

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ LONG MỸ
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 03/2023/DS-ST

Ngày: 16 - 02 - 2023

V/v yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ LONG MỸ
TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Lắm

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Văn Qui.

Bà Đặng Thị Em.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Nhiệm - Thư ký Tòa án nhân dân Thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Long Mỹ tham gia phiên tòa:
Ông Đỗ Thành Nghiên – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 02 năm 2023 tại Tòa án nhân dân Thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 60/2022/TLST-DS, ngày 19 tháng 5 năm 2022 về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2023/QĐXXST-DS, ngày 01 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Huỳnh Văn H, sinh năm: 1948.

- Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm: 1950.

- Bà Huỳnh Diễm Th, sinh năm: 1978.

Cùng địa chỉ cư trú: Khu vực 3, phường A, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

- Ông Huỳnh Nguyên V, sinh năm: 1978.

Địa chỉ cư trú: B7/80 khu vực T, phường T, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Ông Huỳnh Văn H là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ch, Huỳnh Diễm Th, Huỳnh Nguyên V (văn bản ủy quyền ngày 16, 19/5/2022). Có mặt.

2. Bị đơn: Văn Phước T, sinh năm: 1938.

Địa chỉ cư trú: Khu vực 5, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

- Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm: 1947.

- Ông Văn Phước H, sinh năm: 1971.

- Ông Văn Phước H1, sinh năm: 1970.

- Ông Văn Phúc Thanh H2, sinh năm: 1979.

Cùng địa chỉ cư trú: Khu vực 5, phường A, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 11/4/2022 và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Huỳnh Văn H đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ch, Huỳnh Diễm Th, Huỳnh Nguyên V trình bày: Theo bản án số 89/2020/DS-ST ngày 24/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang có hiệu lực pháp luật đã tuyên ổn định phần đất có diện tích 19,1m² tại thửa số 43, tờ bản đồ số 44 cho ông Văn Phước T quản lý sử dụng. Hiện nay phần đất diện tích 19,1m² ông T đã dựng hàng rào cột bê tông và rào lưới B40, do phần đất của ông nằm phía sau phần đất của ông T nên ông không có lối đi vào phần đất của ông. Do đó ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Văn Phước T mở lối đi qua bất động sản liền kề cho ông phần đất theo đo đạc thực tế là 19,1m², ông đồng ý trả giá trị phần đất, công trình kiến trúc, cây trồng cho ông T theo kết quả định giá.

Tại văn bản ngày 4/7/2022, 14/12/2022 bị đơn ông Văn Phước T trình bày: Ông Huỳnh Văn H yêu cầu mở lối đi ông chỉ đồng ý mở lối đi cho ông H và yêu cầu ông H trả số T 500.000.000 đồng và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại văn bản ngày 14/12/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà là vợ của ông T, đối với việc gia đình ông H yêu cầu mở lối đi bà giao toàn quyền cho ông T quyết định, bà không có ý kiến gì và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại văn bản ngày 14/12/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Văn Phước H1 trình bày: Ông là con thứ hai của ông T và bà Tiếng đối với việc tranh chấp giữa ông H và ông T ông không có yêu cầu, ý kiến gì, ông giao toàn quyền cho ông T quyết định và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại văn bản ngày 14/12/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Văn Phước H2 trình bày: Ông là con thứ ba của ông T và bà Tiếng đối với việc tranh chấp giữa ông H và ông T ông không có yêu cầu, ý kiến gì và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại văn bản ngày 14/12/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Văn Phúc Thanh H3 trình bày: Ông là con thứ tư của ông T, đối với việc ông H yêu cầu mở lối đi ông giao toàn quyền cho ông T quyết định, ông không có ý kiến gì và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi tòa án thụ lý vụ án đến nay Thẩm phán được phân công đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự như: Xác định mối quan hệ tranh chấp, tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, gửi quyết định xét xử cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tổng đạt văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng đúng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo thủ tục quy định về phiên tòa sơ thẩm. Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70,71,72 và Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông H, bà Chính, bà Thúy, ông Vũ được sử dụng phần đất có diện tích 19,1m², công trình kiến trúc, cây trồng trên đất và ông H, bà Chính, bà Thúy, ông Vũ có nghĩa vụ trả giá trị đất, công trình kiến trúc, cây trồng cho ông T theo kết quả định giá.

