TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KẾ SÁCH** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **01**/2019/DS-ST
Ngày 09 tháng 01 năm 2019
V/v tranh chấp quyền yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KẾ SÁCH, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Diệu**
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông **Nguyễn Văn Khanh**
2. Ông **Trần Xươnne**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Hạnh**, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách *tham gia phiên tòa:* Bà **Đặng Xuân Mai**, Kiểm sát viên

Ngày 09 tháng 01 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự về việc "Tranh chấp quyền yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề" thụ lý số 105/2018/TLST-DS, ngày 01/6/2018 và Quyết định nhập vụ án số 06/2018/QĐDS-ST, ngày 18/6/2018, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 211/2018/QĐXXST-DS, ngày 13/12/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Lê Thị Thu T, địa chỉ: ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng

- Ông Lê Quốc H, địa chỉ: ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng; đã ủy quyền cho bà Trần Thị T1, cư trú cùng địa chỉ với ông H (theo văn bản ủy quyền ngày 28/5/2018)

2. Bị đơn: Anh Võ Hoàng D và chị Trịnh Thị Ngọc H1, cùng địa chỉ: ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trịnh Hoàng K và bà Nguyễn Kim D1, cùng địa chỉ: ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng

Anh D, chị H1 và ông K đã cùng ủy quyền cho bà Nguyễn Kim D1 tham gia tố tụng (theo các văn bản ủy quyền ngày 15/7/2018 và ngày 27/12/2018)

NỘI DUNG VỤ ÁN :

Trong đơn khởi kiện ngày 21/5/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là ông Lê Quốc H trình bày: Vào năm 1994, ông H có bán cho ông Trịnh Hoàng K (là cha của Trịnh Thị Ngọc H1) thửa đất số X, tờ bản đồ Y (nay là thửa số X1, tờ bản đồ Y1 theo đo đạc chính quy) diện tích 2.277,9 m^2 tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Thửa đất này có lối đi chiều ngang 02m, dài 55m; khi mua bán, ông K có đồng ý để các hộ phía sau đi ra vào trên lối đi này. Nay chị Trịnh Thị Ngọc H1 cùng chồng là anh Võ Hoàng D được ông K tặng cho phần đất này đã rào lại lối đi không cho gia đình ông H đi trên lối đi này nữa và ra điều kiện nếu muốn sử dụng lối đi này thì phải trả tiền mỗi năm 10.000.000 đồng. Nay ông H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng chị H1, anh D mở lại lối đi như hiện trạng ban đầu trên phần đất nói trên.

Trong đơn khởi kiện ngày 21/5/2018 nguyên đơn là bà Lê Thị Thu T cũng có phần trình bày và yêu cầu mở lối đi cùng chung với nguyên đơn Lê Quốc H nêu trên. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết, bà T đã có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện (đơn đề ngày 09/10/2018) vì lý do bà đã còn có lối đi khác nên không yêu cầu Tòa án giải quyết việc mở lối đi qua đất của vợ chồng chị H1, anh D nữa.

Trong văn bản trả lời thông báo thụ lý vụ án của Tòa án ngày 19/6/2018, bị đơn là vợ chồng chị Trịnh Thị Ngọc H1, anh Võ Hoàng D cùng trình bày: Vợ chồng chị H1, anh D được cha mẹ ruột của chị H1 là ông Trịnh Hoàng K, bà Nguyễn Kim D1 cho sử dụng phần đất vườn và thổ cư tại thửa đất số X1, tờ bản đồ Y1 diện tích 2.277,9 m^2 tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, nhưng chưa làm thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Được biết trước đây cha mẹ chị H1 có cho một vài hộ phía sau đi nhờ ngang qua phần đất này để thuận tiện ra lộ đal, nhưng từ khi cha mẹ của chị H1 cho vợ chồng chị sử dụng đến nay thì lối đi này không còn nữa; các hộ phía sau cũng vẫn còn nhiều lối đi khác để ra lộ. Do phần đất này hiện tại vợ chồng chị H1, anh D đang sử dụng nhưng quyền quyết định vẫn là của cha mẹ chị H1, nên việc ông Lê Quốc H và bà Lê Thị Thu T kiện vợ chồng chị H1, anh D đòi mở lối đi qua thửa đất này thì vợ chồng chị H1, anh D không có thẩm quyền giải quyết cho hay không cho. Vợ chồng chị H1, anh D sẽ ủy quyền cho mẹ ruột chị H1 là Nguyễn Kim D1 tham gia giải quyết ở Tòa án và quyết định tất cả các vấn đề có liên quan đến vụ kiện.

