

Bản án số: 108/2024/DS-ST
Ngày: 20-8-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và tranh chấp yêu cầu mở lối đi

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Hùng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trương Phước Công và bà Phan Thị Nga.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kiều Tiên, Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 423/2023/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp yêu cầu mở lối đi, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 462/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Phan Văn M, sinh năm 1940, bà Phạm Thị M1, sinh năm 1940; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Quốc N, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp M, thị trấn M, huyện C, tỉnh An Giang - là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 09/01/2024); có mặt.

2. **Bị đơn:** Ông Phan Văn Ô, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và các văn bản có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn Ông Phan Văn M, bà Phạm Thị M1 trình bày: Sau khi bản án dân sự phúc thẩm số 158/2020/DS-PT ngày 10/6/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại phố H, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật, ông Ông Phan Văn M, bà Phạm Thị M1 đã đăng ký, đến ngày 12/03/2021 được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHO3596 thửa số 110, tờ bản

đồ số 24 diện tích 129,3m². Nhưng khi ông M, bà M1 đến sử dụng thì ông Phan Văn Ô dùng lưới B40 chiều cao khoảng 1,2m chiều dài 6,44m rào chắn ngang phần đất của ông Ô (thửa số 36 phần đất này ông Ô được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng năm 2001) giáp với phần mặt tiền phía trước đất của ông M, bà M1, còn xung quanh thì nhà của người khác xây cất kiên cố không còn lối đi nào khác vào đất ông M, bà M1, làm cho ông M, bà M1 không vào được bên trong phần đất của mình, dẫn đến không sử dụng được.

Nay ông M, bà M1 yêu cầu ông Phan Văn Ô mở lối đi phần đất phía trước giáp với đường liên xã trở vào cho đến giáp với phần đất ông M, bà M1 được cấp quyền sử dụng diện tích chiều ngang 6,44m dài khoảng 03m, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang, yêu cầu ông Phan Văn Ô tháo dỡ hàng rào lưới B40, di dời các trụ đá. Ông M, bà M1 đồng ý trả giá trị đất phần mở lối đi cho ông Phan Văn Ô. Đất ở nông thôn có giá khoảng 2.000.000 đồng/m².

Sau khi, có kết quả đo đạc, nguyên đơn Phan Văn M, bà Phạm Thị M1 khởi kiện bổ sung cho đủ phần diện tích đất tranh chấp mà nguyên đơn đã chỉ dẫn, cụ thể: Yêu cầu ông Phan Văn Ô tháo dỡ hàng rào, di dời trụ đá trả cho ông Phan Văn M, bà Phạm Thị M1 diện tích đất 02m². Đồng thời, ông Phan Văn M, bà Phạm Thị M1 yêu cầu mở lối đi diện tích 21,7m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Văn Ô. Ông Phan Văn M, bà Phạm Thị M1 đồng ý trả giá trị đất cho ông Ô giá 2.000.000đồng/m².

Ông Phan Văn Ô trình bày: phần đất tranh chấp giữa vợ chồng ông M với ông Ô đã được giải quyết bằng bản án, ông Ô đã chấp hành theo bản án của Tòa án giao đủ đất theo yêu cầu của ông M, hiện tại Tòa án đã cho đo vẽ thể hiện đất tranh chấp vẫn còn là giấy của ông Ô đứng tên cho nên việc ông M, bà M1 muốn sử dụng thì ông Ô đồng ý cho ông M, bà M1 sử dụng nhưng phải trả giá trị đất cho ông Ô từ 50.000.000đồng trở lên.

Kết quả thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp là đất trống, phần giáp với ông Ô, ông M đã xây tường; phía dưới giáp với đất ông Trương Văn S, ông M đã rào lưới B40, phần tranh chấp phía trước tiếp giáp lộ, phần tranh chấp ông Ô rào lại, ông M không có lối đi ra đến đường công cộng. Kết quả đo đạc, theo Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 22/5/2024 của Văn phòng Đ chi nhánh C lập. Phần đất đang tranh chấp gồm:

- Các điểm 1,2,16,15 có diện tích là 2,0m², thuộc thửa 110, tờ bản đồ 24 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03596 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Phan Văn M, bà Phạm Thị M1 ngày 12/3/2021. Trong đó, điểm 15 đến điểm 16 là hàng rào lưới B40 do ông Phan Văn Ô d;

- Các điểm 1,2,12,11 có diện tích là 21,7m² thuộc thửa 36, tờ bản đồ 24 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03322/iB, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang cấp cho ông Phan Văn Ô, ngày 13/11/2001.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội

đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: căn cứ Điều 166, 254 Bộ luật dân sự; Điều 166, 203 Luật Đất đai đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn M, bà Phạm Thị M1; Buộc ông Phan Văn Ô tháo dỡ hàng rào, di dời trụ đá trả diện tích đất 02m² tại các điểm 1,2,16,15 của Sơ đồ đo đạc ngày 22/5/2024 cho ông Phan Văn M, bà Phạm Thị M1; Buộc ông Phan Văn Ô mở lối đi cho ông Phan Văn M, bà Phạm Thị M1 có diện tích 21,7m² tại các điểm 1,2,12,11 của Sơ đồ đo đạc ngày 22/5/2024; Buộc ông Phan Văn M, bà Phạm Thị M1 trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 21,7m² với số tiền 43.400.000đồng; ông Phan Văn M, bà Phạm Thị M1 được sử dụng diện tích 21,7m² tại các điểm 1,2,12,11 của Sơ đồ đo đạc ngày 22/5/2024; Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền kê khai và điều chỉnh điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Phan Văn M, bà Phạm Thị M1 khởi kiện vụ án dân sự tranh chấp về quyền sử dụng đất với ông Phan Văn Ô. Phần đất tranh chấp tọa lạc xã B, huyện C, tỉnh An Giang. Căn cứ các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang thụ lý giải quyết là đúng theo quy định;

[2] Theo đơn khởi kiện, ông M, bà M1 yêu cầu ông Phan Văn Ô tháo dỡ hàng rào, di dời trụ đá trả cho ông Phan Văn M, bà Phạm Thị M1 diện tích đất 02m². Đồng thời, ông Phan Văn M, bà Phạm Thị M1 yêu cầu mở lối đi diện tích 21,7m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Văn Ô. Theo các văn bản tố tụng, Tòa án chỉ ghi quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất, tại phiên tòa đã làm rõ được phạm vi đơn khởi kiện và các mối quan hệ cần giải quyết trong vụ án trong đó có tranh chấp về yêu cầu mở lối đi cho nên Hội đồng xét xử cần xác định lại quan hệ tranh chấp trong vụ án là “tranh chấp quyền sử dụng đất tranh chấp về yêu cầu mở lối đi”.

[3] Xem xét yêu cầu khởi kiện của ông M, bà M1 đối với yêu cầu ông Phan Văn Ô tháo dỡ hàng rào, di dời trụ đá trả cho ông Phan Văn M, bà Phạm Thị M1 diện tích đất 02m², yêu cầu này được xác định là tranh chấp đòi quyền sử dụng đất bị lấn chiếm và ông Phan Văn M, bà Phạm Thị M1 yêu cầu mở lối đi diện tích 21,7m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Văn Ô được xác định là tranh chấp yêu cầu mở lối đi. Trong số các tài liệu, chứng cứ do ông M, bà M1 cung cấp: Thông báo kết quả hòa giải tranh chấp đất đai của Ủy ban nhân dân xã B ngày 09/10/2023; Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai của Ủy ban nhân dân xã B ngày 09/10/2023; Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai của Ủy ban nhân dân xã B ngày 05/10/2023; Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số CH03596 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Phan Văn M, bà Phạm Thị M1 ngày 12/3/2021; hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03322/iB, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang cấp cho ông Phan Văn Ô, ngày 13/11/2001; Công văn số 181/CNCM của Văn phòng Đ chi nhánh C và bản án số 158/2020/DSPT ngày 10/6/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;

[4] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được sao lục từ Văn phòng đăng ký đất và bản vẽ hiện trạng thể hiện phần đất tranh chấp nối các điểm 1,2,16,15 có diện tích là $2,0m^2$, thuộc thửa 110, tờ bản đồ 24 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03596 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Phan Văn M, bà Phạm Thị M1 ngày 12/3/2021. Trong đó, điểm 15 đến điểm 16 là hàng rào lưới B40 do ông Phan Văn Ô dựng, về nguồn gốc đất ông M, bà M1 kê khai được cấp giấy từ việc tranh chấp đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật, ông Ô dựng hàng rào trên phần đất thuộc quyền sử dụng của ông M, bà M1 là trái pháp luật cho nên việc khởi kiện của ông M, bà M1 yêu cầu ông Ô tháo dỡ hàng rào lưới B40 trên phần đất của ông M, bà M1 được cấp giấy chứng nhận để trả đất là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Đối với phần đất tranh chấp nối các điểm 1,2,12,11 có diện tích là $21,7m^2$ thuộc thửa 36, tờ bản đồ 24 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03322/iB, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang cấp cho ông Phan Văn Ô, ngày 13/11/2001, về nguồn gốc đất ông Ô kê k được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông M, bà M1 yêu cầu mở lối đi là diện tích đất ông Ô đứng tên. Thấy rằng, phần diện tích đất của ông M, bà M1 đứng tên bị vây bọc bởi phần đất của ông Ô, đất của ông M, bà M1 đang sử dụng không có lối đi ra đường công cộng, cho nên việc ông M, bà M1 yêu cầu mở lối đi trên đất của ông Ô là bất động sản liền kề mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất. Bên cạnh đó, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Ô cũng có ý kiến là ông M, bà M1 muốn sử dụng thì ông Ô đồng ý cho ông M, bà M1 sử dụng nhưng phải trả giá trị đất cho ông Ô từ 50.000.000đồng trở lên; tại phiên tòa ông Ô yêu cầu số tiền là 55.000.000đồng.

