đồng ý với chứng thư thẩm định giá tài sản của Công ty thẩm định giá ĐN ngày 22/8/2023. Yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 467976 được UBND huyện ĐT cấp giấy chứng nhận ngày 14/11/1998 đứng tên ông MVC đối với diện tích 56,8m² thuộc một phần thửa đất số 380, tờ bản đồ 15, nay là thửa 169 tờ bản đồ 48 xã LH, ĐT.

Ngày 18/3/2025, nguyên đơn có đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu như sau:

- Công nhận đường đi có diện tích 171m² thuộc một phần thửa đất số 169, tờ bản đồ số 48 (2016) tại xã LH, huyện ĐT, tỉnh LD là lối đi chung của gia đình ông, hộ ông VMS, hộ ông TTS.

Buộc ông MVC chấm dứt hành vi lấn chiếm con đường trên.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L467976 được UBND huyện ĐT cấp ngày 14/11/1998 đứng tên ông MVC đối với diện tích 56,8m² thuộc một phần thửa đất số 169, tờ bản đồ số 48 (2016) tại xã LH, huyện ĐT, tỉnh LD.

Vừa qua, nguyên đơn nhận được văn bản số 01/TNMT về việc phúc đáp văn bản số 05/CV-TA của Tòa án nhân dân huyện ĐT ký ngày 02/01/2025 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện ĐT. Nội dung văn bản xác định theo bản đồ 299 lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thể hiện không có con đường đi qua thửa đất số 380, tờ bản đồ số 15 và theo hồ sơ lưu tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận năm 1998 không có biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất đối với thửa đất số 380, tờ bản đồ số 15 nên Phòng Tài nguyên và Môi trường không có cơ sở xác định có con đường đi qua thửa đất hay không.

Bên cạnh đó sau khi nguyên đơn nộp đơn khởi kiện, hộ ông VMS và hộ ông TTS đã chuyển sang sử dụng con đường khác để đi vào đất của hộ ông VMS, hộ ông TTS. Nay hộ ông VMS, hộ ông TTS không có nhu cầu sử dụng con đường nguyên đơn đang yêu cầu công nhận.

Hiện ông MVC vẫn đang sử dụng cánh cửa sắt rào lại con đường ở vị trí giáp với đất thuộc quyền sử dụng của ông. Ông C vẫn ngăn cản không cho gia đình nguyên đơn sử dụng con đường trên để đi vào đất.

Do đó nay nguyên đơn làm đơn này sửa đổi yêu cầu khởi kiện. Ông đề nghị Tòa: Mở đường đi qua thửa đất số 169, tờ bản đồ số 48 (2016) tại xã LH,

huyện ĐT, tỉnh LD (trước đây là thửa đất số 380, tờ bản đồ số 15 (299) với diện tích 171m² theo Hòa đồ đo đạc theo yêu cầu Tòa án nhân dân huyện ĐT ngày 30/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT. Buộc ông MVC phải tháo dỡ cánh cửa sắt rào lại con đường diện tích 171m² trên và chấm dứt hành vi ngăn cản ông sử dụng con đường này.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn trình bày:*

Ngày 14/11/1998, gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có 400m² đất thổ cư và 2.640m² đất cây lâu năm; còn lại là đất trồng lúa, không có đường đi.

Đến ngày 05/9/2000, gia đình ông có đào ao thả cá, thấy vậy gia đình ông DAL có xin đi nhờ con đường nhà ông, gia đình ông đồng ý và có viết giấy cho đi nhưng ông chỉ cho đi không thời hạn và không mua bán gì hết. Trước đó gia đình ông DAL vẫn sử dụng con đường đi khác bên nhà ông TA Tài để đi lại chứ không phải có đường đi.

Sau thời gian đi nhờ đất nhà ông đã hơn 20 năm, ông thấy nhiều vấn đề xảy ra rất phức tạp, đã không cảm ơn gia đình ông mà còn xúc phạm gia đình ông, cho nên nay gia đình ông không cho gia đình ông DAL đi qua con đường này nữa.