Ông Trịnh Hoàng K trình bày: Vào năm 1994, ông có sang mua (nhận chuyển nhượng) của ông Lê Quốc H thửa đất số X, tờ bản đồ Y, diện tích 2.277,9 m^2 tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng; thời điểm này chưa có lộ bên ngoài. Đến khoảng năm 2002 khi Nhà nước làm đê bao và xây lộ đal bên ngoài cặp sông, phần đất mà ông K đã mua của ông H đã được ông K hiến đất cho Nhà nước làm lộ một phần, hiến đất để xây dựng Trụ sở ấp một phần, phần còn lại ông cho vợ chồng chị H1, anh D sử dụng; khi có lộ đi qua, gia đình ông K đã cải tạo đất bằng việc đào đắp các đầu mương lại tạo thành các liếp vườn, lúc này, các hộ bên trong (trong đó có ông H, bà T) mới đi nhờ trên liếp vườn này để ra lộ. Ông K cho biết trước đây trong phần đất này cũng có một lối đi nội bộ (lối đi cũ), nhưng không phải ở tại vị trí lối đi mới là liếp vườn mà hiện nay ông H và bà T khởi kiện yêu cầu mở. Lối đi cũ hiện nay vẫn còn và vẫn có thể đi được nhưng ông H, bà T

không đi, mà muốn đi trên lối đi mới, trong khi lối đi mới có vị trí nằm ở giữa thửa đất và đã được trồng cây trái; ngoài hai lối đi (cũ và mới) được đề cập trên đây thì vẫn còn nhiều lối đi khác mà các hộ bên trong có thể ra lộ công cộng được, chính vì vậy ông K không đồng ý việc mở lối đi mới theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Nguyễn Kim D1 trình bày: Bà D1 thống nhất với toàn bộ phần trình bày của ông K. Bà D1 cho biết nếu giải quyết cho mở lối đi trên liếp vườn theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì sẽ gây thiệt thòi cho gia đình bà, bởi vì lối đi này nằm giữa thửa đất sẽ chia tách thửa đất ra thành hai phần; trong khi ông H, bà T vẫn còn nhiều lối đi khác để ra lộ công cộng. Tuy nhiên, nếu ông H, bà T muốn sử dụng vĩnh viễn lối đi qua thửa đất của gia đình bà D1 thì phải có bước thương lượng, thỏa thuận để chọn vị trí phù hợp của thửa đất làm lối đi và có tính đến việc đền bù.

Ý kiến của Viện Kiểm sát: Kiểm sát viên tham gia phiên tòa nhận xét về việc tuân theo pháp luật tố tụng 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 vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án nhìn chung đều thực hiện đúng theo các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự; đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị Thu T; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Quốc H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

[1] Bà Lê Thị Thu T là nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; ông Lê Quốc H là nguyên đơn, chị Trịnh Thị Ngọc H1 và anh Võ Hoàng D là bị đơn và ông Trịnh Hoàng K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà T, chị H1, anh D và ông K theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị Thu T về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề đối với bị đơn là Trịnh Thị Ngọc H1 và Võ Hoàng D (nội dung khởi kiện giống với nguyên đơn Lê Quốc H sẽ được phân tích ở phần sau), trong quá trình giải quyết, bà T cho biết bà đã còn có lối đi khác nên bà không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa, và bà đã có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Xét thấy việc rút yêu cầu khởi kiện theo đơn đề ngày 09/10/2018 của bà Lê Thị Thu T là tự nguyện, không có sự đe dọa hoặc ép buộc nào, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và các đương sự khác trong vụ án không có ý kiến phản đối, nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận để đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu nguyên đơn đã rút, theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Quốc H về việc tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề tại thửa đất số X1, tờ bản đồ Y1 (thửa số X, tờ bản đồ Y cũ) tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng của chị Trịnh Thị Ngọc H1 và anh Võ Hoàng D đang quản lý, sử dụng; ông H cho rằng trước đây lúc bán đất cho ông K thì ông K có đồng ý để các hộ phía sau, bên trong đi nhờ

