TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐỒNG PHÚ** **TỈNH BP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 80/2024/DS-ST
Ngày 29/9/2024
Về việc "Tranh chấp 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 ĐP, TỈNH BP

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

+ Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: - Ông Huỳnh Tòa

+ Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Thạch Ni

- Bà Nguyễn Thị Thu Phương

+ Thư ký phiên tòa: Ông Trương Văn Phương -Thư ký Tòa án nhân dân huyện ĐP, tỉnh BP.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐP, tỉnh BP tham gia phiên tòa: Ông Bùi Anh Tuấn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện ĐP, tỉnh BP xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 138/2023/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023 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 62/2024/QĐXXST-DS ngày 19/9/2024 của TAND huyện ĐP, giữa các đương sự:

+ *Nguyên đơn:* - Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1969 (có mặt).

- Bà Bùi Thị D, sinh năm 1973 (có mặt).

Cùng trú tại: Tổ 1, Ấp B, xã A, huyện G, tỉnh D.

+ *Bị đơn:* - Ông Bùi Văn Ng, sinh năm 1978 (có mặt).

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1978 (có mặt).

Cùng trú tại: Tổ 1, Ấp B, xã A, huyện G, tỉnh D.

NỘI D VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện, quá trình làm việc và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và bà Bùi Thị D cùng thống nhất trình bày:

Ông S, bà D yêu cầu ông Ng, bà H mở lối đi có diện tích là 152,3m^2, chiều rộng 04m, đất thuộc thửa số 22, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại Ấp 4, xã T L, huyện ĐP, tỉnh BP, đã có giấy CNQSĐ số CX 867084, số vào sổ cấp GCN (CS) 5286/T L do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh BP cấp ngày 22/10/2020 đứng tên ông Bùi Văn Ng và vợ là Nguyễn Thị H theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐP ngày 13/8/2024 để đi vào diện tích đất của tôi phục vụ cho sản xuất, canh tác. Do hiện nay diện tích đất của chúng tôi nằm phía trong giáp đất của ông Ng, bà H nhưng không có lối đi nào để vào đất của chúng tôi. Trước đây đã có con đường 3m vào đất của tôi nhưng khi đo đạc cấp giấy CNQSDĐ thì không có con đường nào thể hiện cả, hiện nay chúng tôi không có con đường nào vào đất của chúng tôi cả. Đất của chúng tôi đã có giấy CNQSĐ số CU 837251, số vào sổ cấp GCN (CH) 04499/T L do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 26/3/2020, thửa số 15, tờ bản đồ số 71 diện tích 13.242,5m^2 đất tọa lạc tại Ấp 4, xã T L, huyện ĐP, tỉnh BP. Tại phiên toà bị đơn ông Ng, bà H chỉ đồng ý mở lối đi có nhiều ngang 03m, do đó ông S, bà D thay đổi yêu cầu được mở lối đi có chiều ngang 03m, diện tích 111,3m^2 theo sơ đồ đo đạc ngày 13/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐP. Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

Bà D, ông S rút yêu cầu về mở lối đi diện tích yêu cầu mở trước đây là 585,6m^2, do ông Ng, bà H không đồng ý vì ảnh hưởng đến diện tích đất, chia cắt diện tích đất của ông Ng, bà H.

- Đồng bị đơn ông Bùi Văn Ng và bà Nguyễn Thị H cùng thống nhất trình bày:

Ông Ng, bà H đồng ý với yêu cầu của ông S, bà D mở lối đi có diện tích 111,3m^2, đất thuộc thửa số 22, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại Ấp 4, xã T L, huyện ĐP, tỉnh BP, đã có giấy CNQSĐ số CX 867084, số vào sổ cấp GCN (CS) 5286/T L do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh BP cấp ngày 22/10/2020 đứng tên ông Bùi Văn Ng cùng vợ là Nguyễn Thị H theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐP ngày 13/8/2024. Ngoài ra không có ý kiến gì nữa cả.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu quá trình thực hiện theo thủ tục tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và chấp hành pháp luật của các đương sự.

Về nội D vụ án: Do nguyên đơn ông S, bà D yêu cầu có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải mở lối đi có diện tích 111,3m^2 trên đất của ông Ng, bà H để đi vào đất của ông S, bà D để phục vụ đi lại, canh tác.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và bà Bùi Thị D yêu cầu ông Bùi Văn Ng và bà Nguyễn Thị H phải mở lối đi cho ông Ng bà D có chiều rộng 3m, chiều dài 24,01m, tổng diện tích mở lối đi 111,3m^2 và do diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại Ấp 4, xã T L, huyện ĐP, tỉnh BP. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 36; điểm a khoản

1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là vụ án "Tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện ĐP, tỉnh BP.

