TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN YÊN DŨNG** **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 24/2024/DSST
Ngày 17-9-2024
V/v Tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN DŨNG, TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Thái Sơn.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Thủy Khơi, bà Nguyễn Thị Tin.

- Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Mông Anh Tuấn - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Ngạn tham gia phiên toà: Ông Trần Văn Mạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 170/2023/TLST- DS ngày 28 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2024/QĐXXST - DS ngày 05/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 50/2024/QĐST-DS ngày 21/8/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Phương T, sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Q, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1944 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Q, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Q, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

3.2. Chị Bùi Thị Thu T2, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Q, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

3.3. UBND xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang – do ông Trần Thế C là Chủ tịch đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn là anh Nguyễn Phương T trình bày:

Năm 2021 anh nhận chuyển nhượng thửa đất số 334, tờ bản đồ số 66, diện tích 144,6m^2 tại thôn Q, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang từ anh Nguyễn Văn K, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y đăng ký biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DB 539432 do UBND huyện Y cấp ngày 01/3/2021. Thời điểm anh nhận chuyển nhượng thửa đất số 334 thì phía mặt tiền thửa đất có đường đi vào với diện tích 10,3m^2 *(do ông Nguyễn Văn T1 là bố đẻ anh K hiến phần đất này làm đường giao thông năm 2021)*. Anh K thống nhất là sau khi chuyển nhượng đất xong thì anh K có trách nhiệm phá dỡ đoạn tường gạch, cổng sắt để trả lối đi cho anh. Tuy vậy sau khi đã mua bán chuyển nhượng xong thì ông T1 (bố anh K) không chịu bàn giao lối đi cho anh, hiện tại ông T1 vẫn giữ nguyên tường gạch, cổng sắt che chắn lối đi vào thửa đất anh nhận chuyển nhượng. Ngoài lối đi này thì anh không còn bất cứ lối đi nào khác. Nay anh khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 phải tháo dỡ tường và cổng trên phần đất đường giao thông công cộng (diện tích 10,3m^2) để anh có lối đi vào thửa đất của mình.

Tại biên bản lấy lời khai, bị đơn là ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ông và anh Nguyễn Phương T không có quan hệ gì, chỉ là quen biết do anh T chơi với con trai ông là Nguyễn Văn K. Gia đình ông hiện nay chỉ có một mình ông sinh sống, các con ông sau khi trưởng thành đã thành lập gia đình ra ở riêng. Thửa đất mà ông đang sử dụng hiện nay có nguồn gốc sau khi ông lập gia đình, hai vợ chồng làm ăn tích góp rồi mua lại của người trong làng. Thửa đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1993, nhưng ông không nhớ diện tích cụ thể, chỉ nhớ khoảng 1 sào 5 thước.

Năm 2021 ông tách cho con trai là Nguyễn Văn K một phần thửa đất trên. Sau khi cơ quan nhà nước đo đạc, làm thủ tục tách thửa thì ông được biết phần đất ông tách cho anh K là thửa đất số 334, tờ bản đồ số 66, diện tích 144,6m^2 tại thôn Q, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Việc ông cho tặng thửa đất trên cho anh K được sự đồng ý của tất cả các con ông và có người chứng kiến là ông Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn T3. Ông không phàn nàn, khiếu nại gì về việc tặng cho anh K thửa đất trên.

Việc anh K và anh T mua bán (chuyển nhượng) với nhau thửa đất số 334, tờ bản đồ số 66, diện tích 144,6m^2 như thế nào thì ông không được biết, thửa đất đó không có lối đi riêng mà phải đi qua cổng nhà ông. Nay đất của ông thì ông có quyền sử dụng, ông không bán phần đất của mình cho anh T nên ông không đồng ý bàn giao lối đi cho anh T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Chị Bùi Thị Thu T2 trình bày:

