TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **89**/2019/DS-ST Ngày 11-10-2019 V/v "Yêu cầu quyền về lối đi qua"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Vọng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Hùng Dương

2. Bà Nguyễn Thị Thu Hương

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Thị Cẩm Thơ - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 9 và 11 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, Tòa án nhân dân thành phố T xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 164/2018/TLST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2018 về việc "Yêu cầu quyền về lối đi qua", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 91/2019/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 8 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số /2019/QĐST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Đỗ Văn N, sinh năm 1965; cư trú tại: Phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. (Có mặt)

2. *Bị đơn*:

2.1. Ông Phạm Tấn Đ, sinh năm 1975 (Có mặt)

2.2. Bà Phạm Thị Huỳnh A, sinh năm 1977 (Vắng mặt)

2.3. Bà Phạm Thị Thiên H, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị Huỳnh A và bà Phạm Thị Thiên H là: Ông Phạm Tấn Đ, sinh năm 1975; cư trú tại: Phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/10/2018). (Có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Phạm Văn M, sinh năm 1944; cư trú tại: Số nhà 136, đường ĐX 102, Tổ 64, Khu phố 8, phường Hiệp An, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Theo đơn khởi kiện ngày 21 tháng 5 năm 2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 29 tháng 8 năm 2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đỗ Văn N trình bày:

Ông Đỗ Văn N là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 142, tờ bản đồ số 17, có diện tích là 145m^2 (trong đó có 75m^2 đất ở đô thị; 70m^2 đất trồng cây lâu năm) tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 915xxx (vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH03xxx) do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp 08/01/2015 mang tên ông Trần Trọng N1 (được chỉnh lý sang tên ông Đỗ Văn N ngày 17/4/2018). Khu đất có tứ cận như sau:

Hướng Tây giáp lối đi chung 02 mét;

Hướng Đông giáp ông S;

Hướng Nam giáp bà Phạm Thị Huỳnh A;

Hướng Bắc giáp bà Đ.

Nguồn gốc đất là do ông N nhận chuyển nhượng của ông Trần Trọng N1, trước khi nhận chuyển nhượng đất, ông N có đến xem đất và thấy có lối đi 02 mét, ngoài ông N còn có bà Phạm Thị Huỳnh A, bà Phạm Thị Thiên H và ông Phạm Văn M sử dụng lối đi này. Theo ông N được biết phần đất của ông N, bà A, ông Đ, bà H có nguồn gốc là của ông M. Phần đất của ông N hiện nay là do ông M tặng cho em là ông Phạm Tòng L, sau đó ông L chuyển nhượng cho ông Dương Văn H, ông H chuyển nhượng cho ông Trần Trọng N1, sau đó ông N1 chuyển nhượng lại cho ông N.

Khi tách quyền sử dụng đất cho ông L, bà A và bà H và ông Đ thì ông M có mở một lối đi chung, nhưng tại thời điểm bà A và bà H được cấp giấy chứng nhận thì Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương không quy định phải có lối đi nên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ, bà H không thể hiện lối đi này.

Hiện nay, phần đất của ông N chỉ có một lối đi duy nhất là lối đi 02 mét tại cạnh hướng Tây nhưng ông Phạm Tấn Đ xây hàng rào chắn lối đi ngăn cản không cho ông N sử dụng lối đi này. Hiện nay, ông N không còn lối đi nào khác nên ông N yêu cầu ông Đ, bà Phạm Thị Huỳnh A và bà Phạm Thị Thiên H phải mở lại lối đi có diện tích đo đạc thực tế là 95m^2.

[2]. Tại bản trình bày ý kiến ngày 18/6/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phạm Tấn Đ trình bày:

- Ông Đ là chủ sử dụng phần đất diện tích 350m^2, đất thuộc thửa số 505, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên

đất số vào sổ CH00xxx do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 24/9/2010 mang tên Phạm Tấn Đ, đất có tứ cận như sau:

Hướng Tây giáp đường ĐX 102;

Hướng Bắc giáp bà Phạm Thị U;

Hướng Nam giáp đất bà Phạm Thị D và ông Võ Văn Đ;

Hướng Đông giáp bà Phạm Thị Huỳnh A (trước đây là của ông Phạm Văn M).