[6] Từ những căn cứ trên đã có cơ sở xác định phần đất tranh chấp ông Phan Văn M, bà Phạm Thị M1 yêu cầu mở lối đi được ông Ô là chủ sử dụng đất đồng ý. Ông Ô yêu cầu ông M, bà M1 phải trả giá trị đất cho ông Ô từ 55.000.000đồng, ông M, bà M1 đồng ý trả giá trị đất cho ông Ô giá $2.000.000\text{đồng}/m^2$, các đương sự không thỏa thuận được giá trị hoàn trả cho nên Tòa án đã hòa giải nhưng không thành. Xét thấy, phần đất tranh chấp được Hội đồng định giá định giá là $400.000\text{đồng}/m^2$, lẽ ra Tòa án căn cứ giá đã định giá làm cơ sở giải quyết, nhưng do nguyên đơn ông M, bà M1 đồng ý trả giá trị đất cho ông Ô giá $2.000.000\text{đồng}/m^2$, cho nên, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn M, bà Phạm Thị M1 và buộc trả giá trị đất là $2.000.000\text{đồng}/m^2 \times 21,7m^2 = 43.400.000\text{đồng}$.

[7] Về chi phí tố tụng: Ông Phan Văn M, bà Phạm Thị M1 đã tạm nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá 1.000.000đồng, chi phí đo đạc là

1.546.992đồng và Tòa án đã thực hiện. Tại phiên tòa, người đại diện của ông M, bà M1 xác định ông M, bà M1 tự nguyện chịu chi phí tố tụng.

[8] Về án phí: Dương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào,

- Các Điều 26, 35, 39, 147, 156, 157, 158, 164, 165, 166 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 166, 254 Bộ luật dân sự;

- Các Điều 166, 203 Luật đất đai;

- 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn M, bà Phạm Thị M1.

1) Buộc ông Phan Văn Ô di dời trụ đá, tháo dỡ hàng rào lưới B40 từ điểm 15 đến điểm 16 để trả đất lấn chiếm cho ông Phan Văn M, bà Phạm Thị M1, phần đất có diện tích là 2,0m² nối các điểm 1,2,16,15 theo Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 22/5/2024 của Văn phòng Đ chi nhánh C;

2) Buộc Phan Văn Ô mở lối đi cho ông Phan Văn M, bà Phạm Thị M1 có diện tích 21,7m² nối các điểm 1,2,12,11, theo Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 22/5/2024 của Văn phòng Đ chi nhánh C và buộc ông Phan Văn M, bà Phạm Thị M1 có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 21,7m² cho ông Phan Văn Ô, với số tiền là 43.400.000đồng (Bằng chữ: Bốn mươi ba triệu bốn trăm nghìn đồng).

3) Ông Phan Văn M, bà Phạm Thị M1 được sử dụng diện tích đất là 21,7m² nối các điểm 1,2,12,11, theo Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 22/5/2024 của Văn phòng Đ chi nhánh C. Ông Phan Văn Ô, ông Phan Văn M, bà Phạm Thị M1 có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền kê khai và điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất theo quy định.

Bản vẽ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh C lập ngày 22/5/2024 là một bộ phận không thể tách rời bản án.

4) Về chi phí: Công nhận sự tự nguyện của ông Phan Văn M, bà Phạm Thị M1 chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá 1.000.000đồng (Bằng chữ: Một triệu đồng) và chi phí đo đạc là 1.546.992đồng (Bằng chữ: Một triệu năm trăm bốn mươi sáu nghìn chín trăm chín mươi hai đồng). Ông Phan Văn M, bà Phạm Thị M1 đã nộp xong.

5) Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Văn M, bà Phạm Thị M1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí cho nên được miễn án phí; Ông Phan Văn Ô phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng (Bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng).

6) Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND H. Chợ Mới;
- TAND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS H. Chợ Mới;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thanh Hùng