Ngoài ra Kiểm sát viên còn đề nghị số T án phí, chi phí tố tụng đương sự phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đối với bị đơn ông Văn Phước T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, ông Văn Phước H1, Văn Phước H2, Văn Phúc Thanh H3 có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn ông Văn Phước T, người

có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tiếng, ông Văn Phước Hùng, Văn Phước Hậu, Văn Phúc Thanh Hùng.

[2] Về quan hệ pháp luật: 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.

[3] Về nội dung vụ án: Hộ ông Huỳnh Văn H gồm có ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị Chính, Huỳnh Diễm Thúy, ông Huỳnh Nguyên Vũ có phần đất cây lâu năm tại thửa 43, tờ bản đồ số 44 diện tích 785,7m² tọa lạc tại khu vực 5, phường Thuận An thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/10/2016. Phía trước phần đất nêu trên của hộ ông Huỳnh Văn H là phần đất của hộ ông Văn Phước T, do ông T cắm trụ bê tông và rào lưới B40 nên hộ ông H không có lối đi vào để sử dụng phần đất của mình nên ông H, bà Chính, Thúy, ông Vũ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Văn Phước T mở lối đi qua bất động sản liền kề cho ông H phần đất theo đo đạc thực tế là 19,1m², hộ ông H đồng ý trả giá trị phần đất, công trình kiến trúc, cây trồng cho ông T theo kết quả định giá. Còn bị đơn ông T đồng ý mở lối đi cho ông H và yêu cầu ông H trả giá trị với số T 500.000.000 đồng, do ông H không đồng ý với số T ông T yêu cầu nên phát sinh tranh chấp. Việc tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[4] Qua thẩm vấn công khai và tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận thấy: Phần đất hộ ông Huỳnh Văn H đang sử dụng diện tích theo đo đạc thực tế tại thửa 43, tờ bản đồ số 44 diện tích 720,4m² tọa lạc tại khu vực 5, phường Thuận An thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng của ông Văn Phước T vào năm 2003, đến ngày 05/02/2004 ông Huỳnh Văn H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00032. Đến năm 2016 hộ ông H xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nhờ ông T ký giáp ranh để thực hiện thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T không đồng ý ký và yêu cầu ông H trả lại phần đất ven kênh thì ông T mới ký.

[5] Ngày 23/8/2016 ông H lập tờ cam kết trả phần đất ven kênh cho ông T có nội dung “...Huỳnh Văn H có thỏa thuận mua của ông Văn Phước T phần đất có số thửa 2002 bề ngang sát mé lộ 15m, ngang phía sau 15m, dài một bên giáp ông Văn Phước T, một bên giáp ông Văn Phước Hùng, cũng có chiều dài 50m tổng diện tích 750m². Hôm nay chúng tôi cùng nhau xác định lại, và cùng thống nhất số đo trên đã được cắm mốc 4 góc rõ ràng, không có tranh chấp. Cũng như phần đất từ mé lộ

ngang phía trước phần đất của ông H dọc đến bờ sông là thuộc quyền sở hữu của ông Văn Phước T”.

[6] Ngày 24/8/2016 ông H cùng ông T lập “biên bản giao trả phần đất ven sông” có nội dung “*Kể từ hôm nay ông H về sau không còn dính dấp phần đất ven sông. Mà chỉ sử dụng phần đất đã sang nhượng từ mốc trụ đá phía trong mé lộ. kể cả bằng khoán mới định đổi lại, cũng kể từ nay trong trường hợp nào không được gây khó khăn trong phần đất giao trả...*

Sau khi ông H trả lại phần đất cho ông T thì ông T đã rào lưới B40 lại, trồng cau trên phần đất này.

[7] Năm 2019 ông H phát sinh tranh chấp với ông T, ông H yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2003 và yêu cầu ông T trả lại phần đất có diện tích 19,1m² mà ông H đã trả lại cho ông T ngày 23, 24/8/2016 đồng thời yêu cầu ông T di dời cây cối đã trồng trên đất.

[8] Tại bản án số 89/2020/DS-ST ngày 24/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Văn H.

Ổn định phần đất tranh chấp có diện tích 19,1m² tại thửa 43, tờ bản đồ số 44 cho ông Văn Phước T quản lý, sử dụng.