Nguồn gốc đất của ông Đ là do ông Phạm Văn M tặng cho. Khi ông Đ được cho đất không có lối đi chung. Theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ cấp đất cho ông Đ thể hiện phần đất của ông Đ không có cạnh nào giáp với lối đi chung 2 mét. Phần lối đi 2 mét như trình bày của nguyên đơn ông N thì phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ không phải lối đi chung. Do đó, ông Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N về việc mở lối đi. Phần đất hiện nay ông N quản lý, sử dụng không còn lối đi nào khác.

Trường hợp ông N muốn mở lối đi qua đất của ông Đ thì phải bồi thường cho ông Đ giá trị quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại đối với nhà xưởng vì xưởng ông Đ kinh doanh phải kín đáo để tránh mất mát, trộm cắp.

- Với tư cách là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Phạm Thị Huỳnh A:

Bà Phạm Thị Huỳnh A là chủ sử dụng phần đất diện tích 138m^2, đất thuộc thửa số 962, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số vào sổ H33xxx do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp cho bà Phạm Thị Huỳnh A. Nguồn gốc đất của bà A là do ông Phạm Văn M tặng cho; đất có tứ cận như sau:

Hướng Tây giáp đất ông Phạm Văn M;

Hướng Bắc giáp đất ông Phạm Tòng L;

Hướng Nam giáp đất ông Đ;

Hướng Đông giáp đất ông Sáu Đ;

Thực tế phần đất bà A đang quản lý sử dụng không có lối đi 02 mét. Lối đi 02 mét theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà A được cấp là lối đi tự mở do bà A tự mở không phải lối đi chung như trình bày của ông N. Do đó, bà A không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N. Ngoài ra, thì bà A cũng không có nhu cầu mở lối đi chung vì đã được sự cho phép đi nhờ qua đất của ông Đ.

- Với tư cách là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Phạm Thị Thiên H:

Bà Phạm Thị Thiên H là chủ sử dụng phần đất diện tích 149m^2, đất thuộc thửa số 1003, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền trên đất số vào sổ H42xxx do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp cho bà Phạm Thị Thiên H; đất có tứ cận như sau:

Hướng Tây giáp bà L;

Hướng Bắc giáp ông Đoàn Văn X;

Hướng Nam giáp đất ông Phạm Văn M;

Hướng Đông giáp đất ông Phạm Tòng L;

Thửa đất bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc là do ông Phạm Văn M tặng cho. Khi ông M tặng cho đất bà H thì không có lối đi và thực tế phần đất bà H đang quản lý sử dụng cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H được cấp không có lối đi 02 mét. Việc, ông N cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H có thể hiện lối đi chung là không đúng. Do đó, bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N. Lối đi tự mở nằm chồng nên đất của bà H. Ngoài ra, thì bà H cũng không có nhu cầu mở lối đi chung vì đã được sự cho phép đi nhờ qua đất của ông Đ.

[3]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn M đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần đến Tòa án nhân dân thành phố T để làm việc, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do, cũng không gửi văn bản ghi ý kiến của mình cho Tòa án nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của ông Phạm Văn M được.

Tại phiên tòa;

- Nguyên đơn ông Đỗ Văn N vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc ông Đ, bà H, bà A phải mở lối đi có diện tích là 95m^2 tại phường T, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương để ông N có lối đi vào phần đất của mình.

- Bị đơn ông Phạm Tấn Đ không đồng ý với yêu cầu của ông N.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đã xác định chưa đúng quan hệ pháp luật, cụ thể theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì quan hệ pháp luật là "Yêu cầu quyền về lối đi qua" theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không phải là tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi); thụ lý và giải quyết đúng thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vụ án được thụ lý, thụ lý vụ án bổ sung và ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử là đúng thời hạn theo điểm a khoản 1 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trình tự thụ lý, việc xác minh, thu thập và giao nhận chứng cứ, các văn bản tố tụng đầy đủ đúng trình tự theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, vẫn còn thiếu sót khi không đưa cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Thiên H là Ủy ban nhân dân thành phố T vào tham gia tố tụng vì phần đất của bà H là cấp chồng lên lối đi 02m.

