

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN V
TỈNH VĨNH LONG**

Bản án số: 17/2019/DSST

Ngày: 06 – 6 – 2019

“ V/v Tranh chấp 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 HUYỆN VĨNH LONG, TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quế Hương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Huỳnh Hồng.

2/ Bà Nguyễn Thị Ngọc Trâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Tuyết Vân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện V tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện V xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 381/2017/TLST - DS ngày 28 tháng 12 năm 2017 về *“Tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề”*, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2019/QĐXX - ST ngày 22 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị B, sinh năm: 1950 (Có mặt).

- Bị đơn: 1/ Ông Trương Văn C, sinh năm: 1960 (Vắng, có đơn xin vắng mặt ngày 05/3/2019).

2/ Bà Huỳnh Thị G, sinh năm: 1968 (Vắng, có đơn xin vắng mặt ngày 09/5/2019).

Cùng địa chỉ cư trú: ấp A.Q, xã Q.A, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Trụ sở: Phường Láng Hạ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Do bà Nguyễn Thị Việt H – Chức vụ Phó giám đốc chi nhánh ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện V làm đại diện (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Phạm Thị B trình bày:* Bà có phần đất thừa số 210 diện tích 2.090,3m² loại đất ONT + LNQ liền kề với thửa đất 209 diện tích 2.539,9m² do ông Trương Văn C và bà Huỳnh Thị G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ nhà bà ra lộ phải đi ngang qua phần đất của ông C và bà G đây là lối đi duy nhất mà bà đã đi từ trước đến nay, lối đi này đã có khoảng hơn 100 năm. Vào tháng 5 năm 2017 ông C bà G đã làm hàng rào, rào lại không cho bà đi, hiện nay bà muốn ra lộ phải đi nhờ qua 03 chủ đất khác mới đi ra lộ được. Nay bà yêu cầu ông C, bà G mở cho bà một lối đi có chiều ngang 1,5m chiều dài theo kết quả đo đạc là 82,41m diện tích 124m² nằm trong diện tích chung là 2.539,9m² thuộc thửa số 209, đất tọa lạc tại ấp A.Q, xã Q.A, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do ông Trương Văn C và bà Huỳnh Thị G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà đồng ý trả giá trị đất cho ông C, bà G theo giá nhà nước qui định.

** Bị đơn bà Huỳnh Thị G trình bày:* Vợ chồng bà có phần đất diện tích 2.539,9m² thuộc thửa số 209 giáp với phần đất thừa 210 của bà Phạm Thị B. Trước đây bà B có đi nhờ trên phần đất của vợ chồng bà ra lộ, lối đi này có rất lâu nhưng sau khi nuôi heo thì sợ ô nhiễm nên bà đã xây hàng rào để rào lại. Trước đây bà cũng đồng ý cho bà B đi dưới nương nhưng bà B phải tự bồi đắp để đi nhưng bà B không đồng ý. Nay bà đồng ý cho bà B sử dụng lối đi có chiều ngang 1,5m chiều dài theo kết quả đo đạc là 82,41m diện tích 124m² nằm trong diện tích chung là 2.539,9m² thuộc thửa số 209 đất tọa lạc tại ấp A.Q, xã Q.A, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do ông Trương Văn C và bà Huỳnh Thị G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà B phải trả cho bà giá trị đất với giá 100.000.000đ.

** Bị đơn ông Trương Văn C trình bày:* Ông thống nhất với ý kiến của bà G. Nay ông đồng ý cho bà B sử dụng lối đi có chiều ngang 1,5m chiều dài theo kết quả đo đạc là 82,41m diện tích 124m² nằm trong diện tích chung là 2.539,9m² thuộc thửa số 209 đất tọa lạc tại ấp An Quới, xã Quới An, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do ông Trương Văn C và bà Huỳnh Thị G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà B phải trả cho ông giá trị đất với giá 100.000.000đ.

** Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam do bà Nguyễn Thị Việt Hồng - Phó giám đốc ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện V trình bày:* Ông Trương Văn C có thể chấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 4.962,5m² thuộc thửa đất số 271 và 209. Do phần đất tranh chấp giữa bà B và ông C, bà G không lớn không ảnh hưởng đến phạm vi đảm bảo tiền vay và nghĩa vụ trả nợ của ông C nên Ngân hàng không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ kiện này.

* Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện V có ý kiến là: Thủ tục thụ lý vụ án, xác định mối quan hệ pháp luật dân sự của vụ án, quá trình chuẩn bị xét xử, thu thập chứng cứ của Thẩm phán và tiến hành phiên tòa sơ thẩm của Hội đồng xét xử sơ thẩm là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án:

+ Công nhận sự thỏa thuận của bà Phạm Thị B với ông Trương Văn C và bà Huỳnh Thị G. Bà Huỳnh Thị G và ông Trương Văn C phải có nghĩa vụ dành cho bà Phạm Thị B một lối đi trên phần đất thuộc tách thửa 209, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại ấp A.Q, xã Q.A, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do ông Trương Văn C và bà Huỳnh Thị G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lối đi có chiều ngang 1,5m chiều dài 81,42m diện tích 124m² chu vi lối đi gồm các mốc giới: 1, 2, 3, 4, 5, 1 theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 05/10/2018 của Phòng tài nguyên và môi trường huyện V.

+ Buộc bà Phạm Thị B phải có nghĩa vụ đền bù giá trị quyền sử dụng đất diện tích 124m² và giá trị cây trồng trên phần đất lối đi cho ông Trương Văn C và bà Huỳnh Thị G số tiền là 43.700.000đ (Bốn mươi ba triệu B trăm ngàn đồng).

+ Chi phí khảo sát đo đạc và định giá tài sản là 2.500.000đ bà Phạm Thị B phải chịu, bà B đã nộp đủ không phải nộp thêm.

- Về Án phí:

+ Buộc ông Trương Văn C và bà Huỳnh Thị G phải nộp số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

+ Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phạm Thị B do bà B là người cao tuổi.

* *Tài liệu, chứng cứ trong vụ án:* Đơn yêu cầu tổ hòa giải ấp ngày 26/5/2017; Biên bản hòa giải ngày 03/6/2017 của ấp; Đơn yêu cầu xã hòa giải; Biên bản hòa giải xã ngày 12/7/2017; Biên bản tư vấn giải quyết tranh chấp đất đai ngày 02/8/2017; Quyết định thành lập Hội đồng hòa giải ngày 28/8/2017; Biên bản tư vấn ngày 29/8/2017; bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu và quan điểm của mình.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà Phạm Thị B có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Vĩnh Long giải quyết tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề giữa bà và ông Trương Văn C, bà Huỳnh Thị G. Theo quy định tại khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện V.

Bị đơn ông Trương Văn C và bà Huỳnh Thị G có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Bà B yêu cầu ông C, bà G mở cho bà một lối đi có chiều ngang 1,5m, chiều dài 82,41m diện tích 124m^2 nằm trong diện tích chung là $2.539,9\text{m}^2$ thuộc thửa số 209 đất tọa lạc tại ấp A.Q, xã Q.A, huyện V, tỉnh Vĩnh Long, do ông Trương Văn C và bà Huỳnh Thị G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà đồng ý trả giá trị đất cho ông C, bà G theo giá nhà nước qui định.

Nay với yêu cầu khởi kiện của bà B thì ông C bà G đồng ý nhưng ông C bà G yêu cầu bà B phải trả giá trị đất với giá 100.000.000đ. Phía bà B cũng đồng ý trả giá trị đất cho ông C, bà G nhưng theo giá nhà nước qui định.

Tại biên bản định giá ngày 24/9/2018 giá phần đất tranh chấp theo giá Nhà nước quy định là $160.000\text{đ}/\text{m}^2$, giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương là $350.000\text{đ}/\text{m}^2$.

