TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN GÒ CÔNG TÂY** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 279/2023/DS-ST
Ngày: 16-8-2023.
V/v tranh chấp*:"Quyền về lối đi qua"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ CÔNG TÂY – TỈNH TIỀN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Trung Hiếu.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Lê Văn Chính.
2. Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Tây tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quí – Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 339/2022/TLST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2022, về việc tranh chấp: "Quyền về lối đi qua" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 130/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Nguyễn Văn Giàu T, sinh năm 1969 (có mặt).
Địa chỉ: ấp T, xã V, huyện G, tỉnh T.

- Bị đơn: - Nguyễn Thị Tố L, sinh năm 1965 (có mặt).
Địa chỉ: ấp T, xã V, huyện G, tỉnh T.

- Nguyễn Tường V, sinh năm 1970 (có mặt).
- Nguyễn Thị Mỹ T, sinh năm 1968 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: P, thành phố M, tỉnh T.

- Nguyễn Thị Anh Đ, sinh năm 1974 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: P, thành phố M, tỉnh T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
+ Phạm Thị Thu N, sinh năm 1977 (có đơn xin vắng mặt).
Địa chỉ: P, thành phố M, tỉnh T.
+ Đinh Thị N, sinh năm 1968 (có đơn xin vắng mặt).
+ Nguyễn Thị Kim Th, sinh năm 1988 (có mặt).
+ Nguyễn Thanh N, sinh năm 1991 (có đơn xin vắng mặt).
+ Lê Thị Hồng Đ, sinh năm 1993 (có đơn xin vắng mặt).
Cùng địa chỉ: ấp T, xã V, huyện G, tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Giàu T trình bày:***

Nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn Giàu T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C. Ông Nguyễn Văn Giàu T đang quản lý, sử dụng thửa đất số 124, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.416,3 m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10658 ngày 06/5/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Nguyễn Văn Giàu T. Thửa đất số 124, diện tích 2.416,3m^2 giáp ranh, liền kề với thửa đất số 123, tờ bản đố số 17, diện tích 5.613,0m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07023 ngày 19/6/2009 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Nguyễn Thị X; đất tại ấp T, xã V, huyện G, tỉnh T. Bà Nguyễn Thị X, chết năm 2016, ông Nguyễn Văn Đ, chết năm 2020. Hiện nay các con ông Đ và bà X là bà Nguyễn Thị Tố L, bà Nguyễn Thị Mỹ T, ông Nguyễn Tường V, bà Nguyễn Thị Anh Đ là những người thừa kế đang quản lý, sử dụng đất. Trước khi ông Nguyễn Văn Giàu T nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn C thì đất đã có lối đi qua đất của bà X; nhưng sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông C, ông Nguyễn Văn Giàu T sử dụng đất thì bà L và các chị em của bà L ngăn lối đi lại bằng rào lưới kẽm B40 giáp đường T, trồng dừa trên lối đi không cho ông Nguyễn Văn Giàu T đi từ thửa đất số 124 qua đất của bà X ra đường công cộng (đường T). Hiện nay thửa đất số 124, diện tích 2.416,3m^2 của ông Nguyễn Văn Giàu T bị bao bọc bởi các thửa đất khác, không có lối đi ra đường công cộng.

Nay ông Nguyễn Văn Giàu T yêu cầu bà Nguyễn Thị Tố L, bà Nguyễn Thị Mỹ T, ông Nguyễn Tường V, bà Nguyễn Thị Anh Đ mở hàng rào, mở lối đi có chiều ngang 01m, chiều dài cạnh Nam 44,05m, cạnh Bắc 44,11m (diện tích 45,1m^2), từ thửa đất số 124, diện tích 2.416,3m^2 của ông Nguyễn Văn Giàu T qua thửa đất số 123, diện tích 5.613,0m^2 của bà Nguyễn Thị X. Ông Nguyễn Văn Giàu T đền bù giá trị đất và cây trồng trên phần đất mở lối đi diện tích 45,1m^2 cho bà Nguyễn Thị Tố L, bà Nguyễn Thị Mỹ T, ông Nguyễn Tường V, bà Nguyễn Thị Anh Đ.Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

