

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VINH BẢO
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 25/2023/DS-ST

Ngày 12-12-2023

V/v Tranh chấp lỗi đi chung

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VINH BẢO, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Đức Vịnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Tâm

Ông Nguyễn Văn Quyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ly Ly – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trung – Kiểm sát viên.

Ngày 12-12-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 41/2023/TLST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2023 về “Tranh chấp lỗi đi chung” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2023/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2023/QĐST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Quang Nh; nơi cư trú: Thôn 8, ĐĐ, xã DT, huyện VB, thành phố Hải Phòng;

- Người đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Quang Nh: Chị Đào Thị L; nơi cư trú: Thôn 8, ĐĐ, xã DT, huyện VB, thành phố Hải Phòng; ông Nh vắng mặt, Chị L **có mặt**;

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Trần Quang Nh: Ông Lê Quốc G và ông Đỗ Trọng L - Luật sư Công ty Luật TNHH Apollo thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội, ông L **có mặt**, ông G **vắng mặt**;

- Bị đơn: Anh Đào Đình Tr; nơi cư trú: Thôn 8, ĐĐ, xã DT, huyện VB, thành phố Hải Phòng, **có mặt**;

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho Anh Đào Đình Tr:* Bà Bùi Thị Thanh H và bà Nguyễn Thị Thúy A - Luật sư Công ty Luật TNHH 1-5 thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng, bà Hương có mặt, bà An vắng mặt;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bên nguyên đơn:*

+ Bà Phạm Thị T; nơi cư trú: Thôn 8, ĐĐ, xã DT, huyện VB, thành phố Hải Phòng, vắng mặt;

+ Chị Đào Thị L; nơi cư trú: Thôn 8, ĐĐ, xã DT, huyện VB, thành phố Hải Phòng, có mặt;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bên bị đơn:*

+ Bà Lê Thị H; nơi cư trú: Thôn 8, ĐĐ, xã DT, huyện VB, thành phố Hải Phòng, có mặt;

+ Chị Vũ Thị Th; nơi cư trú: Thôn 8, ĐĐ, xã DT, huyện VB, thành phố Hải Phòng, vắng mặt;

- *Người làm chứng:* Anh Vũ Công M, có mặt; anh Lê Xuân D, có mặt; bà Nguyễn Thị Ch, có mặt; bà Trần Thị G, vắng mặt, bà Vũ Thị L, vắng mặt; bà Lê Thị M1, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bên phía nguyên đơn – Luật sư Đỗ Quốc L và Chị Đào Thị L thống nhất trình bày:

Về nguồn gốc diện tích đất của gia đình nguyên đơn (ông Trần Quang Nh) có 02 thửa đất số 935a, 936 thuộc tờ bản đồ số 8; địa chỉ: Thôn 8, ĐĐ, xã DT, huyện VB, thành phố Hải Phòng. Thửa thứ nhất (thửa 935a) có vị trí phía Bắc giáp ngõ xóm, phía Nam giáp thửa 935 đất nhà Anh Tr, phía Đông giáp thửa 935 (lối đi chung), phía Tây giáp ngõ bà Giòn; thửa thứ 02 (thửa 936) có vị trí phía Bắc giáp ngõ đi nhà ông Thức, phía Nam giáp ao tập thể, phía Đông giáp nhà ông Thức, phía Tây giáp thửa 935 (lối đi chung). Nguồn gốc 02 thửa đất này do ông cha để lại, đã sử dụng qua 04 đời, (từ năm 1960 đến nay). Vì điều kiện kinh tế khó khăn nên chưa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giữa hai thửa đất của nguyên đơn có lối đi chung với diện tích đất nhà Anh Tr tại thửa đất số 935 tờ bản đồ số 08; địa chỉ: Thôn 8, ĐĐ, xã DT, huyện VB, thành phố Hải phòng, cụ thể: Chiều dài 17m, chiều rộng 2,5m. Ngõ đi này do cha ông mở sẵn để hai gia đình sử dụng chung, không có tranh chấp. Cuối năm 2022, đầu năm 2023, Anh Tr có đặt vấn đề đổi đất với gia đình nguyên đơn, Anh Tr muốn gia đình nguyên đơn đổi cho Anh Tr thửa đất đối diện thửa số 935a. Tuy nhiên, thỏa thuận này không đi đến thống nhất. Ngày 27/02/2023, Anh Tr đã xây dựng bịt kín ngõ đi chung tại thửa đất số 935. UBND xã Dũng Tiến đã nhiều lần tổ chức hoà giải tranh chấp đất đai

nhưng đều không thành. Nay, nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Xác định lối đi có kích thước chiều dài 17m, chiều rộng 2,5m tại thửa đất số 935 thuộc tờ bản đồ số 8, tại thôn 8, Đan Điền xã Dũng Tiến, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng là lối đi chung của gia đình nguyên đơn và gia đình Anh Đào Đình Tr.

2. Buộc Anh Đào Đình Tr phải tháo dỡ toàn bộ tường gạch, rào chắn đặt trên lối đi chung, khôi phục và trả lại nguyên trạng lối đi chung.