[3] Xét yêu cầu của bà B yêu cầu ông C bà G mở lối đi có chiều ngang 1,5m, chiều dài là 82,41m diện tích 124m^2 ông C bà G đồng ý. Vì vậy, công nhận sự thỏa thuận của bà B với ông C bà G. Ông Trương Văn C và bà Huỳnh Thị G phải cho bà Phạm Thị B được sử dụng lối đi có chiều ngang 1,5m, chiều dài 81,42m diện tích là 124m^2 thuộc thửa 209 tờ bản đồ số 20 loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A.Q, xã Q.A, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do ông Trương Văn C và bà Huỳnh Thị G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nhưng về giá trị đất bà B đồng ý trả theo giá Nhà nước quy định là $160.000\text{đ}/\text{m}^2$ nhưng ông C bà G thì lại yêu cầu bà B trả giá trị phần lối đi với giá là 100.000.000đ. Giá phần đất tranh chấp có giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương là $350.000\text{đ}/\text{m}^2$ nên buộc bà B phải có nghĩa vụ trả giá trị phần đất tranh chấp với giá $350.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 124\text{m}^2 = 43.400.000\text{đ}$. Ngoài ra, trên phần lối đi có 60m^2 lá dừa nước thành tiền là 300.000đ. Vì vậy, bà Phạm Thị B phải trả cho bà G,

ông C giá trị đất là 43.400.000đ và giá trị tài sản trên đất là 300.000đ. Bà Phạm Thị B được quyền sở hữu toàn bộ cây dừa nước trên phần đất lối đi.

[4] Chi phí khảo sát đo đạc và định giá tài sản là 2.500.000đ bà Phạm Thị B phải chịu toàn bộ, bà B đã nộp đủ không phải nộp thêm.

[5] Về án phí:

- Ông Trương Văn C và bà Huỳnh Thị G phải nộp 300.000đ theo quy định tại Điều 26, Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

. - Bà Phạm Thị B phải chịu án phí đối với số tiền đền bù giá trị quyền sử dụng đất cho ông C, bà G là $43.700.000đ \times 5\% = 2.185.000đ$. Tuy nhiên, bà Phạm Thị B, sinh năm 1950 là người cao tuổi, có yêu cầu miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Xét đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điểm 1 khoản 4 Điều 95, khoản 1 Điều 166, Điều 171 và khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Điều 147, Điều 155, Điều 157, Điều 158; Điều 163; Điều 165; Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 3; điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 14 Điều 26, Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 bà Phạm Thị B.

1. Công nhận sự thỏa thuận của bà Phạm Thị B với ông Trương Văn C và bà Huỳnh Thị G. Bà Huỳnh Thị G và ông Trương Văn C phải có nghĩa vụ dành cho bà Phạm Thị B một lối đi trên phần đất thuộc tách thửa 5, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại ấp A.Q, xã Q.A, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do ông Trương Văn C và bà Huỳnh Thị G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lối đi có chiều ngang 1,5m chiều dài 81,42m diện tích $124m^2$ chu vi lối đi gồm các mốc giới: 1, 2, 3, 4, 5, 1 theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 05/10/2018 của Phòng tài nguyên và môi trường huyện V (kèm theo bản án).

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng hạn chế thửa đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013.

2. Buộc bà Phạm Thị B phải có nghĩa vụ đền bù giá trị quyền sử dụng đất diện tích 124m² và giá trị tài sản trên đất cho ông Trương Văn C và bà Huỳnh Thị G số tiền là 43.700.000đ (Bốn mươi ba triệu B trăm ngàn đồng). Bà Phạm Thị B được quyền sở hữu toàn bộ cây dừa nước trên phần đất lối đi.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành án xong, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Chi phí khảo sát đo đạc và định giá tài sản là 2.500.000đ bà Phạm Thị B phải chịu toàn bộ, bà Phạm Thị B đã nộp đủ không phải nộp thêm.

- *Án phí sơ thẩm:*

+ Buộc ông Trương Văn C và bà Huỳnh Thị G phải nộp số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

+ Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phạm Thị B nên hoàn trả lại cho bà Phạm Thị B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số N^O 0008553 ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V.

Trường hợp bản án 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 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, 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo 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 tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện V;
- Chi cục THADS huyện V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Quế Hương