Sau khi xét xử bản án không bị kháng cáo, kháng nghị và đã có hiệu lực pháp luật. Như vậy phần đất có diện tích 19,1m² tại thửa 43, tờ bản đồ số 44 thuộc quyền sử dụng của ông Văn Phước T.

[10] Theo mảnh trích đo địa chính số 30/SHC ngày 15/8/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc Tài nguyên và Môi trường Sông Hậu thì phần đất ông H đang sử dụng ổn định tại vị trí số I, phần đất tranh chấp tại vị trí số II diện tích 19,1m², phần đất tại vị trí số II nằm trước phần đất của hộ ông Huỳnh Văn H, hộ ông H không có lối đi nào khác để vào phần đất của mình.

[11] Theo khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “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 pH đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

[12] Phần đất của hộ ông H nằm phía sau phần đất của ông T và hộ ông H không có lối đi nào khác để ra lộ công cộng, lối đi qua phần đất của ông T là lối đi duy nhất, thuận tiện nhất để hộ ông H sử dụng đất. Mặt khác hiện nay ông T cũng không có nhu cầu sử dụng phần đất này. Do đó hộ ông H yêu cầu ông T mở lối đi cho hộ ông H là có căn cứ chấp nhận.

[13] Về giá đất, công trình xây dựng, cây trồng trên đất: Quá trình giải quyết vụ án ông T đồng ý mở lối đi cho hộ ông H và yêu cầu hộ ông H trả giá trị số T 500.000.000 đồng, ông H đồng ý trả giá trị cho ông T theo kết quả định giá. Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 224/BDS ngày 20/9/2022 của Công ty cổ phần thẩm định giá Thống Nhất thì phần đất 19,1m² có giá 11.631.900 đồng, công trình xây dựng có giá 1.332.000 đồng, cây trồng có giá 3.020.000 đồng, tổng cộng 15.983.900 đồng (làm tròn 15.984.000 đồng). Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông H nên buộc ông H có nghĩa vụ trả giá trị đất, công trình xây dựng, cây trồng trên đất với số T 15.984.000 đồng.

[14] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[15] Về án phí: Do ông Văn Phước T là người cao tuổi nên được miễn.

[16] Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, 91, 147, 227, 228, 241, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2006 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.

Căn cứ: Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 166, Điều 170 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị Chính, Huỳnh Diễm Thúy, ông Huỳnh Nguyên Vũ về việc yêu cầu ông Văn Phước T mở lối đi phần đất có diện tích 19,1m².

Ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị Chính, Huỳnh Diễm Thúy, ông Huỳnh Nguyên Vũ được sử dụng phần đất tại vị trí số II có diện tích 19,1m² tại thửa 43 theo mảnh trích đo địa chính số 30/SHC ngày 15/8/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc tài nguyên và môi trường Sông Hậu và toàn bộ công trình kiến trúc, cây trồng trên đất (có mảnh trích đo đạc kèm theo).

Buộc Ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị Ch, Huỳnh Diễm Th, ông Huỳnh Nguyên V có nghĩa vụ trả giá trị đất, công trình kiến trúc, cây trồng cho ông Văn Phước T với số T 15.984.000 đồng (mười lăm triệu chín trăm tám mươi bốn nghìn đồng)

Kể từ ngày ông Văn Phước T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản T, hàng tháng bên pH thi hành án còn pH chịu khoản T lãi của số T còn pH thi hành án. Lãi suất chậm trả T được xác định theo thỏa thuận của các bên, nhưng không được vượt quá mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm ông Văn Phước T được miễn.

Ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị Chính, Huỳnh Diễm Thúy, ông Huỳnh Nguyên Vũ được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) T tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004258 ngày 19/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ.

Chi phí xem xét thẩm định, định giá ông Ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị Chính, Huỳnh Diễm Thúy, ông Huỳnh Nguyên Vũ tự nguyện nộp 3.400.000 đồng (ba triệu bốn trăm nghìn đồng) đã nộp xong.

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 pH 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, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn ông Huỳnh Văn H được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, ngày 16/02/2023. Bị đơn ông Văn Phước T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tiếng, ông Văn Phước Hùng, Văn Phước Hậu, Văn Phúc Thanh Hùng được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương nơi cư trú.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- VKSND thị xã Long Mỹ;
- Chi cục THADS TX Long Mỹ;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)
Trần Văn Lắm**