**** Bị đơn bà Nguyễn Thị Tố L trình bày:***

Nguồn gốc đất là của bà Nguyễn Thị X. Bà Nguyễn Thị X có đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 5.613,0m^2, thửa đất số 123, tờ bản đồ số 17, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07023 ngày 19/6/2009 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Nguyễn Thị X. Thửa đất số 123, diện tích 5.613,0m^2 giáp ranh, liền kề với thửa đất số 124, diện tích 2.416,3 m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10658 ngày 06/5/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Nguyễn Văn Giàu T; đất tại ấp T, xã V, huyện G, tỉnh T. Bà X chết năm 2016, chồng bà X là ông Nguyễn Văn Đ, chến năm 2020; hiện nay các của con ông Đ và bà X là bà Nguyễn Thị Tố L, bà Nguyễn Thị Mỹ T, ông Nguyễn Tường V, bà Nguyễn Thị Anh Đ là người thừa kế, sử dụng đất của bà X. Phần đất lối đi này trước đây khi bà X và ông Đ còn sống thì lối đi này chỉ sử dụng riêng trong gia đình của bà X, không phải là lối đi chung. Sau khi bà X, ông Đ chết thì rào lối đi

lại để quản lý, sử dụng đất; hiện nay đang trồng dừa. Thửa đất số 123, diện tích 5.613,0m^2 của bà X không có án mặt tiền thửa đất số 124, diện tích 2.416,3m^2 của ông Nguyễn Văn Giàu T. Nên bà L không đồng ý mở hàng rào, mở lối đi cho ông Nguyễn Văn Giàu T đi ra đường T. Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

**** Bị đơn ông Nguyễn Tường V trình bày:***

Nguồn gốc đất là của bà Nguyễn Thị X. Bà Nguyễn Thị X có đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 5.613,0m^2, thửa đất số 123, tờ bản đồ số 17, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07023 ngày 19/6/2009 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Nguyễn Thị X. Thửa đất số 123, diện tích 5.613,0m^2 giáp ranh, liền kề với thửa đất số 124, diện tích 2.416,3 m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10658 ngày 06/5/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Nguyễn Văn Giàu T; đất tại ấp T, xã V, huyện G, tỉnh T. Bà X chết năm 2016, chồng bà X là ông Nguyễn Văn Đ, chết năm 2020; hiện nay các con ông Đ và bà X là bà Nguyễn Thị Tố L, bà Nguyễn Thị Mỹ T, ông Nguyễn Tường V, bà Nguyễn Thị Anh Đ là người thừa kế sử dụng đất của bà X. Phần đất lối đi này trước đây khi bà X và ông Đ còn sống thì lối đi này chỉ sử dụng riêng trong gia đình của bà X, không phải là lối đi chung. Sau khi bà X, ông Đ chết thì rào lối đi lại để quản lý, sử dụng đất; hiện nay đang trồng dừa. Thửa đất số 123, diện tích 5.613,0m^2 của bà X không có án mặt tiền thửa đất số 124, diện tích 2.416,3m^2 của ông Nguyễn Văn Giàu T. Nên ông V không đồng ý mở hàng rào, mở lối đi cho ông Nguyễn Văn Giàu T đi ra đường T. Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

**** Bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ T có đơn xin vắng mặt; theo bản tự khai, bà T trình bày:*** Không đồng ý cho ông Nguyễn Văn Giàu T mở lối đi qua thửa đất số 123, diện tích 5.613,0m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07023 ngày 19/6/2009 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Nguyễn Thị X; đất tại ấp T, xã V, huyện G, tỉnh T.

Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

**** Bị đơn bà Nguyễn Thị Anh Đ có đơn xin vắng mặt; theo bản tự khai, bà Đ trình bày:*** Không đồng ý cho ông Nguyễn Văn Giàu T mở lối đi qua thửa đất số 123, diện tích 5.613,0m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07023 ngày 19/6/2009 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Tây cấp cho bà Nguyễn Thị X; đất tại ấp T, xã V, huyện G, tỉnh T.

Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:***

- Bà Phạm Thị Thanh Ng có đơn xin vắng mặt; theo bản tự khai, bà Ng trình bày: Không đồng ý cho ông Nguyễn Văn giàu T mở lối đi qua thửa đất số 123, diện tích 5.613,0m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07023 ngày 19/6/2009 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Nguyễn Thị X; đất tại ấp T, xã V, huyện G, tỉnh T.

Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

- *Tại phiên tòa, chị Nguyễn Thị Kim Th trình bày:* Thống nhất theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn Giàu T yêu cầu mở lối đi từ thửa đất số 124, diện tích 2.416,3m^2 qua thửa đất số 123, diện tích 5.613,0m^2 ra đường T, tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện G, tỉnh T.

Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

- Bà Đinh Thị N, anh Nguyễn Thanh N, chị Lê Thị Hồng Đ có đơn xin vắng mặt; theo bản tự khai, bà N, anh N, chị Đ thống nhất trình bày:

Bà N, anh N, chị Đ thống nhất theo ý kiến, yêu cầu của ông Nguyễn Văn Giàu T. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

*** Ý kiến, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát:**

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự thực hiện đúng trình tự, quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án, đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Giàu T yêu cầu mở lối đi từ thửa đất số 124, diện tích 2.416,3m^2 qua thửa đất số 123, diện tích 5.613,0m^2 ra đường T tọa lạc ấp T, xã V, huyện G, tỉnh T. Ghi nhận ông Nguyễn Văn Giàu T đền bù giá trị đất và cây trồng trên phần diện tích đất lối đi cho bà Nguyễn Thị Tố L, bà Nguyễn Thị Mỹ T, ông Nguyễn Tường V, bà Nguyễn Thị Anh Đ theo quy định 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 quan hệ tranh chấp: Xác định quan hệ tranh chấp: "Quyền về lối đi qua"; nên căn cứ, giải quyết theo quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự.

[2] Bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ T, bà Nguyễn Thị Anh Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị N, anh Nguyễn Thanh N, chị Lê Thị Hồng Đ, bà Phạm Thị Thanh N có đơn xin vắng mặt; nên xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét về nguồn gốc đất:

- Thửa đất số 124, diện tích 2.416,3m^2 là của ông Nguyễn Văn Giàu T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C; ông Nguyễn Văn Giàu T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang trực tiếp sử dụng đất.

- Thửa đất số 123, diện tích 5.613,0m^2 là của bà Nguyễn Thị X. Bà X chết năm 2016, chồng bà X là ông Nguyễn Văn Đ chết năm 2020; hiện nay các con bà X, ông Đ là bà Nguyễn Thị Tố L, bà Nguyễn Thị Mỹ T, ông Nguyễn Tường V, bà Nguyễn Thị Anh Đ là những người thừa kế quyền sử dụng đất. Hiện nay bà Nguyễn Thị X còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Theo lời trình bày và yêu cầu của các đương sự; căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án; xét thấy:

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/6/2023 (bút lục số 90 – 91) và sơ đồ trích đo thửa đất (bút lục số 94) thì ông Nguyễn Văn Giàu T yêu cầu mở lối đi có chiều ngang cạnh Đông và cạnh Tây 1,0m, chiều dài cạnh Bắc 44,11m, chiều dài cạnh Nam 45,05m (diện tích 45,1m^2), từ thửa đất số 124, diện tích 2.416,3m^2 của ông Nguyễn Văn Giàu T qua thửa đất số 123, diện tích 5613,0m^2 của bà Nguyễn Thị X ra đường T, trên phần diện tích đất lối đi 45,1m^2

có 08 cây dừa loại C; đồng thời thửa đất số 124, diện tích 2.416,3m^2 của ông Nguyễn Văn Giàu T đang sử dụng không có lối đi ra đường công cộng (đường T). Theo khoản 1 Điều 254 của Bộ luật dân sự quy định quyền về lối đi qua như sau: *" 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…".* Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì thửa đất số 124, diện tích 2.416,3m^2 của ông Nguyễn Văn Giàu T đang sử dụng bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, không có đường đi ra đường công cộng (đường T); đồng thời theo các biên bản xác minh (bút lục số: 149, 150, 151) thì chủ sử dụng đất trước đây là ông Nguyễn Văn C đã có lối đi qua đất của bà X ra đường T (vị trí đất mà hiện nay ông Nguyễn Văn Giàu T yêu cầu mở lối đi); sau khi ông C chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn Giàu T thì phía gia đình bà L trồng dừa, làm hàng rào lưới B40, ngăn lại lối đi, không cho ông Nguyễn Văn Giàu T đi ra đường công cộng (đường T); đồng thời lối đi mà hiện nay ông Nguyễn Văn Giàu T yêu cầu mở là lối đi thuận tiện nhất. Nên ông Nguyễn Văn Giàu T yêu cầu mở lối đi qua đất của bà X như trên là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật.

