TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SA ĐÉC
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 15/2017/DS-ST
Ngày: 14- 6- 2017

"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi)"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SA ĐÉC TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Thanh Hoàng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Minh

2. Bà Nguyễn Thị Đẹp

- ***Thư ký phiên toà*:** Bà Huỳnh Thị Thanh Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa*:** Ông Lê Tiến Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Sa Đéc tỉnh Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 257/2016/TLST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2016 về **"***Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi)***"** theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2017/QĐXX-ST ngày 31 tháng 3 năm 2017; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 08/2017/QĐST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2017 và Thông báo tiếp tục phiên tòa số: 34/TB-TA ngày 25 tháng 5 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Phạm Thị T, sinh năm 1954; trú tại: Số nhà 29, ấp A, xã B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bùi Thị Q, sinh năm 1980; trú tại: Số nhà 29, ấp A, xã B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 12 năm 2016).

2. Bị đơn: Lâm Thành N, sinh năm 1963; trú tại: Số nhà 518/19^{B}, Khóm D, Phường E, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Lâm Mỹ L, sinh năm 1949; trú tại: Số nhà 4, ấp A, xã B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 08 tháng 12 năm 2016).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1942

3.2. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1938

3.3. Chị Nguyễn Thị N1 , sinh năm 1964

3.4. Anh Lâm Thành P, sinh năm 1985

3.5. Chị Lâm Kim P2, sinh năm 1986

3.6. Chị Lâm Kim N2, sinh năm 1989; Cùng trú tại: Số nhà 518/19^{B}, Khóm D, Phường E, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Lâm Mỹ L, sinh năm 1949; trú tại: Số nhà 4, ấp A, xã B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Văn bản ủy quyền ngày 08 tháng 12 năm 2016).

3.7. Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1969; trú tại: Số nhà 518/19^{B}, Khóm D, Phường E, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Trong đơn khởi kiện ngày 29 tháng 9 năm 2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20 tháng 10 năm 2016 và các lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Bùi Thị Q trình bày :*

Bà Phạm Thị T được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa K, tờ bản đồ I, diện tích 1.481m^2. Nguồn gốc đất chuyển nhượng của người khác từ năm 1987. Từ khi chuyển nhượng bà T sử dụng lối đi qua đất của nhiều người khác nhau để đi ra đường đi công cộng rạch CM và từ năm 1991 đến nay thì bà T đang sử dụng lối đi qua đất của ông Nguyễn V có chiều ngang khoảng 1,6m, chiều dài khoảng 80 đến 100m. Hiện nay nhà nước mở đường mới là đường vành đai G cắt ngang đất của ông Lâm Thành N thuộc thửa K1, tờ bản đồ I, diện tích 100,9m^2. Phần đất này liền kề với phần đất của bà T và nếu mở lối đi từ đất bà T qua đất ông N ra đường G thì rất ngắn và thuận tiện hơn so với đi qua đất của ông V. Hơn nữa hiện tại ông V đòi rào lại lối đi cũ không cho đi nữa.

Nay bà Phạm Thị T yêu cầu ông Lâm Thành N mở lối đi cho bà T đi qua đất của ông N thuộc một phần thửa K1, tờ bản đồ I, diện tích 100,9m^2 cấp cho hộ ông N, gồm các mốc 3-4-5-6-3, diện tích 7,80m^2 thể hiện trên sơ đồ đo đạc ngày 30/12/2016. Bà T đồng ý trả giá trị đất và vật kiến trúc trên đất cho ông Lâm Thành N theo biên bản định giá ngày 30/12/2016.

** Bị đơn ông Lâm Thành N có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và lời khai tiếp theo của người đại diện theo ủy quyền bà Lâm Mỹ L trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm trình bày:*

Ông Lâm Thành N không đồng ý mở lối đi cho bà T đi qua thửa đất K1, tờ bản đồ I, diện tích 100,9m^2 cấp cho hộ ông Lâm Thành N. Bà T đã có lối đi qua đất của ông Nguyễn V để đi ra đường công cộng từ rất lâu. Hiện tại thửa đất của ông N giáp với bà T cũng đã xây hàng rào bê tông kiên cố.