Chị là vợ của anh Nguyễn Phương T. Hiện nay vợ chồng chị đang cư trú tại thôn Q, xã T, huyện Y. Chị đã được Tòa án thông báo về việc tranh chấp lối đi giữa nguyên đơn là anh Nguyễn Phương T và bị đơn là ông Nguyễn Văn T1. Chị có ý kiến như sau, năm 2021 anh Nguyễn Văn K là con trai của ông Nguyễn Văn T1 có chuyển nhượng cho chồng chị là anh Nguyễn Phương T thửa đất số 334, tờ bản đồ số 66 tại thôn Q, xã T, huyện Y. Việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là việc riêng giữa anh T và anh K. Chị không tham gia vào hợp đồng này, không ký kết văn bản, giấy tờ gì. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên đứng tên chồng chị là Nguyễn Phương T. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên, gia đình chị chưa sử dụng, xây dựng công trình gì trên đó, do vậy không có tài sản là động sản trên thửa đất trên. Nay chồng chị là anh Nguyễn Phương T có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết việc tranh chấp lối đi đối với ông Nguyễn Văn T1 (người có đất liền kề, giáp ranh) thì chị đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu của chồng chị là anh T. Riêng đối với chị thì chị không yêu cầu, đòi hỏi gì về mặt quyền lợi. Do điều kiện công việc bận, đi làm xa nhà nên chị xin được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc tại Tòa án, các phiên họp, phiên hòa giải và phiên tòa do Tòa án tiến hành.

Ủy ban nhân dân xã T do ông Trần Thế C đại diện theo pháp luật trình bày:

Hộ ông Nguyễn Văn T1 sử dụng 01 thửa đất tại thôn Q, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang từ trước năm 1980 vào mục đích để ở và trồng cây lâu năm. Ngày 18/10/2000 UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số phát hành S 086822 (số vào sổ cấp GCN: 00829 QSDĐ/QĐ388QĐ/UB(H) mang tên hộ ông Nguyễn Văn T1 với diện tích 339m^2 đất ở.Ngày 15/01/2021 hộ ông Nguyễn Văn T1 được UBND huyện Y cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DA 396475 (số vào sổ cấp GCN CH 01620) thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ địa chính số 66, diện tích 434,2m^2 (trong đó có 339,0m^2 đất ở nông thôn và 95,2m^2 đất trồng cây lâu năm).

Ngày 29/01/2021 hộ ông Nguyễn Văn T1 thực hiện thủ tục phân chia tài sản chung và di sản thừa kế cho ông Nguyễn Văn T1 toàn bộ thửa đất nêu trên được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y đính chính trang 3 ngày 23/02/2021. Ngày 24/02/2021 ông Nguyễn Văn T1 có đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất, qua đó đề nghị tách thửa đất đang sử dụng ra thành 2 thửa đất. Thửa thứ nhất có số thửa mới là 334 với diện tích 144,6m^2 và thửa thứ hai có số thửa mới là 335 với diện tích 279,3m^2. Một phần đất có diện tích 10,3m^2 thuộc loại đất trồng cây lâu năm đã được ông T1 làm đơn đề nghị hiến cho nhà nước để làm đường giao thông *(mục đích là để có đường đi vào thửa đất số 334, diện tích 144,6m^2).*

Ngày 01/3/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên cùng mang tên ông Nguyễn Văn T1, trong đó

có thửa đất số 334, tờ bản đồ địa chính số 66, diện tích 144,6m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 539432. Tại vị trí phía trước mặt tiền của thửa đất này đường bê tông diện tích 10,3m^2 (do ông T1 có đơn xin hiến đất làm đường).

Ngày 09/3/2021 ông Nguyễn Văn T1 làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho con trai là anh Nguyễn Văn K thửa đất số 334, tờ bản đồ địa chính số 66, diện tích 144,6m^2. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND xã T chứng thực ngày 09/3/2021, số chứng thực 86, quyển số 01-SCT/HĐ,GD. Sau đó được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y chỉnh lý trang 3 ngày 10/3/2021 do tặng cho quyền sử dụng đất.

Ngày 01/4/2021 anh Nguyễn Văn K làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 334, tờ bản đồ địa chính số 66, diện tích 144,6m^2 cho anh Nguyễn Phương T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã T chứng thực số 115, quyển số 01-SCT/HĐ,GD ngày 01/4/2021. Sau đó ngày 20/4/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y chỉnh lý trang 3 do chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đến nay, vị trí phía trước thửa đất số 334, tờ bản đồ địa chính số 66 thể hiện là "Đường bê tông" có diện tích 10,3m^2, nhưng gia đình ông T1 vẫn để tường gạch, cổng sắt nên anh Nguyễn Phương T không có đường để đi vào thửa đất đã nhận chuyển nhượng từ anh Nguyễn Văn K. Ngoài lối đi đang tranh chấp này thì anh Nguyễn Phương T không còn lối đi nào khác.

Đối với anh Nguyễn Văn K:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho anh K như Thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập làm việc, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần nhưng anh K không gửi văn bản nêu ý kiến cho Tòa án, không đến Tòa án làm việc, vắng mặt tại tất cả các phiên họp, phiên hòa giải, công khai chứng cứ. Do vậy Tòa án không thu thập được lời khai của anh K.

