TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CAI LẬY** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Đc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2023/DS-ST
Ngày: 14/02/2023
V/v tranh chấp mở lối đi qua bất động sản liên kề

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAI LẬY TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Nhanh.

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Văn Hoàn;

2. Bà Nguyễn Thị Kim Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thùy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trinh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 620/2020/TLST-DS ngày 21 tháng 12 năm 2020 về việc tranh chấp "Yêu cầu mở lối đi qua bất Đng sản liền kề" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 360/2022/QĐST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2023/QĐST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thái H, sinh năm 1960, (có mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963, (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông T là: Bà Phạm Thị Chiến, sinh năm 1962, (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Bà Bùi Thị A, sinh năm 1955, (chết ngày 05/9/2021);

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Bùi Thị A gồm:

+ Ông Nguyễn Thái H, sinh năm 1960, (có mặt);

+ Anh Nguyễn Trí Đ, sinh năm 1989;

+ Chị Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1977;

+ Anh Nguyễn Thành N, sinh năm 1979;

+ Anh Nguyễn Chí Tsinh năm 1981;

+ Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1983;

2. Chị Võ Thị Trúc L, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã N, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền cho anh Đ, chị D, anh N, anh T, chị T và chị L là: Ông Nguyễn Thái H, sinh năm 1960, (có mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã N, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

3. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1962, (vắng mặt);

4. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1989, (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã N, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền cho chị Trang là: Bà Phạm Thị C, sinh năm 1962, (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Chị Phạm Trúc Đ, sinh năm 2004, (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ghi ngày 23/11/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Thái H trình bày:***

Hộ gia đình ông có thửa đất số 185, tờ bản đồ số 20, diện tích 8.796,5 m^2, tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông đại diện hộ gia đình đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất này nằm phía sau thửa đất số 240, tờ bản đồ số 20, diện tích 952,7 m^2 của hộ gia đình ông Nguyễn Văn T. Phía trước hướng phía nam thửa đất của hộ ông T giáp kênh có lối đi chung.

Trước đây đất của ông và đất của ông T đều là đất ruộng nên ông T có để cho ông một lối đi trên bờ ranh ruộng và cho ông sử dụng một con mương chiều ngang khoảng 1,5m, dài khoảng 30m cặp lối đi (bờ ranh ruộng) để ông dẫn nước tưới tiêu. Hiện nay, ông và ông T đã lên vườn, để đảm bảo cho hộ gia đình ông có lối đi để canh tác thửa đất 185, ông có yêu cầu ông T để cho ông một lối đi có chiều ngang khoảng 1,5 m nằm ở hướng Tây của phần đất ông T nhưng ông T không đồng ý. Do lối đi mà ông yêu cầu mở trên đất của hộ ông T là lối đi thuận tiện hình thành từ trước giờ.

Vì vậy, nay ông yêu cầu ông Nguyễn Văn T và các thành viên trong hộ gia đình ông T phải mở cho ông một lối đi ra lối đi chung (giáp kênh Kháng Chiến) có chiều ngang 1,5m x chiều dài một đoạn là 28,08m, chiều dài một đoạn là 27,57m. Tổng diện tích là 40,8 m^2 (Theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 08/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy) là một

phần diện tích của thửa đất số 240, tờ bản đồ số 20, diện tích 952,7 m^2 tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ông H đồng ý bồi thường giá trị đất cho hộ ông T là 500.000 đồng/m^2. Ông H thống nhất với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá ngày 26/5/2021.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Phạm Thị Chiến là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Trang trình bày:***

Vì phần đất của hộ gia đình bà có diện tích nhỏ, để thuận tiện cho chị Nguyễn Thị T sau này cất nhà ở nên bà chỉ đồng ý mở cho ông H lối đi ngang 1m, chiều dài một đoạn là 28,08m, chiều dài một đoạn là 27,57m. Bà yêu cầu ông H phải trả lại giá trị đất cho bà là 1.000.000 đồng/m^2.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Ngọc D, anh Nguyễn Thành Niệm, anh Nguyễn Chí Thông, chị Nguyễn Thị Thạo và chị Võ Thị Trúc Linh có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thái H trình bày:***