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử và thư ký Tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm;

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nhận thấy các đương sự đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định. Riêng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn M chưa chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định.

Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục gì thêm.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mở lối đi có diện tích là 95m^2 nhưng không phải đền bù theo quy định tại khoản 3 Điều 254 của Bộ luật Dân sự..

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về Tố tụng:

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Theo đơn khởi kiện ngày 21 tháng 5 năm 2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 29 tháng 8 năm 2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đỗ Văn N yêu cầu mở lối đi có diện tích là 21,1m^2 (nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Thiên H); 19m^2 (nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn M); 52,5m^2 (nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Tấn Đ) và 2,4m^2 (chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là lối đi chung của ông Đỗ Văn N, bà Phạm Thị Thiên H, bà Phạm Thị Huỳnh A, ông Phạm Văn M và ông Phạm Tấn Đ. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án "*Yêu cầu quyền về lối đi qua*" theo quy định tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự và Điều 166 của Luật Đất đai.

[1.2]. *Về thẩm quyền*: Do đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tại thành phố T, tỉnh Bình Dương nên căn cứ vào các khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[1.3]. Về sự tham gia phiên tòa và tham gia tố tụng của đương sự: Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn M mặc dù đã được triệu tập đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử để giải quyết vụ án vắng mặt ông M.

Đối với ý kiến đưa Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương vào tham gia tố tụng của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T tại phiên tòa. Xét thấy, qua xác minh được biết phần đất có diện tích 149m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số vào sổ H42xxx do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho bà H vào

ngày 29/8/2008 có một phần diện tích đất là 21,1m^2 là đường đi, tuy nhiên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H thông qua hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông M, ông Đ và bà H ngày 07/7/2008, không phải là cấp mới nên không cần thiết đưa Ủy ban nhân dân thành phố T tham gia tố tụng, khi cần thiết có thể điều chỉnh biến động theo quy định.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Phạm Văn M là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích 930,5m^2, đất thuộc thửa số 131(614) và 131 (615), tờ bản đồ số 6, tại xã T (nay là phường H), thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10xx…QSDĐ do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 16/9/2004 và diện tích đất 989m^2, đất thuộc thửa số 131(629) và 131 (630), tờ bản đồ số 6, tại xã T (nay là phường H), thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02xxx…QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 30/11/2004.

[3]. Đối với diện tích đất diện tích 930,5m^2, gồm 02 thửa: thửa số 131(614) có diện tích là 766,5m^2 và thửa 131 (615) có diện tích là 164m^2.

Năm 2004, ông M chuyển nhượng thửa số 131 (615) có diện tích là 164m^2 cho ông Nguyễn Mạnh D nên diện tích đất của ông M còn lại là thửa 131(614) có diện tích là 766,5m^2.

Năm 2005, ông M chuyển nhượng một phần thửa đất thửa 131(614) cho bà Phạm Thị L với diện tích cụ thể là 195m^2, nên diện tích đất còn lại của ông M là 571,5m^2.

Tháng 01/2008, ông M tặng cho em là ông Phạm Tòng L 145m^2 (phần đất này nay là thửa 142, tờ bản đồ số 17) và tặng cho con là bà Phạm Thị Huỳnh A 138m^2 (phần đất này nay là thửa đất số 143, tờ bản đồ số 17); diện tích đất của ông M còn lại là 288,5m^2.

Tháng 7/2008, ông M tiếp tục tặng cho con là bà Phạm Thị Thiên H quyền sử dụng đất có diện tích là 149m^2 nên diện tích đất của ông M còn lại là 139,5m^2.

[4]. Đối với diện tích đất 989m^2 tại xã T (nay là phường H), thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02xxx…QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 30/11/2004; đất gồm 02 thửa: thửa số 131(629) có diện tích là 357m^2 (trong đó có 150m^2 đất thổ cư) và thửa 131 (630) có diện tích 632m^2 (trong đó có 150m^2 đất thổ cư).