Về yêu cầu của đương sự:

[1] Tại phiên tòa ông S, bà D thay đổi yêu cầu và chỉ yêu cầu ông Ng, bà H mở lối đi qua bất động sản liền kề có chiều ngang 03m, diện tích 111,3m^2 đất thuộc thửa số 22, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại Ấp 4, xã T L, huyện ĐP, tỉnh BP, đã có giấy CNQSĐ số CX 867084, số vào sổ cấp GCN (CS) 5286/T L do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh BP cấp ngày 22/10/2020 đứng tên ông Bùi Văn Ng cùng vợ là bà Nguyễn Thị H để cho ông S, bà D đi vào đất của ông S, bà D, thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 71, diện tích 13.242,5m^2, đất có giấy CNQSĐ số CU 837251, số vào sổ cấp GCN (CH) 04499/T L do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 26/3/2020 đứng tên ông Nguyễn Văn S cùng vợ là bà Bùi Thị D, do đất ông S, bà D bị bao bọc bởi đất của ông Ng, bà H hiện không có lối đi vào đất của ông S, bà D.

[2] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Quá trình thu thập chứng cứ xác định trên diện tích đất ông S, bà D đang quản lý sử dụng, thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 71, diện tích 13.242,5m^2, đất có giấy CNQSĐ số CU837251, số vào sổ cấp GCN (CH) 04499/T L do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 26/3/2020 đứng tên ông Nguyễn Văn S cùng vợ là bà Bùi Thị D hiện không có con đường đi qua đất S, bà D và Giấy CNQSDĐ của S, bà D cũng như ông Ng, bà H cũng không thể hiện có con đường để đi, do đó khẳng định diện tích đất của ông S, bà D bị bao bọc bởi các diện tích đất trong đó có diện tích đất của ông Ng, bà H. Do đó khẳng định ông S, bà D yêu cầu mở lối đi là thực tế và thiết thục, nhằm đảm đảm cho ông S, bà D đi vào đất để sản xuất sinh hoạt.

[3] Xét lời trình bày của bị đơn ông Ng, bà H:

Bị đơn đồng ý cho mở lối đi qua đất của ông Ng, bà H tại thửa đất của ông Ng, bà H thuộc thửa số 22, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại Ấp 4, xã T L, huyện ĐP, tỉnh BP, đã có giấy CNQSDĐ số CX 867084, số vào sổ cấp GCN (CS) 5286/T L do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh BP cấp ngày 22/10/2020 đứng tên ông Bùi Văn Ng và vợ là Nguyễn Thị H theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐP ngày 13/8/2024 có diện tích 111,3m^2, chiều ngang 03m; xét thấy bị đơn ông Ng, bà H đồng ý nên cần chấp nhận mở lối đi này.

[4] Xét thấy, diện tích đất ông S, bà D bị bao bọc bởi diện tích đất của ông Ng, bà H không có lối đi vào đất ông S, bà D nên việc mở lối đi là cần thiết, tuy nhiên việc mở lối đi trên đất của ông Ng, bà H sẽ ảnh hưởng đến diện tích đất và quyền lợi của ông Ng, bà H do đó cần buộc ông S, bà D phải trả lại giá trị của diện tích đất phải mở lối đi cho ông Ng, bà H là phù hợp.

[5] Quá trình xác minh thẩm định tại chỗ xác định:

Diện tích đất 111,3m^2 (do ông Ng, bà H chỉ vị trí đo đạc để mở lối đi cho ông S, bà D) tiếp giáp ranh đất ông S, bà D, hiện nằm hoàn toàn trong diện tích đất của ông Ng, bà H có giấy CNQSDĐ số CX 867084, số vào sổ cấp GCN (CS) 5286/T L do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh BP cấp ngày 22/10/2020 đứng tên ông Bùi Văn Ng và vợ là Nguyễn Thị H, có tứ cận: Phía Đông giáp ông Hùng, ông S; phía Tây giáp ông

Ng; phía Nam giáp ông Ng và phía Bắc giáp đất ông S, trên đất không có tài sản gì (theo biên bản xem xét, thẩm định tài sản ngày 19/9/2024). Diện tích đất yêu cầu mở lối đi không tiếp giáp với bất kỳ con đường nào mà chỉ đi từ đất ông S, bà D thửa số 18 qua đất ông Ng, bà H thửa 22 và đến đất ông S, bà D thửa 15 (do đất ông Ng, bà H nằm giữa 02 diện tích đất ông S và bà D), nên xác định đây là lối đi qua bất động sản liền kề.