Gia đình ông cho gia đình ông DAL sử dụng con đường đi nhưng chỉ cho đi nhờ, còn thỏa thuận của các hộ còn lại là: ông LNN, TNA, TTD, LXC là không có sự thật và giấy thỏa thuận cho đi là không có xác nhận của ông DMT.

Nay ông L khởi kiện yêu cầu mở lối đi thì ông không đồng ý, không đồng ý cho nhà ông L đi qua đất và không chuyển nhượng hay thỏa thuận gì với ông L về con đường đi này nữa, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Đối với hòa đồ đo vẽ của Chi nhánh VPĐK huyện ĐT và chứng thư thẩm định giá tài sản của Công ty thẩm định giá ĐN ngày 22/8/2023 thì do ông không đồng ý về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L nên ông không có ý kiến gì đối hòa đồ và chứng thư nêu trên.

Các con của ông tên đúng là MTBV và MĐK, nhưng khi ông làm giấy khai sinh tên là Mộng Thị Bích Vân và Mộng Đình Khánh; đến ngày 24/6/2008, đã được cải chính lại là MTBV và MĐK.

- Ủy ban nhân dân xã HT, tỉnh LD có ý kiến: Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ, Phòng Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau: Theo văn bản số 217/2024/TA ngày 17/01/2024 và văn bản số 05/CV- TA ngày 03/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện, trong đó đề nghị UBND huyện cung cấp các tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 380, tờ bản đồ số 15, xã LH và đề nghị cho biết trình tự, thủ tục xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 380, tờ bản đồ số 15 và

khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thì có con đường đi qua thửa đất hay không. Nay, phòng Tài nguyên và Môi trường cung cấp hồ sơ như sau:

Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Nông Hải C năm 1998 trong đó có thửa đất 380, tờ bản đồ số 15, diện tích 3040m² (400m² TC và 2640m² cà phê), xã LH. Nguồn gốc đất cha mẹ khai phá trước năm 1975 và cho con (giấy cho đất nông nghiệp ngày 07/7/1997).

Biên bản xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND xã LH ngày 29/5/1998.

Biên bản xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND xã LH ngày 04/6/1998.

Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất của UBND xã LH ngày 26/9/1998.

Biên bản kết thúc công khai hồ sơ xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND xã LH ngày 02/10/1998.

Công văn số 12/CV-UB ngày 21/10/1998 của UBND xã LH về việc công bố danh sách đăng ký quyền sử dụng đất.

Quyết định số 686/QĐ-UB ngày 14/11/1998 của UBND huyện ĐT về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 120 hộ gia đình, cá nhân có tên kèm trong danh sách đính kèm, trong đó có hộ ông MVC.

Ngày 14/11/1998, UBND huyện ĐT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 467976 cho hộ ông MVC trong đó có thửa đất 380, tờ bản đồ 15, diện tích 3040m² (400m² TC và 2640m² cà phê), xã LH.

Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đúng theo quy định.

Đối với nội dung: khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thì có con đường đi qua thửa đất hay không: Theo bản đồ 299 lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thể hiện: không có con đường đi qua thửa đất 380, tờ bản đồ 15, xã LH. Mặc khác, theo hồ sơ lưu tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận năm 1998 không có biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất đối với thửa đất 380, tờ bản đồ 15, xã LH nên phòng Tài nguyên và Môi trường không có cơ sở để xác định có con đường đi qua thửa đất hay không. Đề nghị Tòa án nhân dân căn cứ các hồ sơ có liên quan xem xét xử vụ án theo quy định.