Các anh chị thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông H, yêu cầu ông Nguyễn Văn T và các thành viên trong hộ gia đình ông T phải mở cho hộ ông H một lối đi ra lối đi chung có chiều ngang 1,5m x chiều dài một đoạn là 28,08m, chiều dài một đoạn là 27,57m. Tổng diện tích là 40,8 m^2 là một phần diện tích của thửa đất số 240, tờ bản đồ số 20, diện tích 952,7 m^2 tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đúng thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc hộ ông Nguyễn Văn T phải mở cho hộ ông Nguyễn Thái H lối đi có chiều ngang 1,5m x chiều dài một đoạn là 28,08m, chiều dài một đoạn là 27,57m. Tổng diện tích là 40,8 m^2 là một phần diện tích của thửa đất số 240, tờ bản đồ số 20, diện tích 952,7 m^2 tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Ghi nhận hộ Nguyễn Thái H tự nguyện liên đới bồi thường cho hộ ông Nguyễn Văn T số tiền 20.400.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Phạm Thị C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Trúc Đ đã được

Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Nguyễn Thái H yêu cầu ông Nguyễn Văn T mở lối đi qua phần đất của ông T. Bị đơn ông T có địa chỉ tại ấp P, xã N, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang. Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp mở lối đi qua bất động sản liền kề", vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

[3] Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

3.1. Về nguồn gốc đất: Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận diện tích đất tranh chấp tại một phần thửa đất số 240, tờ bản đồ số 20, diện tích 952,7 m^2 tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đã được Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp quyền sử dụng đất cho hộ gia đình do ông Nguyễn Văn T đại diện đứng tên là phù hợp, đúng quy định pháp luật nên đây là sự kiện, chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hộ gia đình ông Nguyễn Thái H được nhà nước giao cho quyền sử dụng phần đất có số thửa 185, tờ bản đồ số 20, diện tích 8.796,5 m^2 tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang do ông đại diện hộ gia đình đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2009. Từ khi sử dụng đất gia đình ông phải đi qua lối đi trên phần đất của gia đình ông Nguyễn Văn T. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 08/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy (bút lụt 45) và biên bản xác minh ngày 28/11/2022 (bút lụt 102) thì thửa đất số 185 của ông H bị vây bọc bởi các bất Đng sản liền kề khác trong đó có phần đất của hộ ông Nguyễn Văn T và phần diện tích đất tranh chấp tại một phần thửa đất số 240, tờ bản đồ số 20 là một con mương, không có cây trồng hay công trình vật kiến trúc nào trên đất.

Theo khoản 1 Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *"Chủ sở hữu có bất Đng sản bị vây bọc bởi các bất Đng 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 Đng sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ"*.

Do đó, ông H có quyền yêu cầu mở lối đi qua bất Đng sản liền kề, phần đất mà ông H yêu cầu được coi là thuận tiện, hợp lý nhất để đi ra đường công cộng. Xét về vị trí, chiều dài, chiều rộng lối đi: Do các bên không tự thỏa thuận được, để đảm bảo thuận tiện cho việc đi lại và ít gây thiệt hại, phiền hà cho các bên. Hội đồng xét xử nhận thấy, mặc dù thực tế từ vị trí đất của ông H để đi ra

lối đi chung có thể đi nhờ qua lối đi hộ gia đình ông Nguyễn Văn N nhưng trên đất của ông N hiện trồng mít đang thu hoạch. Tại biên bản hòa giải ngày 16/02/2022, bà Phạm Thị C là đại diện theo ủy quyền của ông T cũng đồng ý để cho hộ ông H lối đi có chiều ngang 1m phía tây giáp đất của ông Nguyễn Văn N, chiều dài một đoạn 28,08m, một đoạn 27,57m là phù hợp quy định tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuy nhiên, xét thấy phần đất 8.796,5 m^2 của ông H hiện đang trồng mít cho thu hoạch trái. Vì vậy, kích thước của lối đi phải phù hợp với sinh hoạt sản xuất thực tế của người sử dụng. Tuy nhiên, bị đơn đồng ý mở lối đi có chiều ngang 1m là hẹp, chưa đảm bảo diện tích để hộ gia đình ông H vận chuyển cây trái. Ngoài ra, lối đi ông H yêu cầu là thuận tiện và ít gây thiệt hại nhất cho bất Đng sản có mở lối đi nên căn cứ Điều 245, Điều 254 của Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H yêu cầu hộ gia đình ông T phải mở lối đi có chiều ngang 1,5m x chiều dài một đoạn là 28,08m, chiều dài một đoạn là 27,57m. Tổng diện tích là 40,8 m^2 là một phần diện tích của thửa đất số 240.