[6] Quá trình làm việc và tại phiên tòa các bên không thống nhất để mở lối đi, ông S, bà D yêu cầu mở lối đi 4m ngang và dài hết diện tích đất của ông Ng, bà H để đi vào đất của ông S, bà D; tuy nhiên ông Ng, bà H chỉ đồng ý mở lối đi ngang 03m dài hết đất của ông Ng, bà H để cho S, bà D đi lại, xét thấy tại đơn khởi kiện ban đầu ông S, bà D chỉ yêu cầu mở lối đi 3m ngang qua đất của ông Ng, bà H, do đó hiện nay yêu cầu mở ngang 4m là không có căn cứ nên chỉ chấp nhận mở 3m ngang là phù hợp. Tại phiên tòa ông S, bà D thay đổi và cũng chỉ yêu cầu mở lối đi ngang 03m là phù hợp yêu cầu khởi kiện ban đầu nên cần chấp nhận mở lối đi 03m cho ông S, bà D.

Theo biên bản thẩm định tài sản ngày 19/9/2024 và biên bản thỏa thuận giá trị tài sản ngày 19/9/2024 giữa các đương sự thì diện tích đất mở lối đi qua bất động sản liền kề có diện tích 111,3m^2 x 341.000đồng/m^2 = 37.953.300 đồng. Do đó cần buộc ông S, bà D phải trả lại giá trị đất cho ông Ng bà H là 37.953.300 đồng là phù hợp.

Đối với diện tích đất 585,6m^2 yêu cầu khởi kiện trước đây bà D, ông S rút yêu cầu về mở lối đi diện tích này do ông Ng, bà H không đồng ý vì ảnh hưởng đến diện tích đất, chia cắt diện tích đất của ông Ng, bà H. Xét thấy việc rút yêu cầu là phù hợp nên cần đình chỉ yêu cầu này.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[7] Ông S, bà D yêu cầu mở lối đi qua đất động sản liền kề diện tích đất 111,3m^2, có tứ cận: phía Đông giáp đất ông S 3,05m+13,88m; phía Tây giáp đất ông Ng dài 16,34m; Phía Nam giáp đất ông Ng dài 23,71m và phía Bắc giáp ông S dài 3,03m + 20,27m *(theo bản trích đo địa chính số 008 ngày 13/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐP)* để có lối đi sản xuất sinh hoạt do diện tích đất theo Giấy CNQSĐ hiện nay không có lối đi vào đất là có căn cứ có căn cứ chấp nhận.

[9] Đối với diện tích trước đây đo đạc 585,6m^2 ông S, bà D rút yêu cầu nên cần đình chỉ yêu cầu này.

[10] Chi phí tố tụng:

- Chi phí đo đạc 7.016.000 đồng ông S, bà D chịu; Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 5.000.000 đồng ông S, bà D chịu.

[11] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/NQ-UBNVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về việc quy định về mức thu, giảm, miễn, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí phí Tòa án. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn ông Ng, bà H phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định. Nguyên đơn ông S, bà D phải chịu án phí có giá ngạch là 1.897.665 đồng đối với phần giá trị diện tích đất trả lại cho ông Ng, bà H.

[12] Tại phiên tòa quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐP, tỉnh BP là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40; 147, 235, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 245, 254, 585 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/NQ-UBNVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và bà Bùi Thị D:

1. Buộc bị đơn ông Bùi Văn Ng và bà Nguyễn Thị H phải mở lối đi cho ông Nguyễn Văn S và bà Bùi Thị D, chiều ngang 03m, có diện tích 111,3m; có tứ cận: phía Đông giáp đất ông S 3,05m+13,88m; phía Tây giáp đất ông Ng dài 16,34.m; Phía Nam giáp đất ông Ng dài 23,71m và phía Bắc giáp ông S dài 3,03m + 20,27m, đất thuộc giấy CNQSĐ số 5286, thửa số 22, tờ bản đồ số 71, do UBND huyện ĐP ký cấp ngày 22/10/2022 mang tên ông Bùi Văn Ng cùng vợ là bà Nguyễn Thị H, đất tọa lạc tại Ấp 4, xã T L, huyện ĐP, tỉnh BP.

(Có bản trích đo số 008 ngày 13/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐP gửi kèm theo).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích đất, cấp đổi lại Giấy CNQSDĐ theo quy định.

2. Buộc ông Bùi Văn S và bà Bùi Thị D phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị diện tích đất cho ông Ng, bà H là 37.953.300 đồng.

3. Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự:

Đình chỉ yêu cầu ông Nguyễn Văn S, bà Bùi Thị D yêu cầu mở lối đi có diện tích 585,6m^2 do bà D, ông S rút yêu cầu.

4. Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ông S, bà D phải chịu, ông S, bà D đã thực hiện xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn ông Bùi Văn Ng và bà Bùi Thị H nộp 300.000 đồng án phí không có giá ngạch;

Buộc nguyên đơn ông S và bà D phải nộp 1.897.665 đồng án phí có giá ngạch đối với số triền trả lại cho ông Ng, bà H.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Nguyên đơn; bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận: .
- TAND, VKSND tỉnh BP;
- VKSND H. ĐP;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

- CC THADS H. ĐP;
- Đương sự;
- Lưu: HSVA

Huỳnh Tòa