TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PHÚC THỌ - TP. HÀ NỘI** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc** ----------

Bản án số: 28/2023/DSST.
Ngày: 29/9/2023.
V/v "Tranh chấp lối đi chung".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚC THỌ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: **Bà Đỗ Thị Minh Loan**

Các hội thẩm nhân dân: Bà **Nguyễn Thu Hương**

Bà **Nguyễn Kim Oanh.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Ngô Thị Mơ** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: **Bà Khuất Thu Hương** – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 50/2023/TLST- DS ngày 21/6/2023 về việc "Tranh chấp lối đi chung" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2023/QĐXXST- DS ngày 28 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2023/QĐST-DS ngày 13/9/2023 giữa:

Nguyên đơn: **Chị Nguyễn Thị Ng,** sinh năm 1982 (Có mặt)

Địa chỉ: Cụm 6, xã Đ, huyện Đ, Thành phố Hà Nội

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1947 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 37, Tổ dân phố số 4, thị trấn P, huyện Ph, TP Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*/ Theo đơn khởi kiện và bản tự khai của các bên thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn - chị Ng trình bày: Đầu năm 2023, chị Nguyễn Thị Ng nhận chuyển nhượng thửa đất số 277, tờ bản đồ số 34, diện tích 166,9m^2 tại thị trấn P, huyện P, TP Hà Nội và đã hoàn tất thủ tục sang tên. Thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường TP Hà Nội cấp GCNQSDĐ số DI 687693, số vào sổ cấp GCN: CS-PT 22916 ngày 01/3/2023 đứng tên chị Nguyễn Thị Ng. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: Đây là tài sản riêng của chị Ng theo văn bản cam đoan tài sản riêng số công chứng 17781 ngày 20/9/2022 lập tại VPCC Vũ Tiến Trí theo văn bản thỏa thuận tài sản riêng vợ chồng số 738, ngày 11/02/2023 lập tại VPCC Nguyễn Luyện.

Sau khi nhận chuyển nhượng, chị Ng đã làm thủ tục tách thửa đất trên thành 03 thửa là thửa số 278, 279 và 280. Sau đó, chị Ng đã chuyển nhượng 02 thửa 278, 279 cho người khác, còn lại thửa số 280, tờ bản đồ số 34, diện tích 52,6m^2. Thửa đất 280 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường TP Hà Nội cấp GCNQSDĐ số DI 687212, số vào sổ cấp GCN: CS-PT 23021 ngày 24/3/2023 đứng tên chị Nguyễn Thị Ng.

Vị trí thửa đất 280 thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về phía Đông Bắc giáp với đường đi. Theo chị Ng thì khi nhận chuyển nhượng, chủ đất cũ cho biết đó là đường đi xóm, không phải đường riêng của gia đình ai cả. Khi chị Ng có nhu cầu xây dựng nhà ở và đi lại trên đoạn đường trên thì bị bà Nguyễn Thị T là chủ thửa đất bên trong ngăn cản, không cho đi vào đường đi đó vì bà T cho rằng đoạn đường này là đường đi riêng của gia đình bà.

Chị Ng đã làm đơn đề nghị UBND thị trấn P hòa giải tranh chấp. UBND thị trấn P đã tổ chức hòa giải nhiều lần nhưng không thành công. Do vậy chị Ng khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ đề nghị giải quyết tranh chấp lối đi chung.

Ngoài ra chị Ng không yêu cầu gì khác.

Bị đơn là bà T trình bày: Thửa đất hiện nay bà đang sinh sống là đất do tổ tiên để lại và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) mang tên bà. Do bà già yếu, sống một mình nên bà gửi bản chính GCNQSDĐ ở nhà em rể là ông Hoàng Xuân Q, trú tại Tổ dân phố số 5, thị trấn P. Về thông tin thửa đất trong GCNQSDĐ thì bà không nhớ rõ nhưng bà biết là trong bản đồ xanh năm 1960 thì diện tích đất của bà là 420m^2 nhưng hiện nay thì chỉ còn 390m^2. Từ trước tới nay, lối cổng đi vào đất nhà bà kéo dài ra đến cột điện đường cái. Sau này, do trộm cắp nhiều nên gia đình bà đã lùi cổng chính vào phía trong, xây cổng bằng gạch. Phía bên ngoài cột điện thì gia đình làm cổng tre. Như vậy, bà sử dụng 02 cổng. Tháng 02/2023, gia đình ông Nh bà B là hàng xóm làm nhà nên có nhờ bà cho dỡ giàn gấc, chặt cây ở lối cổng ngoài, dỡ bỏ cổng tre để tiện cho việc bắc giàn giáo, bà đồng ý. Khi chị Ng mua đất, thấy lối cổng rộng nên tưởng là lối đi chung của xóm. Nay chị Ng khởi kiện bà về việc tranh chấp lối đi chung thì bà không đồng ý với yêu cầu của chị Ng. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do bà tuổi cao, sức yếu, đi lại khó khăn, sống một mình nên bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Sau đó, bà T xuất trình một bản chụp bản đồ xanh năm 1960 đối với thửa đất số 303, diện tích 420m^2 và bản sao GCNQSDĐ số S 695365, số vào sổ cấp GCN: 00375 QSDĐ/331/QĐ.H do UBND huyện Phúc Thọ cấp ngày 20/8/2002 cấp cho Hộ bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 38, diện tích 394,9m^2.

- Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết để chị Ng được sử dụng lối đi chung với gia đình bà T.

Tại phiên tòa, bà T vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phúc Thọ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước khi nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Về thẩm quyền, Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ đã thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Thẩm phán đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, việc xác định tư cách người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, tống đạt văn bản tố tụng, thời hạn tố tụng đều đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 26, 35, 36 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 203 Luật đất đai, Điều 254 Bộ luật dân sự, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016.

- Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn đối với bà Nguyễn Thị T.

- Chị Ng được mở lối đi qua thửa đất nhà bà T, có chiều rộng 2,2m, chiều dài 6,97m, diện tích 15,3m^2.

- Chị Ng phải có nghĩa vụ thanh toán phần 1/2 tổng giá trị diện tích quyền sử dụng đất khi mở lối đi là 10.000.000đ/m^2, và thanh toán 1/2 giá trị phần tài sản trên đất gắn liền với diện tích đất mở lối đi.

Về án phí: Chị Ng phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

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]. - Về tố tụng:

Chị Nguyễn Thị Ng khởi kiện bà Nguyễn Thị T yêu cầu giải quyết tranh chấp lối đi chung. Vì vậy, đây là quan hệ pháp luật dân sự tranh chấp đất đai; Đất tranh chấp và bị đơn đều ở tại huyện Phúc Thọ. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ thụ lý, giải quyết vụ án dân sự là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuy trước khi mở phiên tòa lần thứ hai, bà Nguyễn Thị T có gửi một đơn xin hoãn phiên tòa với lý do bà bị ngã gãy xương không đi lại được nhưng bà không nộp được tài liệu chứng cứ nào chứng minh điều đó, mặt khác, trong suốt quá trình giải quyết vụ án bà T đều không đến Tòa án để làm việc. Bà T đã được tống đạt các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nên HĐXX không chấp nhận đơn của bà T mà vẫn xét xử vắng mặt bà T theo đúng quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] – Về nội dung:

Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Thửa đất số 280, tờ bản đồ số 34, diện tích 52,6m^2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường TP Hà Nội cấp GCNQSDĐ số DI 687212, số vào sổ cấp GCN: CS-PT 23021 ngày 24/3/2023 đứng tên chị Nguyễn Thị Ng có nguồn gốc là đất do chị Ng nhận chuyển nhượng nguyên một thửa lớn là thửa số 277, tờ bản đồ số 34, diện tích

166,9m^2 tại thị trấn P, huyện P, TP Hà Nội và đã hoàn tất thủ tục sang tên. Thửa đất 277 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường TP Hà Nội cấp GCNQSDĐ số DI 687693, số vào sổ cấp GCN: CS-PT 22916 ngày 01/3/2023 đứng tên chị Nguyễn Thị Ng. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: Đây là tài sản riêng của chị Ng theo văn bản cam đoan tài sản riêng số công chứng 17781 ngày 20/9/2022 lập tại VPCC Vũ Tiến Trí theo văn bản thỏa thuận tài sản riêng vợ chồng số 738, ngày 11/02/2023 lập tại VPCC Nguyễn Luyện.

Sau đó, chị Ng làm thủ tục tách thửa 277 thành 03 thửa là thửa 278, 279, 280. Chị Ng đã chuyển nhượng 02 thửa số 278, 279 cho người khác Còn lại thửa số 280, tờ bản đồ số 34, diện tích 52,6m^2.

Ngay từ khi nhận chuyển nhượng, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 277 đã thể hiện lối đi vào thửa đất nhà bà T không phải là lối đi riêng của gia đình bà T. Vì vậy, chị Ng đã làm thủ tục tách thửa 277 thành 03 thửa, cả 03 thửa đều đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều thể hiện có lối đi. Nay chị Ng đã chuyển nhượng 02 thửa số 278, 279, thửa đất còn lại là thửa số 280 không thể sử dụng chung lối đi với 02 thửa đất đã chuyển nhượng, chỉ còn lối đi duy nhất là lối vào cổng nhà bà T.