Nay ông Lâm Thành N không đồng ý theo yêu cầu của bà Phạm Thị T.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị N1, Lâm Thành P, Lâm Kim P1, Lâm Kim N2 –người đại diện theo ủy quyền bà Lâm Mỹ L trình bày:*

Thống nhất lời trình bày và ý kiến của ông Lâm Thành N và không có yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T1 trình bày:* Nguồn gốc thửa đất K1, tờ bản đồ I, diện tích 100,9m^2 cấp cho hộ ông N là của ông N chuyển nhượng từ người khác và là tài sản chung của vợ chồng ông N. Anh T1 là người ở chung hộ với ông N.

Theo yêu cầu của bà T đòi mở lối đi qua thửa đất nói trên của ông N thì anh T1 không đồng ý. Vì bà T đã có lối đi qua đất của người khác từ rất lâu. Hơn nửa đất ông N đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất hợp pháp nên yêu cầu mở lối đi của bà T là không hợp lý.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình nhận đơn đến khi thụ lý vụ án đảm bảo đúng thời gian quy định; Thẩm phán thụ lý vụ án đúng thẩm quyền; xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; xác định đúng tư cách đương sự tham gia tố tụng; thu thập chứng

cứ đầy đủ để giải quyết vụ án. Về thời hạn chuẩn bị xét xử Thẩm phán cũng đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định pháp luật về tố tụng. Từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án các đương sự cũng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung: Qua phát biểu tranh luận và trên cơ sở phân tích, đánh giá chứng cứ thể hiện trong hồ sơ, đề nghị Hội đồng xét xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu của bà Phạm Thị T yêu cầu ông Lâm Thành N mở lối đi cho bà T đi qua phần đất thuộc một phần thửa đất K1, tờ bản đồ I do hộ ông Lâm Thành N đứng tên QSD đất có chiều ngang 3m, chiều dài một cạnh 2,78m, một cạnh 2,46m, gồm các mốc 3-4-5-6-3, diện tích 7,80m^2 thể hiện trên sơ đồ đo đạc ngày 30/12/2016. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2] Theo bà Phạm Thị T trình bày hiện nay đường vành đai G mới mở cắt ngang đất của ông Lâm Thành N thuộc thửa số K1, tờ bản đồ số I, diện tích 100,9m^2. Phần đất này liền kề với phần đất của bà T và nếu mở lối đi từ đất bà T qua đất ông N ra đường G thì rất ngắn và thuận tiện hơn so với đi qua đất của ông Nguyễn V. Hơn nữa hiện tại ông V đòi rào lại lối đi cũ không cho đi nữa. Về phía bị đơn ông Lâm Thành N và những người trong hộ ông N trình bày phần đất bà T yêu cầu mở lối đi trước đây là đất ruộng, không có tồn tại lối đi trên đất này. Khi nhà nước có quy hoạch mở đường vành đai G phía ông N có gợi ý thỏa thuận đổi đất với bà T nhưng bà T không đồng ý, hơn nữa trong quá trình sử dụng liền kề phía bà T cũng đã tranh chấp ranh đất với ông N. Hiện nay ranh giới giữa đất ông N với đất bà T đã được ông N đã làm hàng rào xây tường kiên cố. Đồng thời bà T đã có lối đi qua đất của ông Nguyễn V từ rất lâu. Vì thế, không đồng ý mở lối đi theo yêu cầu của bà T.

[3] Điều 275 Bộ luật dân sự năm 2005 qui định: Quyền về lối đi qua bất động sản liền kề:

"1. Chủ sở hữu bất động sản bị vây bộc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có lối đi ra, có quyền yêu cầu một trong những chủ sở hữu bất động sản liền kề dành cho mình một lối đi ra đến đường công cộng; người được

yêu cầu có nghĩa vụ đáp ứng yêu cầu đó. Người được dành lối đi phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản liền kề, nếu không có thỏa thuận khác .

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 ít nhất cho bất động sản có mở lối đi."