Ngày 28/3/2024 anh Nguyễn Phương T có đơn đề nghị Tòa án thẩm định, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần lối đi đang tranh chấp với ông Nguyễn Văn T1.

*** Kết quả định giá:** Ngày 02/7/2024 Hội đồng định giá tài sản đã định giá đối với lối đi đang có tranh chấp, kết quả định giá như sau:

- Phần đất (lối đi) đang tranh chấp có vị trí nằm phía trước thửa đất số 334, tờ bản đồ địa chính số 66. Diện tích lối đi là 10,3m^2 với tứ cận giáp ranh như sau:

+ Phía Bắc rộng 4,7m giáp đất ông Nguyễn Phương T.

+ Phía Tây rộng 2,2m giáp đất ông Nguyễn Văn T1.

+ Phía Nam rộng 4,81m giáp đường bê tông (đường giao thông).

+ Phía Đông rộng 2,02m giáp đường bê tông (đường giao thông).

- Trên phần lối đi tranh chấp có các tài sản sau:

+ 02 cánh cổng sắt, sơn tĩnh điện trị giá 5.851.000 đồng.

+ 01 đoạn tường bao trị giá 422.820 đồng.

+ Trụ cổng trị giá: 158.400 đồng.

Trị giá tài sản trên đất là: 6.432.220 đồng.

Ngoài những tài sản trên thì đương sự không yêu cầu thẩm định, định giá thêm tài sản gì khác.

Việc thẩm định, định giá tài sản được tiến hành công khai, thông báo kết quả định giá tại chỗ. Phía nguyên đơn nhất trí với kết quả, phía bị đơn ông Nguyễn Văn T1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn K không có ý kiến gì về kết quả định giá nhưng không đồng ý ký tên vào biên bản thẩm định, định giá tài sản.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng các bên không thống nhất về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T1, anh Nguyễn Văn K mặc dù nhiều lần được Tòa án triệu tập đến làm việc, tham gia phiên hòa giải, công khai chứng cứ và tham dự phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt.

Ngày 21/8/2024 Tòa án đã mở phiên tòa lần thứ nhất nhưng đã hoãn phiên tòa vì ông Nguyễn Văn T1, anh Nguyễn Văn K vắng mặt không lý do.

***Tại phiên tòa hôm nay**:

Nguyên đơn là anh Nguyễn Phương T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 tháo dỡ tường và cổng sắt trên lối đi có diện tích 10,3m^2 để anh có lối đi vào thửa đất của mình. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản anh Nguyễn Phương T xin chịu toàn bộ.

Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa. Hội đồng xét xử có công bố lời khai của những người này tại tòa.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về thủ tục tố tụng của Tòa án trong quá trình thụ lý cũng như giải quyết vụ án và sự chấp hành pháp luật của các đương sự. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 26; Điều 35; Điều 147; Điều 271; Điều 273; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 245; Điều 254 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Phương T: Buộc ông Nguyễn Văn T1 tháo dỡ tường bao, cổng sắt, trả lại lối đi chung có diện tích 10,3m^2 để anh T có lối đi vào thửa đất số 334, tờ bản đồ địa chính số 66 tại thôn Q, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 539432 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/3/2021)*.

- Về chi phí định giá tài sản: Chấp nhận việc nguyên đơn xin chịu toàn bộ chi phí tố tụng thẩm định, định giá tài sản.

- Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Do ông Nguyễn Văn T1 thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét 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:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Anh Nguyễn Phương T khởi kiện ông Nguyễn Văn T1 yêu cầu trả lại lối đi có diện tích 10,3m^2. Diện tích đất tranh chấp và bất động sản liền kề có địa chỉ ở tại thôn Q, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Do vậy Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang thụ lý vụ án và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Quyền về lối đi qua" theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[1.2] Về người tham gia tố tụng vắng mặt: Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T1 và anh Nguyễn Văn K mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Ngày 21/8/2024 Tòa án hoãn phiên tòa lần thứ nhất do bị đơn, một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Tại phiên tòa hôm nay ông T1 và anh K tiếp tục vắng mặt không lý do, do vậy Tòa án xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với chị Bùi Thị Thu T2 và đại diện theo pháp luật của UBND xã T đã có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt, xét thấy sự vắng mặt của những người này không gây cản trở cho việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục đưa vụ án ra xét xử theo quy định chung.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất của anh Nguyễn Phương T:

Thửa đất thuộc quyền sử dụng của anh Nguyễn Phương T có diện tích 144,6 m^2 *(trong đó đất ở tại nông thôn 125m^2; đất trồng cây lâu năm 19,6m^2)* tại thửa số 334, tờ bản đồ địa chính số 66, thôn Q, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Nguồn gốc thửa đất này do anh T nhận chuyển nhượng từ anh Nguyễn Văn K theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã T chứng thực số 115, quyển số 01-

SCT/HĐ,GD ngày 01/4/2021. Sau đó được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y chỉnh lý tại trang 3 giấy chứng nhận ngày 20/4/2021.