Năm 2005, ông M chuyển nhượng cho bà Phạm Thị L toàn bộ thửa đất 131(629) có diện tích là 357m^2, diện tích đất còn lại của ông M là 632m^2.

Tháng 5/2009, ông M tặng cho con là ông Phạm Tấn Đ 218,8m^2, đến tháng 6/2009 thì ông Đ chuyển nhượng cho bà Phạm Thị U toàn bộ diện tích đất này.

Diện tích đất còn lại của ông M tại thửa 131(630) là 413,2m^2, tuy nhiên tháng 6/2010, ông M tiến hành đo đạc lại thì diện tích đất thực tế là 350m^2; tháng 8/2010, ông M tặng cho ông Phạm Tấn Đ toàn bộ diện tích đất này và ông Đ đã được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

số BD 297721 (vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00604) ngày 24/9/2010; đất thuộc thửa số 505, tờ bản đồ số 17.

[5]. Như vậy, diện tích đất lối đi đang có tranh chấp có nguồn gốc từ hai thửa đất của ông Phạm Văn M là thửa số 131(614) và thửa 131(630).

Khi làm thủ tục tặng cho ông Phạm Tòng L và bà Phạm Thị Huỳnh A thì trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M tại thửa 131(614) đã cập nhật lối đi chung tại cạnh phía Tây của thửa đất ông L và bà A. Ngày 04/02/2008, Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 711xxx (Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận H33434) đối với diện tích đất 145m^2 mang tên ông Phạm Tòng L và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 711xxx (Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận H33xxx) đối với diện tích đất 138m^2 mang tên bà Phạm Thị Huỳnh A; trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa đất này đều có cạnh phía Tây giáp với lối đi tự mở 2m. Theo xác minh tại Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Dương ngày 09/10/2019 xác định theo bản đồ địa chính dùng chung thì cạnh phía Tây của phần đất cấp cho ông Phạm Tòng L (nay là ông Đỗ Văn N) giáp với lối đi chung 02m và phần đất của ông M còn lại được cập nhật là 267,6m^2. Mặc dù, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 131(614) đã cập nhật lối đi chung tại cạnh phía Tây của thửa đất ông L và bà A và diện tích đất còn lại của ông M còn lại là 267,6m^2, nhưng sau khi tặng cho ông L và bà A thì ông M tiếp tục tặng cho con là bà Phạm Thị Thiên H quyền sử dụng đất có diện tích là 149m^2 và diện tích đất của ông M còn lại là 139,5m^2 mà không trừ đi diện tích ông M đã chừa làm lối đi, đây là thiếu sót của ông M, bà H nên dẫn đến tranh chấp. Tuy nhiên, theo biên bản hòa giải ngày 02/8/2018 tại Ủy ban nhân dân phường H, cả bà A và bà H đều thống nhất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà A có cạnh phía Tây giáp lối đi tự mở là 02m, lúc cha mẹ cho đất, gia đình tự bỏ ra để phục vụ đi lại, sau đó lại cho rằng thực tế lối đi là 1m, còn 1m các bên phải tự bỏ ra, nhưng lại không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình. Do vậy, cần căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu cho ông L, bà A chấp nhận yêu cầu của ông N, mở lối đi chung có diện tích đất 21,1m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H và 19m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M là lối đi chung.

[6]. Đối với diện tích đất 52,5m^2 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Tấn Đ. Xét thấy, về nguồn gốc diện tích đất này là do ông Phạm Văn M tặng cho ông Phạm Tấn Đ vào năm 2010, sau khi đã tặng cho ông L, bà A và bà H vào năm 2008. Thửa đất ông M tặng cho ông L, bà A và bà H không giáp đường mà giáp ranh với thửa đất ông M tặng cho ông Đ, thửa đất này mới giáp đường ĐX102. Lẽ ra, khi tặng cho ông Đ thì ông M phải chừa lối đi cho các thửa đất phía trong mà ông M đã tặng cho. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ông Đ vẫn thừa nhận các gia đình có đất phía trong gồm: Ông L (hiện nay là ông N), bà A, bà H và ông M vẫn sử dụng lối đi có diện tích 52,5m^2 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ để đi lại, nhưng ông Đ lại cho rằng ông Đ chỉ cho đi nhờ. Qua xác minh thực tế thì thửa đất phía trong gồm thửa đất của ông M, bà A, ông N và bà H bị vây bọc bởi các thửa đất khác

