TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN MỸ TÚ** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 39/2017/DS-ST
Ngày 22-8-2017
V/v tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ TÚ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Hoàng Lâm**;

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông **Nguyễn Văn Kiệt**;

Ông **Phạm Minh Thọ**;

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Tuấn Hòa** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà **Lý Thị Hồng Anh** - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 73/2015/TLST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2015, về tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 67/2017/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Mai Thị T**; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Danh T**; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 8 năm 2017). (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà **Thạch Thị T**; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 10 năm 2015 của nguyên đơn bà Mai Thị T và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Danh T trình bày:

Trước đây, ông Mai T (ông nội của bà Mai Thị T) có một thửa đất tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Sau đó, ông Mai T chia cho 02 người con là ông Mai Kh và ông Mai Th (cha của bà Mai Thị T). Ông Kh và ông Th đều đã chết. Phần đất của ông Kh để lại ông Mai Ch (con ruột) và vợ ông Ch là bà Thạch Thị T.Từ khi ông Ch chết, bà Thạch Thị T tiếp tục quản lý, sử dụng cho đến nay. Phần đất của ông Th thì để lại cho vợ là bà Thị Ph, bà Ph chia lại cho hai con là bà Mai Thị T và bà Mai Thị Th. Phần đất của bà Mai Thị T, bà Ph và bà Mai Thị Th nằm ở phía trong, còn phần đất của bà Thạch Thị T thì nằm ở phía ngoài. Trên phần đất của bà Thạch Thị T đang quản lý, sử dụng có một lối đi có từ xưa, thuộc quyền sử dụng đất của bà Thạch Thị T. Gia đình bà Mai Thị T muốn đi vào nhà thì phải đi qua lối đi này. Vào năm 2014, bà Thạch Thị T xây dựng hàng rào, nhưng vẫn dành cho bà Mai Thị T cũng như mẹ bà Mai Thị T và bà Mai Thị Th một lối đi có chiều ngang khoảng 1,5m, chiều dài khoảng 14,8m. Sau đó, hai bên xảy ra mâu thuẫn. Đến tháng 4 năm 2015, bà Thạch Thị T đóng rào ngăn lại không cho bà Mai Thị T đi qua và bà Mai Thị T không còn lối đi nào khác thuận tiện hơn. Nay bà Mai Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Thạch Thị T mở lại lối đi cho bà Mai Thị T, theo đo đạc thực tế của Tòa án có chiều ngang 1,5m, chiều dài 14,6m, diện tích là 21,9m^2, thuộc thửa số 428, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, do bà Thạch Thị T đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Đối với bị đơn bà Thạch Thị T:

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án cho bà biết, nhưng bà không có văn bản gửi cho Tòa án nêu ý kiến của bà đối với yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị T. Tòa án cũng đã triệu tập hợp lệ bà nhiều lần để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng bà đều từ chối nhận các thông báo, giấy triệu tập của Tòa án và vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Tòa án đã lập biên bản về việc không tiến hành hòa giải được và mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, sau đó đã thông báo cho bà biết kết quả phiên họp. Đồng thời, Tòa án cũng ra quyết định đưa vụ án ra xét xử. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà cũng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn là bà Mai Thị T đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, còn bị đơn là bà Thạch Thị T thì từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án và luôn vắng mặt không có lý do, không thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với các yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị T là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Thạch Thị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa sơ thẩm, nhưng vẫn vắng mặt không vì

sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Hội đồng xét xử nhận thấy, theo yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị T thì bà yêu cầu bà Thạch Thị T mở lại cho bà lối đi có chiều ngang 1,5m, chiều dài 14,6m, diện tích là 21,9m^2, thuộc thửa đất số 428, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, do bà Thạch Thị T đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

[3] Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và bị đơn là bà Thạch Thị T có địa chỉ cư trú ở ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị T, về việc yêu cầu bà Thạch Thị T mở lại lối đi theo đo đạc thực tế của Tòa án có chiều ngang 1,5m, chiều dài 14,6m, diện tích là 21,9m^2, thuộc thửa đất số 428, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, do bà Thạch Thị T đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Hội đồng xét xử nhận thấy, qua xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án vào ngày 19 tháng 12 năm 2016 thì lối đi có tứ cận hướng Đông giáp đất bà Thạch Thị T có số đo 1,5m; hướng Tây giáp đất bà Thạch Thị T1 có số đo 1,5m; hướng Nam giáp đất ông Thạch B có số đo 14,6m, hướng Bắc giáp đất bà Thạch Thị T có số đo 14,6m, diện tích tổng cộng là 21,9m^2. Lối đi này thuộc thửa đất số 428, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, do bà Thạch Thị T đang trực tiếp quản lý, sử dụng, nhưng chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án và theo báo cáo tóm tắt số 52/BC-UBND ngày 10 tháng 7 năm 2015 của Ủy ban nhân dân xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng thì ngoài lối đi đang tranh chấp, bà Mai Thị T không còn lối đi nào khác để lưu thông. Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 có quy định: *"1. 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 phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. 2. Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác xác định…"*. Như vậy, bà Mai Thị T yêu cầu bà Thạch Thị T mở lối đi nêu trên là có căn cứ chấp nhận. Bà Mai Thị T có nghĩa vụ đền

bù giá trị quyền sử dụng đất cho bà Thạch Thị T. Theo biên bản định giá ngày 19 tháng 12 năm 2016 của Hội đồng định giá do Tòa án thành lập thì diện tích đất lối đi có giá trị là 21,9m^2 x 40.000 đồng/m^2 = 876.000 đồng. Do đó, bà Mai Thị T phải đền bù giá trị quyền sử dụng đất cho bà Thạch Thị T là 876.000 đồng.

[5] Tại phiên tòa sơ thẩm, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Mai Thị T là có căn cứ.

[6] Về án phí: Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 có quy định: *"Đối với những vụ việc đã được Tòa án thụ lý để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm hoặc theo thủ tục phúc thẩm trước ngày 01 tháng 01 năm 2017 nhưng sau ngày 01 tháng 01 năm 2017 Tòa án mới giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, phúc thẩm thì các quyết định về án phí, lệ phí Tòa án được thực hiện theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009"*. Như vậy, vụ việc giữa bà Mai Thị T và bà Thạch Thị T được Tòa án thụ lý trước ngày 01 tháng 01 năm 2017 nhưng sau ngày 01 tháng 01 năm 2017 mới đưa ra xét xử sơ thẩm nên về án phí là thực hiện theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009. Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị T được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009, thì bà Thạch Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng, còn bà Mai Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Bà Mai Thị T đồng ý chịu 1.000.000 đồng và đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Mai Thị T. Buộc bà Thạch Thị T mở cho bà Mai Thị T một lối đi trên thửa đất số 428, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, do bà Thạch Thị T đang quản lý, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất bà Thạch Thị T có số đo 1,5m;

- Hướng Tây giáp đất bà Thạch Thị T1 có số đo 1,5m;

- Hướng Nam giáp đất ông Thạch B có số đo 14,6m;

- Hướng Bắc giáp đất bà Thạch Thị T có số đo 14,6m;

Diện tích là 21,9m^2 (Hai mươi mốt phẩy chín mét vuông).

2. Bà Mai Thị T có nghĩa vụ đền bù cho bà Thạch Thị T giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 876.000 đồng (Tám trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

3. Án phí:

- Bà Thạch Thị T phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

- Bà Mai Thị T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 008039 ngày 23 tháng 10 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Bà Mai Thị T đồng ý chịu 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) và đã nộp xong.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Mỹ Tú;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Tú;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hoàng Lâm