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

Ông DVK trình bày: ông đồng ý và đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông DAL đối với bị đơn ông MVC. Công nhận con đường có diện tích 171m² là lối đi chung thuộc một phần thửa đất số 169, tờ bản đồ số 48(2016); tương ứng một phần diện tích thuộc thửa 380, tờ bản đồ số 15 (299) tại xã LH, huyện ĐT, tỉnh LD. Tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 467976 được UBND huyện ĐT cấp ngày 14/11/1998 đứng tên người sử dụng ông MVC đối với diện tích 56.8m² thuộc một phần thửa đất số 380, tờ bản đồ số 15, nay là thửa số 169, tờ bản đồ số 48 tại xã LH, huyện ĐT, tỉnh LD. Ngoài ra, ông hoàn toàn đồng ý đối với những lời trình bày của ông DAL đối với vụ án trên và không có ý kiến gì thêm. Ông đề nghị Tòa án dựa trên lời trình bày của ông DAL làm cơ sở giải quyết vụ án. Đề nghị Tòa án xem

xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ngoài ra ông hoàn toàn đồng ý đối với những lời trình bày của ông DAL đối với vụ án trên và không có ý kiến gì thêm. Ông đề nghị Tòa án dựa trên lời trình bày của ông DAL làm cơ sở giải quyết vụ án.

Ông VMS trình bày:

Hiện ông DAL đang khởi kiện yêu cầu công nhận con đường có diện tích 171m² là lối đi chung thuộc một phần thửa đất số 169, tờ bản đồ số 48(2016); tương ứng một phần diện tích thuộc thửa 380, tờ bản đồ số 15 (299) tại xã LH, huyện ĐT, tỉnh LD và tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 467976 được UBND huyện ĐT cấp ngày 14/11/1998 đứng tên người sử dụng ông MVC đối với diện tích 56.8m² thuộc một phần thửa đất số 380, tờ bản đồ số 15, nay là thửa số 169, tờ bản đồ số 48 tại xã LH, huyện ĐT, tỉnh LD. Tuy nhiên từ khi ông C rào con đường này lại ông đã không còn đi trên con đường này và đi đường khác để vào đất của ông. Do đó, nay ông không còn liên quan đến vụ án tranh chấp giữa ông DAL và ông MVC. Ông đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án và không đưa ông vào vụ này với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Bà LHK trình bày: bà đồng ý và đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông DAL đối với bị đơn ông MVC. Công nhận con đường có diện tích 171m² là lối đi chung thuộc một phần thửa đất số 169, tờ bản đồ số 48(2016); tương ứng một phần diện tích thuộc thửa 380, tờ bản đồ số 15 (299) tại xã LH, huyện ĐT, tỉnh LD. Tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 467976 được UBND huyện ĐT cấp ngày 14/11/1998 đứng tên người sử dụng ông MVC đối với diện tích 56.8m² thuộc một phần thửa đất số 380, tờ bản đồ số 15, nay là thửa số 169, tờ bản đồ số 48 tại xã LH, huyện ĐT, tỉnh LD. Ngoài ra, ông hoàn toàn đồng ý đối với những lời trình bày của ông DAL đối với vụ án trên và không có ý kiến gì thêm. Ông đề nghị Tòa án dựa trên lời trình bày của ông DAL làm cơ sở giải quyết vụ án. Hiện vụ án “Tranh chấp mở lối đi qua bất động sản liền kề” giữa nguyên đơn là ông DAL và bị đơn là ông MVC đang được Tòa án nhân dân huyện ĐT thụ L giải quyết theo thẩm quyền. Tuy nhiên do thường xuyên bận công việc và ông nay cũng đã lớn tuổi, không thể thường xuyên đến để trực tiếp tham gia các buổi làm việc trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, Vì vậy, ông làm đơn này đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án, các buổi hòa giải và xin được vắng mặt trong phiên xét xử của Tòa án liên quan đến vụ án trên. Ông xin giữ nguyên nội dung trình bày về vụ án theo đơn trình bày mà ông đã nộp cho Tòa án. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Trên đây là toàn bộ trình bày của ông. Ông xin trình bày để Tòa án có cơ sở xem xét vụ việc một cách khách quan và toàn diện.