của các chủ sở hữu khác mà không có lối đi ra đường công cộng và từ trước đến nay các hộ phía trong này vẫn sử dụng lối đi qua đất của ông Đ để ra đường công cộng (Đường ĐX102). Do đó, cần mở lối đi chung diện tích đất 52,5m^2 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ là phù hợp.

Theo quy định tại khoản 3 của Bộ luật Dân sự thì: "*Trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều này mà không có đền bù*". Vì vậy, ông M, bà A, ông N và bà H không phải bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho ông Đ.

[7]. Ngoài ra, lối đi này có 2,4m^2 đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có cạnh giáp đường ĐX102 là 1,46m. Qua xác minh, thẩm định tại chỗ thì phần đất này hiện nay do ông Đ đang quản lý và ông Đ có xây dựng 01 cổng rào, do đó cần buộc ông Đ phải di dời cổng rào này để không cản trở việc sử dụng lối đi chung.

[8]. Tại Tòa, đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố T là có cơ sở.

[9]. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản là 2.532.249 đồng, do ông N tự chịu và được trừ vào số tiền ông N đã nộp tại Tòa án.

[10]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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: Ông Đ, bà H, bà A mỗi người phải chịu 300.000 đồng; ông N không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 227, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 254 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 của Luật Đất đai;

- Áp dụng 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.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Đỗ Văn N về việc "Yêu cầu quyền về lối đi qua" đối với bị đơn ông Phạm Tấn Đ, bà Phạm Thị Thiên H và bà Phạm Thị Huỳnh A.

1.1. Mở lối đi có diện tích 95m^2 tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, với các diện tích đất cụ thể như sau: 21,1m^2 (nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 266xxx do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 29/8/2008 cho bà Phạm Thị Thiên H); 19m^2 (nằm trong Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số 12xx…QSDĐ do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 16/9/2004 cho ông Phạm Văn M, được cập nhận biến động ngày 26/8/2008); 52,5m^2 (nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 297xxx (vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00604) do Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu Một cấp ngày 24/9/2010 cho ông Phạm Tấn Đ) và 2,4m^2 (chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là lối đi chung của ông Đỗ Văn N, bà Phạm Thị Thiên H, bà Phạm Thị Huỳnh A, ông Phạm Văn M và ông Phạm Tấn Đ.

(Có sơ đồ kèm theo).

1.2. Ông Phạm Tấn Đ có trách nhiêm di dời cổng rào có trên diện tích đất 2,4m^2 để không cản trở việc sử dụng lối đi chung trên.

1.3. Bà Phạm Thị Thiên H tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 266xxx do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 29/8/2008 mang tên bà Phạm Thị Thiên H cho phù hợp với diện tích đất thực tế đang sử dụng sau khi trừ đi diện tích lối đi là 20,1m^2; ông Phạm Văn M tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10xx…QSDĐ do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 16/9/2004 mang tên ông Phạm Văn M, được cập nhận biến động ngày 26/8/2008 cho phù hợp với diện tích đất thực tế đang sử dụng sau khi trừ đi diện tích lối đi là 19m^2; ông Phạm Tấn Đ tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 297xxx do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 24/9/2010 mang tên ông Phạm Tấn Đ cho phù hợp với diện tích đất thực tế đang sử dụng sau khi trừ đi diện tích lối đi là 52,5m^2.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bà Phạm Thị Thiên H, bà Phạm Thị Huỳnh A và ông Phạm Tấn Đ mỗi người phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng);

2.2. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T hoàn trả cho ông Đỗ Văn N số tiền tạm ứng đã nộp là 1.850.000 đồng (Một triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án lần lượt số 0022092 ngày 28/5/2018 và số 0022619 ngày 31/8/2018.

3. 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.

4. Đương sự có mặt tại Tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại Tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thế Vọng