Do phía bà L, ông V, bà T, bà Đ trồng dừa, làm hàng rào lưới B40, ngăn lối đi; nên buộc bà L, ông i, bà T, bà Đ mở hàng rào và di dời cây trồng trên phần diện tích đất lối đi; đồng thời ông Nguyễn Văn Giàu T có nghĩa vụ đền bù giá trị đất và cây trồng trên phần diện tích đất lối đi cho L, ông V, bà T, bà Đ. Theo biên bản định giá tài sản ngày 22/6/2023 (bút lục số 92 – 93) thì giá trị đất thực tế là 500.000 đồng/m^2; nên ông Nguyễn Văn Giàu T đền bù giá trị đất cho L, ông V, bà T, bà Đ số tiền là 500.000 đồng x 45,1m^2 = 22.550.000 đồng và giá trị 08 cây dừa số tiền là 1.704.000 đồng. Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn Giàu T đồng ý đền bù cho L, ông V, bà T, bà Đ giá trị đất và cây trồng trên phần diện tích đất mở lối đi; nên ghi nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Giàu T.

[5] Xét người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập trong vụ án; nên không xem xét.

[6] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[7] Xét ý kiến, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ; nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Điều 254 Bộ Luật dân sự năm 2015.

- Điều 12, 166, 171 Luật đất đai năm 2013; sửa đổi, bổ sung năm 2018.

- Điều 147, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- 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.

- Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Giàu T.

- Buộc bà Nguyễn Thị Tố L, bà Nguyễn Thị Mỹ T, ông Nguyễn Tường V, bà Nguyễn Thị Anh Đ có nghĩa vụ mở hang rào, di dời 08 cây dừa, mở lối đi cho ông Nguyễn Văn Giàu T có diện tích là 45,1m^2, thuộc một phần thửa đất số 123, diện tích 5.613,0m^2, tờ bản đồ số 17, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07023 ngày 19/6/2009 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Nguyễn Thị X; đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện G, tỉnh T; có vị trí như sau:

Đông giáp đường T, chiều ngang 01m.

Tây giáp đất bà Nguyễn Thị X, chiều ngang 01m.

Nam giáp đất ông Nguyễn Văn Giàu T và ông Tạ Quốc Hùng H, chiều dài 44,05m.

Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị X, chiều dài 44,11m.

(có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo)

- Ghi nhận ông Nguyễn Văn Giàu T có nghĩa vụ đền bù giá trị đất diện tích 45,1m^2 số tiền 22.550.000 đồng *(Hai mươi hai triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng)* và giá trị 08 cây dừa loại C số tiền 1.704.000 đồng *(Một triệu bảy trăm lẻ bốn ngàn đồng)* cho bà Nguyễn Thị Tố L, bà Nguyễn Thị Mỹ T, ông Nguyễn Tường V, bà Nguyễn Thị Anh Đ.

Thực hiện mở lối đi và trả tiền ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất hạn chế thửa đất theo quy định tại Điều 171 Luật đất đai năm 2013, sửa đổi, bổ sung năm 2018.

2. Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn Giàu T phải chịu 1.213.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0026687 ngày 30/11/2022 và 300.000 đồng theo biên lai số 0027080 ngày 28/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G; nên ông Nguyễn Văn Giàu T phải nộp tiếp số tiền 613.000 đồng.

- Bà L, ông V, bà T, bà Đ phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày được tống đạt hợp lệ hoặc niêm yết công khai bản án.

"Trường hợp bản án, quyết định được thực hiện 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 qui 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 tỉnh T;
- VKSND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Trung Hiếu