Tòa án đã tiến hành phiên họp để kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng nguyên đơn và những người liên quan vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: đề nghị Tòa án nhân dân KV 2 - LĐ công nhận con đường đi có diện tích tổng cộng 171m² (theo họa đồ đo đạc ngày 30/10/2022 và họa đồ chú thích ngày 28/7/2023; trong đó có 56,8m² thuộc đất của ông MVC là thửa đất số 169/7645,3m², tờ bản đồ số 48 (2016), tương ứng một phần thửa 380 tờ bản đồ 15 9299) xã LH, huyện ĐT, tỉnh LĐ và 114,2m² thuộc đường đi trên bản đồ 299 xã LH là lối đi chung của gia đình ông L, và các hộ ông VMS, hộ ông TTS và buộc ông MVC chấm dứt hành vi lấn chiếm con đường trên.

Nguyên đơn đồng ý với họa đồ đo vẽ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT (nay là Khu vực ĐT) và đồng ý với chứng thư thẩm định giá tài sản của Công ty thẩm định giá ĐN ngày 22/8/2023. Yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 467976 được UBND huyện ĐT cấp giấy chứng nhận ngày 14/11/1998 đứng tên ông MVC đối với diện tích 56,8m² thuộc một phần thửa đất số 380, tờ bản đồ 15, nay là thửa 169 tờ bản đồ 48 xã LH, ĐT.

Yêu cầu:

- Mở đường đi qua thửa đất số 169, tờ bản đồ số 48 (2016) tại xã LH, huyện ĐT, tỉnh LĐ (trước đây là thửa đất số 380, tờ bản đồ số 15 (299)) với diện tích 171m² theo Họa đồ đo đạc theo yêu cầu Tòa án nhân dân huyện ĐT ngày 30/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT.

- Buộc ông MVC phải tháo dỡ cánh cửa sắt rào lại con đường diện tích 171m² trên và chấm dứt hành vi ngăn cản ông sử dụng con đường này.

Và nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận mở phần lối đi chung mà ông L xin được mở lối đi qua đất của ông C thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 48 (2016) tại xã LH, huyện ĐT, tỉnh LĐ (trước đây là thửa đất số 380, tờ bản đồ số 15 (299)) với diện tích 171m² theo Họa đồ đo đạc theo yêu cầu Tòa án nhân dân huyện ĐT ngày 30/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT; trong đó có diện tích 56,8m² thuộc một phần thửa 380, tờ bản đồ số 15 (299) tại xã LH, huyện ĐT, tỉnh LĐ do ông MVC đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận: ông DAL bồi hoàn cho bị đơn ông C 250.000.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân KV 2 - LĐ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử, cụ thể:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ L và giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự phiên tòa sơ thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; đương sự có mặt tại phiên tòa đã chấp hành đúng nội quy phiên tòa theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Áp dụng quy định tại các Điều 170, 171 Luật Đất đai năm 2013; Điều 245, 246, 254 Bộ luật

Dân sự năm 2015; Điều 147, 157 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản L và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Ghi nhận sự thoả thuận giữa nguyên đơn và bị đơn về việc mở lối đi qua bất động sản liền kề. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông DAL. Buộc bị đơn ông MVC mở đường đi qua thửa đất số 169, tờ bản đồ số 48 (2016) tại xã LH, huyện ĐT, tỉnh LD (trước đây là thửa đất số 380, tờ bản đồ số 15 (299)) với diện tích 171m² theo Họa đồ đo đạc theo yêu cầu Tòa án nhân dân huyện ĐT ngày 30/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT.

- Buộc ông MVC phải tháo dỡ cánh cửa sắt rào lại con đường diện tích 171m² trên và chấm dứt hành vi ngăn cản ông sử dụng con đường này.

Ông DAL đồng ý bồi hoàn cho bị đơn 250.000.000đồng giá trị quyền sử dụng đất.

Về chi phí tố tụng: nguyên đơn nhận chịu chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản, chi phí đo đạc

Án phí dân sự sơ thẩm: miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn ông DAL do ông L đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả thẩm tra tại phiên tòa cũng như ý kiến tranh luận của đương sự, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: đây là vụ án dân sự về việc tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề. Bị đơn cũng như phần đất yêu cầu mở lối đi tọa lạc tại xã LH, huyện ĐT, tỉnh LD (nay là xã HT, tỉnh LD) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân KV 2 - LD theo quy định tại các Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên vắng mặt nên cần căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo thủ tục chung.

[2] Xét, yêu cầu của nguyên đơn ông DAL yêu cầu: công nhận con đường có diện tích 171m² là lối đi chung thuộc một phần thửa đất số 169, tờ bản đồ số 48(2016); tương ứng diện tích 56,8m² thuộc một phần thửa 380, tờ bản đồ số 15 (299) tại xã LH, huyện ĐT, tỉnh LD do ông MVC đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để có lối đi vào diện tích 9.475m², thuộc các thửa đất số 167, 549, 550, 561, 607, 618, cùng tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại thôn NH, xã LH, huyện ĐT, tỉnh LD. Các thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L467030 ngày 14/11/1998 đứng tên người sử dụng hộ ông DAL là có cơ sở chấp nhận, bởi các lẽ sau:

[2.1] Theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các động sản 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 L trên phần đất của họ;

Theo biên bản xem xét, thẩm định chỗ ngày 26/8/2022 thì phần đất của nguyên đơn có diện tích 9.475m², thuộc các thửa đất số 167, 549, 550, 561, 607, 618, cùng tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại thôn NH, xã LH, huyện ĐT, tỉnh LD được UBND huyện ĐT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 467030 ngày 14/11/1998 đứng tên người sử dụng hộ ông DAL bị vây bọc bởi thửa đất số 380 của ông C đứng tên quyền sử dụng đất, trên lối đi yêu cầu mở không có công trình kiến trúc, lối đi này theo bản đồ 299 thể hiện trên hiện trạng có phần diện tích đường đi và chỉ có một phần diện tích 56,8m² thuộc một phần thửa 380, tờ bản đồ số 15 (299) tại xã LH, huyện ĐT, tỉnh LD do ông MVC đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng nên con đường này được coi là thuận tiện và hợp L nhất. Theo ông MVC cho rằng trước đây từ trước năm 1975 đến năm 2000 thì ông DAL đi vào đất bằng con đường ruộng khác. Tuy nhiên theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/9/2025 thì con đường ruộng do ông MVC trình bày là bờ ruộng trên phần đất của bà Chương Sám Múi và đường bê tông không tiếp giáp trực tiếp với đất của ông DAL mà phải qua đất của bà Chương Sám Múi. Do đó lời trình bày này của ông C là không có cơ sở chấp nhận.

Tuy nhiên, tại phiên toà, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận phần lối đi chung mà ông L xin được mở lối đi qua đất của ông C thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 48 (2016) tại xã LH, huyện ĐT, tỉnh LD (trước đây là thửa đất số 380, tờ bản đồ số 15 (299) với diện tích 171m² theo Hòa đồ đo đạc theo yêu cầu Tòa án nhân dân huyện ĐT ngày 30/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT; trong đó có diện tích 56,8m² thuộc một phần thửa 380, tờ bản đồ số 15 (299) tại xã LH, huyện ĐT, tỉnh LD do ông MVC đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp quy định của pháp luật.

[2.2] Về việc xác định giá trị bồi thường giá trị quyền sử dụng đất để mở lối đi: xét, ông DAL phải đền bù thiệt hại đối với phần đất 56,8m² mà ông C phải dành lối đi cho ông L là đúng theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự.

Tại phiên toà, các bên đương sự thỏa thuận thống nhất được mức đền bù là ông DAL đồng ý bồi thường cho bị đơn 250.000.000đồng giá trị quyền sử dụng đất nên Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn, buộc ông DAL phải đền bù cho ông MVC đối với giá trị quyền sử dụng đất phần diện tích 56,8m² là 250.000.000đồng là phù hợp, nên Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện này của các đương sự.