[2.2] Về nguồn gốc thửa đất gia đình ông Nguyễn Văn T1 đang sử dụng: Thửa đất có diện tích 279,3m^2 (trong đó đất ở tại nông thôn 214m^2; đất trồng cây lâu năm là 65,3m^2) tại thửa đất số 335, tờ bản đồ địa chính số 66, thôn Q, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Nguồn gốc thửa đất này do ông Nguyễn Văn T1 tách ra từ thửa đất số 09, tờ bản đồ số 66, diện tích 434,2m^2 được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 396475 ngày 15/01/2021 cho hộ ông Nguyễn Văn T1.

[2.3] Về nguồn gốc lối đi vào đất anh Nguyễn Phương T:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng vị trí đất và hiện trạng lối đi mà anh Nguyễn Phương T yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 phải trả lại cụ thể như sau: Lối đi có cạnh phía Bắc giáp đất anh T rộng 4,7 m, cạnh phía Tây giáp đất ông T1 rộng 2,33 m, cạnh phía Đông giáp đường đường bê tông rộng 2,02m, phía Nam giáp đường bê tông rộng 4,81m. Tổng diện tích lối đi là 10,3m^2.

Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T1 và các tài liệu được xác minh thu thập trong hồ sơ vụ án thể hiện: Diện tích lối đi 10,3m^2 này trước đây nằm trong tổng diện tích 339m^2 được UBND huyện Y cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T1 năm 2000. Năm 2021 khi hộ gia đình ông T1 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích này vẫn nằm trong tổng diện tích 434,2m^2 mà hộ ông T1 được cấp.

Tuy vậy, khi ông Nguyễn Văn T1 thực hiện thủ tục tách thửa đất số 09, tờ bản đồ số 66 thành 02 thửa là 334 và 335 thì đồng thời ông T1 đã làm đơn xin hiến 10,3m^2 (vị trí phía trước thửa đất 334) để làm đường giao thông. Căn cứ đơn đề nghị trên của ông Nguyễn Văn T1, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nguyện vọng của ông T1, đồng thời đính chính trên bản đồ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện phần diện tích 10,3m^2 là đường bê tông (đường giao thông công cộng).

[3] Xét yêu cầu đòi trả lại lối đi của anh Nguyễn Phương T thì thấy:

Để đi từ đường giao thông liên thôn vào thửa đất của anh Nguyễn Phương T nhất thiết phải đi qua lối đi hiện đang bị ông Nguyễn Văn T1 chiếm giữ. Đây là lối duy nhất để anh T đi vào thửa đất của mình. Mặt khác, trong giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T thể hiện có đường đi chung. Lối đi này thể hiện rõ diện tích là 10,3m^2 và không nằm trong diện tích đất được cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T1, đây là đường công cộng, do nhà nước quản lý.

Việc ông Nguyễn Văn T1 cho rằng diện tích lối đi này vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông và vì ông không mua bán, chuyển

nhượng đất đai với anh Nguyễn Phương T nên ông không có nghĩa vụ bàn giao lối đi cho anh T. Xét thấy lập luận này của ông Nguyễn Văn T1 là không có cơ sở chấp nhận vì diện tích lối đi 10,3m^2 này do chính bản thân ông làm đơn đề nghị hiến cho nhà nước để làm đường đi năm 2021, mặt khác diện tích này được thể hiện rõ nét trong bản đồ địa chính và trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi tách thửa là đường bê tông (đường giao thông), bên cạnh đó diện tích này hoàn toàn không nằm trong diện tích 279,3m^2 tại thửa đất số 335, tờ bản đồ địa chính số 66 của ông Nguyễn Văn T1. Mặt khác, quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn T1 và các thành viên gia đình không hợp tác với cơ quan tố tụng để làm rõ các tình tiết, nội dung liên quan đến tranh chấp. Liên tục gây khó khăn, cản trở trong việc thu thập tài liệu, chứng cứ của Tòa án; không chấp hành giấy báo, giấy triệu tập làm việc, ghi lời khai, tham gia hòa giải, công khai chứng cứ; không ký tên vào biên bản giao nhận văn bản tố tụng, biên bản thẩm định, định giá, không thực hiện nghĩa vụ cung cấp tài liệu, chứng cứ theo quy định tại Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự.