Tại đơn đề nghị, tại phiên hoà giải ngày 05/10/2023 và tại phiên toà phía nguyên đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Tòa án mở lối đi chung với gia đình Anh Đào Đình Tr phần đất có chiều rộng 2,5m chiều dài 8,6m tại thửa đất 935. Nguyên đơn sẽ đền bù cho gia đình Anh Đào Đình Tr giá trị phần diện tích được hưởng quyền lối đi chung là 10,75m² tương đương 17.000.000 (Mười bảy triệu) đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bên nguyên đơn là Bà Phạm Thị T vắng mặt tại phiên toà nhưng quá trình tố tụng nhất trí với lời trình bày của Chị Đào Thị L, không bổ sung gì thêm.

- Tại bản tự khai, phiên hòa giải và tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và bị đơn là Anh Đào Đình Tr **thống nhất trình bày:**

Thửa đất gia đình Anh Tr đang sử dụng có diện tích 550m² là đất của cha ông để lại, gia đình anh đã quản lý sử dụng từ những năm 1960 đến nay. Năm 2013, gia đình anh đã tiến hành thực hiện thủ tục công nhận quyền sử dụng đất và được UBND huyện Vĩnh Bảo cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 266274 ngày 08/01/2013 cho Bà Lê Thị H, đến ngày 02/5/2021, Bà H đã tặng cho Anh Tr toàn bộ thửa đất này, anh vẫn quản lý sử dụng ổn định cho đến nay. Phần diện tích đất mà ông Trần Quang Nh đề nghị mở lối đi chung là phần đất nằm trong tổng thể 550m² đất tại thửa đất số 935 thuộc quyền sử dụng riêng của Anh Tr, đã được ghi nhận rất rõ ràng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 266274. Do đó, việc Anh Tr xây tường gạch, rào chắn hay lấp đặt bất cứ tài sản gì khác trên phần đất của gia đình anh là quyền mà bất kỳ ai cũng không được cản trở. Vì vậy, Anh Tr không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bên bị đơn là** Bà Lê Thị H và Chị Vũ Thị Th **thống nhất** với quan điểm của Anh Đào Đình Tr và không có bổ sung gì thêm.

Theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Bảo đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đang tranh chấp. Theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/8/2023, thể hiện: Phần diện tích đất tại thửa đất 935a tờ bản đồ số 08, tại thôn 8, ĐĐ, xã DT, huyện VB của ông Trần Quang Nh có giới cận: Cận phía Đông giáp lối đi thuộc đất 935, cận Phía Tây giáp ngõ đi nhà

bà Trần Thị Giòn, cạnh phía Nam giáp thửa đất 935, cạnh phía Bắc giáp ngõ xóm; thửa đất số 936 tờ bản đồ số 08, tại thôn 8, ĐĐ, xã DT, huyện VB của nhà ông Trần Quang Nh có giới cận: Cạnh phía Đông giáp đất nhà ông Thức, cạnh phía Tây giáp ngõ đi thuộc thửa đất 935, cạnh phía Nam giáp ao tập thể, cạnh phía Bắc giáp ngõ xóm đi vào nhà ông Thức. Đối với thửa đất số 935 của Anh Tr nằm phía bên trong thửa đất số 935a và 936 của gia đình ông Nh; thửa đất có lối đi ra đường ngõ xóm có kích thước chiều ngang là 2,45m và 2,55m, chiều dài có kích thước 8,65m và 8,70m. Giá trị theo kết luận của Hội đồng định giá tài sản là 1.500.000 đồng/m² đất (Một triệu năm trăm nghìn đồng/m²); tài sản trên đất nhà Anh Đào Đình Tr đối với phần đất tranh chấp là 4.021.591 đồng; tài sản trên đất nhà ông Trần Quang Nh đối với phần đất tranh chấp là 107.516.988 đồng.

Các đương sự không có ý kiến gì về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thu thập chứng cứ; về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà T và Chị Th vắng mặt tại phiên tòa lần 2. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt mà Tơ và Chị Th.

- Về nội dung: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ vào các điều 245, 248 và 254 của Bộ luật Dân sự; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ Điều 12; Điều 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, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang Nh về việc Xác định mở lối đi có kích thước chiều dài 17m, chiều rộng 2,5m tại thửa đất số 935 thuộc tờ bản đồ số 8, tại thôn 8, Đan Điền xã Dũng Tiến, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng là lối đi chung. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Quang Nh phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Quang Nh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Ông Trần Quang Nh có đơn khởi kiện Anh Đào Đình Tr; nơi cư trú: Thôn ĐĐ, xã DT, huyện VB, thành phố Hải Phòng về tranh chấp lối đi chung tại thôn 8, ĐĐ, xã DT, huyện VB, thành phố Hải Phòng. Do đó, căn cứ vào khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là vụ án dân sự về tranh chấp lối đi chung và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Bảo. Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Bảo thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn đều chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng **dân sự**; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Bà Phạm Thị T, Chị Vũ Thị Th chấp hành không đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng **dân sự**. Tại phiên toà Bà T và Chị Th vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng **dân sự tiến hành xét xử vắng mặt Bà T và Chị Th**.