UBND thị trấn P cung cấp thông tin về vụ việc như sau:

Theo bản đồ xanh năm 1960 và sổ diện tích: Phần lối đi chung giữa hai thửa đất của hộ bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị Ng nằm trong thửa số 303, diện tích 420m^2, đứng tên ông Nguyễn Văn H (bố đẻ bà T).

Quá trình sử dụng đất, năm 1996, khi đo đạc lại bản đồ địa chính, đơn vị đo đạc đã không đề nghị chủ sử dụng đất chỉ ranh giới thửa đất nên đã tự đo đạc và chuyển phần đất lối đi chung giữa hộ bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị Ng thành đất công và hộ bà T không được biết.

Như vậy, có cơ sở để xác định phần lối đi có tranh chấp có nguồn gốc là đất ông cha để lại cho bà T và thuộc quyền sử dụng riêng của gia đình bà T.

Tuy nhiên, hiện nay thửa đất của chị Ng không có bất kỳ một lối đi nào khác.

Điều 254 Bộ luật dân sự quy định về quyền về lối đi qua như sau:

"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….

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".

Do vậy, HĐXX chấp nhận một phần đơn khởi kiện của chị Ng, cần buộc bà T phải tháo dỡ các tài sản trên lối đi để cho chị Ng được sử dụng chung lối đi sẵn có, chị Ng phải thanh toán tiền đền bù cho bà T đối với 1/2 diện tích lối đi theo giá trị mà Hội đồng định giá đã xác định là 10.000.000đ/m^2.

Kích thước lối đi là rộng 2,3m, dài 6,97m, diện tích là 15,3m^2.

Giá trị quyền sử dụng diện tích đất lối đi là 153.000.000đ. Chị Ng phải thanh toán cho bà T 1/2 = 76.500.000đ.

Đối với các tài sản trên đất: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản thì trên phần đất lối đi có các tài sản có giá trị như sau:

- 02 cánh cổng sắt rộng 2,2m, dài 2,2m có giá trị 500.000đ;
- Khung sắt hộp dựng làm cổng (gồm 03 đoạn, trong đó có 02 đoạn dọc dài 3m, đoạn ngang dài 2,2m) có giá trị 500.000đ;
- Dàn gấc bằng khung sắt có giá trị 200.000đ;
- Tấm tôn cao khoảng 2m, dài 6,97m có giá trị 840.000đ.

Tổng giá trị tài sản trên đất là 2.040.000đ.

Chị Ng phải thanh toán toàn bộ giá trị tài sản trên đất cho bà T và phải chịu chi phí tháo dỡ các tài sản trên.

Tổng số tiền mà chị Ng phải thanh toán cho bà T là 78.540.000đ.

[3]. Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự.

Chị Ng phải chịu án phí đối với phần tiền phải thanh toán cho bà T.

[4]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.
- Căn cứ Điều 245; 246, 247, 248, 254 Bộ luật dân sự.
- Căn cứ Điều 166, 203 Luật Đất đai;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Ng

Buộc bà Nguyễn Thị T là chủ sử dụng thửa đất số 28, tờ bản đồ số 38 (theo bản đồ tổng thể hiện nay là tờ bản đồ số 34) thị trấn P, huyện P, TP Hà Nội phải dành cho chị Nguyễn Thị Ng là chủ sử dụng thửa đất số 280, tờ bản đồ số 34 thị trấn P, huyện Phúc Thọ, TP Hà Nội được quyền sử dụng chung lối đi liền kề với 02 thửa đất có kích thước: rộng 2,3m, dài 6,97m, diện tích là 15,3m^2.

(Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Bà T phải tháo dỡ các tài sản trên đất gồm: 02 cánh cổng sắt rộng 2,2m, dài 2,2m; Khung sắt hộp dựng làm cổng (gồm 03 đoạn, trong đó có 02 đoạn dọc dài 3m, đoạn ngang dài 2,2m); Dàn gấc bằng khung sắt; Tấm tôn cao khoảng 2m, dài 6,97m.

Chị Ng phải thanh toán đền bù cho bà T số tiền giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 78.540.000đ. *(Bảy mươi tám triệu năm trăm bốn mươi nghìn đồng).*

Chị Ng phải chịu chi phí tháo dỡ tài sản trên đất lối đi chung.

2. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chị Ng không thi hành nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm trả tương đương với thời gian chậm trả.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị T

Buộc chị Nguyễn Thị Ng phải chịu 3.927.000đ *(Ba triệu chín trăm hai mươi bảy nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0042117 ngày 21/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội. Chị Ng còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 3.627.000đ *(Ba triệu sáu trăm hai mươi bảy nghìn đồng).*

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 Ng 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./.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Phúc Thọ;
- CCTHADS huyện Phúc Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Thị Minh Loan

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA