TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ T** **TỈNH L**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập-Tự do-Hạnh phúc**
Bản án số: 27/2022/DS-ST Ngày: 27-6-2022 V/v "Tranh chấp quyền về lối đi qua"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ T TỈNH L

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Thảo
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Phạm Văn Hải
Bà Nguyễn Thị Thuận

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Lê Văn Hà, Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân thành phố T tỉnh L.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T tỉnh L tham gia phiên tòa: Ông Phạm Hữu Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T , xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự "Tranh chấp quyền về lối đi qua", thụ lý số 34/2021/TLST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2021 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2022/QĐST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông L. Th. T
Sinh năm: 1980
Địa chỉ: 467/1 Ấp M xã H huyện C tỉnh L.

- *Bị đơn :* Ông C. V. U
Sinh năm : 1973
Địa chỉ : 29 Đường K ấp H xã A thành phố T tỉnh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn là ông L. Th. T trình bày: Ngày 17 tháng 3 năm 2018, ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 595, 600 và 601 tờ bản đồ số 4 ấp Vĩnh Bình xã An Vĩnh Ngãi thành phố T tỉnh L. Khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do nhìn

thấy thửa đất số 600 có phía Đông giáp với phần đất dự iến mở lộ nên ông đã nhận chuyển nhượng. Đến khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông phát hiện phần diện tích đất của ông không có lối đi, vì phía trước bị bao bọc bởi thửa đất số 324 của ông C. V. U và chung quanh là các bất động sản khác.Ông cũng đã nhiều lần thương lượng với ông U để mở lối đi nhưng ông U không hợp tác. Do vậy, ông khởi kiện, yêu cầu ông C. V. U mở lối đi cho ông với vị trí, kích thước theo Mãnh trích đo địa chính số 2916-2021 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập vào ngày 02 tháng 6 năm 2021 và ông đồng ý trả cho ông U số tiền theo Chứng thư thẩm định giá số 316/28/12/2021/TĐG LA-BĐS ngày 28 tháng 12 năm 2021.

Bị đơn C. V. U đã được triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia tố tụng. Do đó, Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bị đơn theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng trong quá trình tố tụng.

Về nội dung, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị giải quyết các vấn đề khác theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông L. Th. T được quyền sử dụng các thửa đất số 595, 600 và 601 tờ bản đồ số 4 ấp Vĩnh Bình xã An Vĩnh Ngãi thành phố T tỉnh L (hiện thửa số 595 và 601 đã hợp thành thửa số 1012), các thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông L. Th. T bị vây bọc bởi các bất động sản khác, không có lối ra đường công cộng. Mặc dù đã thương lượng nhiều lần và nhiều cách nhưng vẫn không thể có lối đi nên ông L. Th. T khởi kiện, yêu cầu ông C. V. U cho ông quyền sử dụng hạn chế phần diện tích đất thuộc một phần thửa số 324 tờ bản đồ số 4 xã An Vĩnh Ngãi thành phố T tỉnh L để làm lối đi. Theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố T tỉnh L thụ lý và giải quyết vụ án.

[2] Ông C. V. U đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng theo quy định nhưng không tham gia tố tụng, Do đó, ngày 17 tháng 5 năm 2022, Tòa án nhân dân thành phố T đã lập Biên bản về không kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ được và Biên bản không tiến hành hòa giải được. Ông C. V. U cũng đã không tham gia phiên tòa sơ thẩm ngày 06 tháng 6 năm 2022 và phiên tòa ngày 27 tháng 6 năm 2022. Đồng thời, ông L. Th. T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt tất cả các đương sự theo quy định tại Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Mặc dù ông C. V. U không tham gia tố tụng, tuy nhiên theo Mảnh trích đo địa chính số 2916-2021 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đac nhà đất Trung

Nghĩa lập ngày 02 tháng 6 năm 2021 và chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thành phố T tỉnh L duyệt ngày 22 tháng 12 năm 2021, thửa đất ở nông thôn số 600 tờ bản đồ số 4 xã An Vĩnh Ngãi thành phố T tỉnh L, có diện tích 306m^2, với vị trí tiếp giáp: Đông giáp: Thửa số 324 (còn lại); Tây giáp: Thửa số 601, 321; Nam giáp: Thửa số 324 (còn lại); Bắc giáp: Thửa số 323, có cơ sở để xác định, thửa đất số 600 nói trên bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, thuộc quyền sử dụng của người khác mà không có lối đi ra đường công cộng. Tuy trong vị trí tiếp giáp, thửa số 600 có tiếp giáp thửa 601, thuộc quyền sử dụng của ông L. Th. T nhưng cả thửa số 601 và 595 cũng bị vây bọc bởi các thửa số 658, 338, 322, 321 mà không có lối đi ra đường công cộng. Do đó, ông L. Th. T có quyền yêu cầu chủ sở hữu các bất động sản vây bọc dành cho ông một lối đi hợp lý trên phần đất của họ, theo quy định tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự.

[4] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CC 662774 ngày 07 tháng 01 năm 2016 của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L, thì người sử dụng thửa đất số 324 tờ bản đồ số 4 xã An Vĩnh Ngãi thành phố T tỉnh L là ông C. V. U và căn cứ vào kết quả thẩm định tại chỗ ngày 02 tháng 6 năm 2021, phần diện tích đất mà ông T yêu cầu mở lối đi trên thửa đất số 324 đã nêu là thuận tiện nhất, bởi lẽ thửa 324 có vị trí tiếp giáp với đường công cộng là bờ kênh công cộng (đá xanh). Đồng thời, với diện tích 29,4m^2 và vị trí phần lối đi, thể hiện tại Mảnh trích đo đã nêu, không làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền sử dụng đất của ông C. V. U. Do đó, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L. Th. T.

[5] Ông L. Th. T đồng ý đền bù số tiền cho ông C. V. U theo Chứng thư thẩm định giá số 316/28/12/2021/TĐG LA-BĐS ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[6] Giữa thửa đất 600 và phần diện tích đất mở lối đi trên thửa đất 324 có đoạn hàng rào lưới B40 (giữa hai cột BTCT đúc sẵn quy cách 0,12 x 0,12) phải được tháo dỡ, tương ứng với lối đi để ra đường công cộng.

[7] Ông L. Th. T phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ, định giá theo quy định là 19.700.000 đồng (đã nộp đủ).

[8] Về án phí: Ông L. Th. T, ông C. V. U phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 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. Cụ thể:ông L. Th. T chịu án phí sơ thẩm: 5% x 143.106.000 = 7.155.300 đồng; Ông C. V. U chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 245, 247, 249 và 254 của Bộ luật dân sự; Điều 272 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L. Th. T.

Người có quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 600 tờ bản đồ số 4 xã An Vĩnh Ngãi thành phố T tỉnh L, ông L. Th. T, được quyền sử dụng phần nền đan có diện tích 29,4m^2 trên phần đất thuộc một phần thửa số 324 tờ bản đồ số 4 xã An Vĩnh Ngãi thành phố T tỉnh L (do ông C. V. U là người có quyền sử dụng) để làm lối đi ra đường công cộng.

Vị trí, kích thước, tứ cận của lối đi được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 2916-2021 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đac nhà đất Trung Nghĩa lập ngày 02 tháng 6 năm 2021 và chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thành phố T tỉnh L duyệt ngày 22 tháng 12 năm 2021,

Ông L. Th. T đền bù cho ông C. V. U giá trị quyền sử dụng đất, công trình trên phần đất dùng làm lối đi là 143.106.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian còn phải thi hành.

Ông L. Th. T được quyền tháo dở phần hàng rào, cột BTCT (nằm trên phần diện tích mở lối đi nói trên) làm cản trở quyền về lối đi qua của ông.

Ông L. Th. T phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ, định giá theo quy định là 19.700.000 đồng (đã nộp đủ).

Ông L. Th. T chịu án phí sơ thẩm là 7.155.300 đồng, Chuyển 375.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông T đã nộp (theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005166 ngày 24 tháng 02 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T tỉnh L) thành án phí sơ thẩm. Ông L. Th. T phải nộp 6.780.300 đồng; Ông C. V. U chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn L. Th. T, bị đơn C. V. U vắng mặt tại phiên tòa, các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Tòa án niêm yết bản án.

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:
-Tòa án tỉnh
-Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp
-Chi cục thi hành án dân sự
-Các đương sự
-Lưu: VT, hồ sơ vụ án

Phạm Thị Thanh Thảo