3.2. Về thiệt hại: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 26/5/2021 của Hội đồng định giá thì thiệt hại tài sản để mở lối đi chỉ có giá trị quyền sử dụng đất của hộ anh T là 40,8m^2 x 180.000 đồng/m^2, thành tiền là 7.344.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, ông H tự nguyện bồi thường giá trị đất cho hộ ông T với giá là 500.000 đồng/m^2 x 40,8m^2 = 20.400.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với yêu cầu của bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường giá trị đất 1.000.000 đồng/m^2, Hội đồng xét xử xét thấy, ngày 26/5/2021, Hội đồng định giá đã tiến hành định giá phần đất tranh chấp, các bên đương sự không có ý kiến gì khác và tại phiên tòa hôm nay phía hộ gia đình ông T vắng mặt không lý do nhưng cũng không có ý kiến phản đối với giá mà Hội đồng định giá đã định, không yêu cầu định giá lại nên không có căn cứ chấp nhận mức giá mà bị đơn nêu ra.

[4] Xét thấy người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong hộ ông T đã được tòa án triệu tập hợp lệ để trình bày ý kiến liên quan nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn ông H đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000 đồng, tại phiên tòa hôm nay, ông H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này mà không yêu cầu bị đơn hoàn trả lại nên Hội đồng xét xử ghi nhận, xem như chi phí tố tụng nguyên đơn đã nộp xong.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nội dung vụ án, phù hợp với quy định pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí đối với số tiền phải thực hiện nghĩa vụ cho bị đơn. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại Điều 26 của 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 26, Điều 157 và Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 245, Điều 254, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 95 của Luật đất đai năm 2013;
- Điều 2 Luật Người cao tuổi; Điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26 của 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thái H.

1. Buộc hộ ông Nguyễn Văn T (Thành viên trong hộ gồm: Bà Phạm Thị C, chị Nguyễn Thị T, chị Phạm Trúc Đ) phải mở cho hộ ông Nguyễn Thái H (Thành viên trong hộ gồm: chị Võ Thị Trúc L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A gồm: Anh Nguyễn Trí Đ, chị Nguyễn Ngọc D, anh Nguyễn Thành N, anh Nguyễn Chí T, chị Nguyễn Thị T) lối đi có chiều ngang 1,5m x chiều dài một đoạn là 28,08m, chiều dài một đoạn là 27,57m. Tổng diện tích là 40,8 m^2 là một phần diện tích của thửa đất số 240, tờ bản đồ số 20, diện tích 952,7 m^2 tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang do ông Nguyễn Văn T đại diện hộ gia đình đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 08/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy (có sơ đồ kèm theo). Có tứ cận:

- Phía Đông: Giáp đất của hộ ông Nguyễn Văn T;
- Phía Tây: Giáp đất hộ ông Nguyễn Văn N;
- Phía Nam: Giáp kênh Kháng C;
- Bắc: Giáp đất của hộ ông Nguyễn Thái H;

Ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Ông Nguyễn Thái H có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai năm 2013.

3. Ghi nhận hộ ông Nguyễn Thái H tự nguyện liên đới bồi thường cho hộ ông Nguyễn Văn T số tiền 20.400.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày hộ ông Nguyễn Văn T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu hộ ông Nguyễn Thái H chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì hàng tháng còn phải trả thêm phần tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí:

- Ông Nguyễn Thái H phải chịu 1.020.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng do ông Nguyễn Thái H là người cao tuổi nên ông H được miễn án phí theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi và 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 án phí và lệ phí Tòa án.

- Hộ ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án 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 6,7 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(Đã ký)

Phạm Thị Mỹ Nhanh