[2.3] Từ những phân tích nêu trên, xét nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận phần lối đi chung mà ông L xin được mở lối đi qua đất của ông C thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 48 (2016) tại xã LH, huyện ĐT, tỉnh LD (trước đây là thửa đất số 380, tờ bản đồ số 15 (299)) với diện tích 171m² theo Hòa đồ đo đạc theo yêu cầu Tòa án nhân dân huyện ĐT ngày 30/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT; trong đó có diện tích 56,8m² thuộc một phần thửa 380, tờ bản đồ số 15 (299) tại xã LH, huyện ĐT, tỉnh LD do ông MVC đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông DAL bồi hoàn cho bị đơn ông C 250.000.000đồng giá trị quyền sử dụng đất.

Đây là sự tự nguyện của các đương sự, thỏa thuận này không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này.

Buộc hộ ông MVC dành cho hộ ông DAL một lối đi chung chiều ngang 2,5m, chiều dài từ giáp thửa 381 đến giáp thửa 581 theo họa đồ ghi chú bóc tách phần diện tích đường đi ngày 28/7/2023 có tổng diện tích là 56,8m², phần đất lối đi tại thửa 380, tờ bản đồ số 15 (299), tọa lạc xã LH, huyện ĐT, tỉnh LD (nay là xã HT, tỉnh LD), do ông MVC đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện ông MVC đang canh tác, sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L467976 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp cho hộ ông MVC ngày 14/11/1998. Buộc ông DAL phải bồi hoàn cho ông MVC giá trị phần đất dành lối đi là 250.000.000đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

[3] Đối với kết quả đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Khu vực ĐT) cung cấp ngày 30/10/2022 và họa đồ ghi chú bóc tách phần diện tích đường đi ngày 28/7/2023 và chứng thư thẩm định giá số 3100/CT-ĐNI do Công ty Cổ phần Thẩm định giá ĐN cung cấp ngày 22/8/2023 thì nguyên đơn đồng ý và bị đơn cũng không có yêu cầu gì.

[4] Đối với ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ.

[5] Về chi phí tố tụng: do nguyên đơn nhận chịu chi phí tố tụng và nguyên đơn đã quyết toán xong số tiền 9.939.000đồng (chín triệu chín trăm ba mươi chín ngàn đồng) nên Hội đồng xét xử không buộc bị đơn phải chịu chi phí tố tụng.

[6] Về án phí: ông DAL phải chịu án phí đối với yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề không có giá ngạch là 300.000đồng và phải chịu 12.500.000đ tiền án phí có giá ngạch đối với số tiền phải bồi hoàn cho bị đơn ông MVC. Do ông DAL là người trên 60 tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí, theo quy định tại Điều 12, 13 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản L và sử dụng án phí và lệ phí tòa án, miễn số tiền án phí dân sự sơ thẩm này cho ông DAL.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 266; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 170, Điều 171, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 245, 248, 254 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản L và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông DAL: Buộc hộ ông MVC dành

cho hộ ông DAL một lối đi chung chiều ngang 2,5m, chiều dài từ giáp thửa 381 đến giáp thửa 581 theo họa đồ ghi chú bóc tách phần diện tích đường đi ngày 28/7/2023 có tổng diện tích là 56,8m², phần đất lối đi tại thửa 380, tờ bản đồ số 15 (299), tọa lạc xã LH, huyện ĐT, tỉnh LD (nay là xã HT, tỉnh LD), do ông MVC đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L467976 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp cho hộ ông MVC ngày 14/11/1998 (có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

Buộc ông DAL phải bồi hoàn cho ông MVC giá trị phần đất dành lối đi là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Buộc ông MVC phải tháo dỡ cánh cửa sắt rào lại con đường diện tích 171m² trên và chấm dứt hành vi ngăn cản ông DAL sử dụng con đường này.

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 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 năm 2015.

Ông DAL được quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất do ông MVC đứng tên đối với phần lối đi 56,8m² mà ông DAL được sử dụng. 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 Đất đai.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông DAL.

3. Về quyền kháng cáo: nguyên đơn, bị đơn, có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (22/9/2025); người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh LD xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh LD;
- VKS nhân dân KV 2 - LD;
- Thi hành án dân sự tỉnh LD;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

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

Lê Thị Thanh Vũ