ra lộ, nhưng hiện nay con của ông K sử dụng đất đã rào lại, làm cho gia đình ông không còn lối đi nào để ra lộ công cộng. Qua xác minh các hộ dân trong khu vực và trình bày của đương sự trong vụ án, cho thấy: Lối đi mà ông H khởi kiện không phải được hình thành tự nhiên, mà do quá trình sử dụng đất của gia đình ông K đã cải tạo, đào đắp mới có được sau này, không phải là lối đi cũ. Lối đi cũ là lối đi nội bộ trong thửa đất hiện nay vẫn còn, vẫn sử dụng được. Ngoài ra, đối với các hộ bên trong (trong đó có hộ ông Lê Quốc H, hộ bà Lê Thị Thu T) hiện nay muốn đi ra lộ công cộng cũng vẫn còn nhiều lối đi khác mà đương sự cũng đã và đang từng sử dụng, chứ không phải không còn lối đi, hoặc chỉ duy nhất một lối đi đang có sự tranh chấp dẫn đến khởi kiện; mặt khác, việc bà Lê Thị Thu T rút đơn khởi kiện cũng đã chứng minh được lối đi đang tranh chấp chưa phải là duy nhất. Do ông Lê Quốc H vẫn còn lối đi khác để ra lộ công cộng như đã phân tích, đồng thời dựa trên cơ sở quy định pháp luật về "quyền về lối đi qua" nêu tại Khoản 1 Điều 254 của Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử xét thấy việc ông H khởi kiện yêu cầu mở lối đi qua phần đất của chị H1, anh D là không có căn cứ, nên không được chấp nhận. Khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự quy định: "*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...*".

[4] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, được chấp nhận.

[5] Về án phí: Ông H là nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận; bà T là nguyên đơn được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp vì người khởi kiện rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện được Tòa án chấp nhận để đình chỉ xét xử, theo quy định tại khoản 1 Điều 26 và khoản 3 Điều 18 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Về chi phí tố tụng: Các nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản theo quy định tại các Điều 157 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Về quyền kháng cáo của đương sự được thực hiện theo quy định tại các Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH :

Căn cứ vào khoản 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; các Điều 147; 157; 165; 244; 228; 266; 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 254 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 18 và khoản 1 Điều 26 của 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:

1. Đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị Thu T đã rút, về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề, đối với bị đơn là vợ chồng chị Trịnh Thị Ngọc H1, anh Võ Hoàng D.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Quốc H về việc yêu cầu bị đơn là vợ chồng chị Trịnh Thị Ngọc H1, anh Võ Hoàng D mở lối đi qua phần đất tại thửa đất số X, tờ bản đồ Y (nay là thửa số X1, tờ bản đồ Y1 theo đo đạc chính quy) tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

3. Về án phí:

- Ông Lê Quốc H phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ hết vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 0002306 ngày 31/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Lê Thị Thu T được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 0002307 ngày 31/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản tổng cộng là 3.060.000 đồng, trong đó ông Lê Quốc H phải chịu 1.530.000 đồng và bà Lê Thị Thu T phải chịu 1.530.000 đồng. Ông H và bà T đã thực hiện xong.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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; 7a; 7b và Điều 9 của 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 năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Viện Kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách-ST;
- Chi cục THA dân sự huyện K, tỉnh Sóc Trăng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (để báo cáo);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Diệu