[4] Trên cơ sở lời trình bày của các đương sự, các tài liệu chứng cứ đã thu thập được và quy định của pháp luật thì thấy: Đất bà T bị vây bộc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác và lối đi bà T sử dụng là phải đi qua chủ sử dụng bất động sản liền kề là thực tế. Tuy nhiên, bà T đã sử dụng lối đi qua đất của ông Nguyễn V để đi ra đường CM từ năm 1991. Ông Nguyễn V cũng đã cho bà T sử dụng lối đi này và không có tranh chấp. Lối đi đã tồn tại từ lâu đảm bảo đều kiện thuận tiện và hợp lý cho bà T. Đối với phần đất của hộ ông N đã xây dựng hàng rào kiên cố ngăn cách giữa đất bà T và đất ông N, nếu mở lối đi sẽ gây thiệt hại cho hộ ông N. Hơn nữa trước đây giữa ông N và bà T đã có tranh chấp ranh giới QSD đất, tạo ra sự mâu thuẩn nên mở lối đi qua đất của hộ ông N là không hợp lý. Vì vậy, bà T yêu cầu ông Lâm Thành N mở lối đi cho bà T đi qua đất thuộc một phần thửa K1, tờ bản đồ I do hộ ông Lâm Thành N đứng tên QSD đất có chiều ngang 3m, chiều dài một cạnh 2,78m, một cạnh 2,46m, tổng diện tích là 7,8m^2 là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của của bà Phạm Thị T.

[5] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T là phù hợp quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án quy định về nghĩa vụ chịu án phí: Do không chấp nhận yêu cầu của bà T nên bà T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Đây là vụ án tranh chấp dân sự có giá ngạch. Theo đó, bà T yêu cầu ông Nghệ mở lối đi có diện tích đất là 7,8m^2, theo biên bản định giá ngày 30/12/2016 thì giá thị trường tại vị trí đất đất tranh chấp là 1.000.000đ/m^2 x 7,8m^2 = 7.800.000 đồng, mức án phí bà T phải chịu theo quy định là: "*Từ 4.000.000đ đến 400.000.000đ thì mức án phí là 5% giá trị tài sản tranh chấp"*. Vì vậy, bà T phải chịu 390.000 đồng (Ba trăm chín mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chổ, định giá tài sản và đo đạc: Căn cứ vào Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định về nghĩa vụ chịu phí xem xét, thẩm định tại chổ, định giá tài sản và đo đạc: Do không chấp nhận yêu cầu của bà T nên bà T phải chịu toàn bộ. Bà T đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chổ, định giá tài sản và đo đạc là 2.112.000 đồng. Nay chuyển sang tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chổ, định giá tài sản và đo đạc là 2.112.000 đồng (Hai triệu một trăm mười hai ngàn đồng) bà T phải chịu (đã chi xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 275 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12, ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T yêu cầu ông Lâm Thành N mở lối đi cho bà T đi qua phần đất thuộc một phần thửa K1, tờ bản đồ số I do hộ ông Lâm Thành N đứng tên QSD đất có chiều ngang 3m, chiều dài một cạnh 2,78m, một cạnh 2,46m, gồm các mốc 3-4-5-6-3, diện tích 7,80m^2 thể hiện trên sơ đồ đo đạc ngày 30/12/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Sa Đéc.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị T phải nộp 390.000 đồng (Ba trăm chín mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Bà T đã nộp tạm ứng án phí số tiền 200.000 đồng ngày 09/11/2016 theo biên lai số 06213 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc. Sau khi khấu trừ tiền án phí, bà T còn phải nộp tiếp 190.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chổ, định giá tài sản và đo đạc bà Phạm Thị T phải chịu 2.112.000 đồng (Hai triệu một trăm mười hai ngàn đồng) đã tạm ứng và chi xong.

Bản án này 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 thoả 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, 7a, 7b và Điều 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.

Nơi nhận **:**
- Tòa án Tỉnh
- VKS TP Sa Đéc
- Các đương sự
- Chi cục THA
- Lưu

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

Nguyễn Thanh Hoàng