[3] Về yêu cầu khởi kiện: Theo đơn khởi kiện ông Trần Quang Nh yêu cầu Toà án xác định ngõ đi có kích thước chiều dài 17m, chiều rộng 2,5m tại thửa đất số 935 thuộc tờ bản đồ số 8, tại thôn 8, Đan Điền xã Dũng Tiến, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng là lối đi chung và buộc Anh Đào Đình Tr phải tháo dỡ toàn bộ tường gạch, rào chắn đặt trên lối đi chung, khôi phục và trả lại nguyên trạng lối đi chung. Tại đơn đề nghị, tại phiên hoà giải ngày 05/10/2023 và tại phiên toà người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và người đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Quang Nh thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Tòa án mở lối đi chung tại phần đất của gia đình Anh Đào Đình Tr có chiều rộng 2,5m chiều dài 8,6m diện tích là 10,75m² tại thửa đất số tại thửa đất số 935 thuộc tờ bản đồ số 8, tại thôn 8, Đan Điền xã Dũng Tiến, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng. Ông Trần Quang Nh sẽ đền bù cho gia đình Anh Đào Đình Tr giá trị phần diện tích được hưởng quyền lối đi chung là 10,75m² tương đương 17.000.000 đồng. Yêu cầu này trong phạm vi khởi kiện nên được chấp nhận.

- Về nội dung vụ án:

[4] Về nguồn gốc 02 thửa đất số 935a, 936 tờ bản đồ số 8; địa chỉ: Thôn 8, ĐĐ, xã DT, huyện VB, thành phố Hải Phòng của gia đình ông Trần Quang Nh và nguồn gốc thửa đất số 935 thuộc tờ bản đồ số 8, tại thôn 8, Đan Điền xã Dũng Tiến, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng của gia đình Anh Tr. Theo kết quả xác minh cũng như lời trình bày của các đương sự thì 03 thửa đất trên đều có trước năm 1993. 02 thửa đất 935a, 936 của ông Trần Quang Nh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa đất số 935 của Anh Đào Đình Tr đã được UBND huyện Vĩnh Bảo cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 266274 (ngày 08-01-2013) cho Bà Lê Thị H, đến ngày 02-5-2021, Bà H đã tặng cho Anh Tr, diện tích thửa đất được công nhận quyền sử dụng là 550m².

[5] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013 (Trích đo diện tích đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trích lục bản đồ) và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 935, phần diện tích đất ông Nh yêu cầu mở lối đi chung nằm trong phần diện tích 550m² đất tại thửa đất 935, tờ bản đồ số 08 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Anh Đào Đình Tr đã được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử, xác định diện tích đất tranh chấp ngõ đi có kích thước chiều ngang là 2,45m và 2,55m chiều dài 8,65m và 8,70m tại thửa đất số 935 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Anh Đào Đình Tr chứ không phải lối đi chung.

[6] Về yêu cầu mở lối đi chung của ông Trần Quang Nh tại phần đất có chiều rộng 2,5m chiều dài 8,6m diện tích là 10,75m² tại thửa đất số 935 thuộc tờ bản đồ số 08, tại thôn 8, Đan Điền xã Dũng Tiến, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng. Theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09-8-2023 thể hiện phần diện tích đất tranh chấp là 10,75m² thuộc một phần thửa đất số 935 (Đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Anh Đào Đình Tr) có cạnh phía Đông và phía Tây tiếp giáp với thửa đất 935a và 936 tờ bản đồ số 08 của ông Trần Quang Nh, theo hiện trạng thực tế sử dụng thì 02 thửa đất số 935a, 936 của ông Trần Quang Nh đều nằm phía ngoài thửa đất số 935 của Anh Đào Đình Tr và đều có mặt tiếp giáp với ngõ xóm rộng 3m, có thể mở được lối đi riêng mà không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác. Do đó, căn cứ vào Điều 254 của Bộ luật Dân sự thì 02 thửa đất 935a và 936 của ông Trần Quang Nh không thuộc trường hợp không có đường đi vào đất của mình để buộc phải mở lối đi chung nên yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang Nh không được chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang Nh không được chấp nhận nên ông Nh phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.000.000 (Bảy triệu) đồng.

[8] Về án phí: Ông Trần Quang Nh là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí sơ thẩm nên được miễn án phí sơ thẩm; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 266; khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 245; 248 và Điều 254 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 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 sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang Nh về việc mở lối đi chung có chiều rộng 2,5m chiều dài 8,6m diện tích là 10,75m² với Anh Đào Đình Tr tại thửa đất số 935 thuộc tờ bản đồ số 08, tại thôn 8, ĐĐ, xã DT, huyện VB, thành phố Hải Phòng.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Quang Nh phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 7.000.000 đồng. Ông Nh đã nộp đủ.

4. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Quang Nh.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chị Đào Thị L, Bà Lê Thị H có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bà Phạm Thị T, Chị Vũ Thị Th vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người phải thi hành án có 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 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.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- VKSND huyện Vĩnh Bảo;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Bảo;
- Các đương sự;
- Lưu: Hành chính tư pháp, hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Đức Vịnh