Do vậy các ý kiến phản bác đối với yêu cầu khởi kiện chỉ là quan điểm cá nhân của ông T1, các ý kiến đó không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không có căn cứ để chứng minh nên không được chấp nhận.

Căn cứu biên bản xác minh tại UBND xã T; lời khai của những người tham gia tố tụng trong vụ án đều khẳng định ngoài lối đi 10,3m^2 đang tranh chấp thì anh Nguyễn Phương T không còn lối đi nào khác để đi vào thửa đất của mình. Theo quy định tại Điều 254 của Bộ luật dân sự 2015:

"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".

Đối chiếu với các quy định trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện đòi lối đi của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật. Do lối đi này không thuộc quyền quản lý, sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn nên cần buộc bị đơn là ông Nguyễn Văn T1 phải tháo dỡ đoạn tường bao, cổng sắt trên diện tích 10,3m^2 trả lại lối đi chung theo như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 02/7/2024.

[4] Đối với vấn đề bồi thường:

Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định *"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"*. Hội đồng xét xử xét thấy lối đi này không nằm trong diện tích được cấp giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn, không thuộc quyền sử dụng của bị đơn nên buộc ông Nguyễn Văn T1 phải tự tháo dỡ, di dời các công trình, chướng ngại vật trên diện tích lối đi 10,3m^2 như tường bao, cổng sắt để trả lại đường đi chung. Nguyên đơn không phải bồi thường về giá trị đất và tài sản trên đất cho phía bị đơn.

[5] Các vấn đề khác liên quan:

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn T1 trình bày việc mua bán, chuyển nhượng thửa đất số 334, tờ bản đồ số 66 giữa anh Nguyễn Văn K và anh Nguyễn Phương T thì ông không được biết nên ông không đồng ý bàn giao trả lối đi cho anh T. Về nội dung này, do ông T1 không có yêu cầu phản tố, không yêu cầu xem xét tính pháp lý của các hợp đồng liên quan đến việc tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết đối với các hợp đồng này. Tuy vậy ông Nguyễn Văn T1 có quyền khởi kiện độc lập đối với các vấn đề trên để được Tòa án xem xét, giải quyết bằng một vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

[6] Đối với chi phí định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Phương T đã nộp 5.000.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản. Đã chi phí định giá hết 3.500.000 đồng, số tiền còn thừa đã thanh toán trả lại cho anh T. Do anh Nguyễn Phương T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản, xét thấy đề nghị này là tự nguyện và không trái quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Xét thấy ông Nguyễn Văn T1 thuộc diện người cao tuổi nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, ông Nguyễn Văn T1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26; Điều 35; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 245; Điều 254 Bộ luật dân sự; Điều 170; Điều 171; Điều 175 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q, Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Phương T.

Buộc ông Nguyễn Văn T1 phải trả lại lối đi chung có diện tích 10,3m^2, lối đi có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc rộng 4,7 m giáp thửa đất số 334 của anh Nguyễn Phương T.

+ Phía Tây rộng 2,33 m giáp thửa đất số 335 của ông Nguyễn Văn T1.

+ Phía Nam rộng 4,81m giáp đường giao thông.

+ Phía Đông rộng 2,02m giáp đường giao thông.

(Có sơ đồ lối đi kèm theo bản án).

Buộc ông Nguyễn Văn T1 phải tháo dỡ, di dời các công trình, chướng ngại vật trên lối đi gồm: 02 cánh cổng sắt sơn tĩnh điện, kích thước 2,4x2,3 = 5,52m^2; 02 trụ cổng kích thước 0,4x0,4x2,5x2=0,8m^3; 01 đoạn tường bao dài 2,7m x rộng 1,8m = 4,86m^2.

Anh Nguyễn Phương T không phải bồi thường giá trị về đất, không phải chịu chi phí di rời các công trình, tài sản trên diện tích lối đi trên.

2. Về chi phí định giá tài sản: Anh Nguyễn Phương T phải chịu 3.500.000 đồng chi phí định giá tài sản. Xác định anh T đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn T1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo:

Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự, đại diện cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân khởi kiện không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án 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 thoả 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, 7b và Điều 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 Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Yên Dũng;
- UBND xã Tiền Phong, huyện Yên Dũng;
- Chi cục THADS huyện Yên Dũng;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thái Sơn