TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CẦU NGANG** **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2024/DS-ST
Ngày: 26-03-2024
V/v *Tranh chấp quyền sử dụng đất về lối đi*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẦU NGANG, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hùng Anh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hoàng Nam

2. Ông Trương Văn Mên

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Phú Khang là Thư ký của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn An - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2022/TLST-DS, ngày 15 tháng 12 năm 2022 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất về lối đi"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2024/QĐXXST-DS, ngày 07 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Kiên S, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Thái Sam B, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số B P, khóm B, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh *(theo văn bản ủy quyền đề ngày 13/8/2022)* có mặt.

Bị đơn: Ông Kiên Kim N, sinh năm 1980 có mặt.

Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Thạch Thị S1, sinh năm 1952;

- Chị Kiên Thị Sa Va T, sinh năm 1980;

- Chị Kiên Thị Sô Rách T1, sinh năm 1991 có mặt;

- Bà Trương Thị R, sinh năm 1979 có mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thạch Thị S1, chị Kiên Thị Sa Va T, chị Kiên Thị Sô Rách T1: Ông Thái Sam B, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số B P, khóm B, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh *(theo văn bản ủy quyền đề ngày 17/01/2023 và ngày 07/8/2023)* có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Thái Sam B trình bày:

Gia đình ông Kiên S có một đường đi từ xưa đến nay, đường đi này có hơn 60 năm và đường đi nằm trong thửa 1566, diện tích 4.680m^2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh do ông Thạch S2 đứng tên sổ bộ. Nhà của ông Kiên S thuộc thửa 1564, diện tích 110m^2 nằm trong thửa 1566. Tuy nhiên, ông Kiên Kim N ngụ cùng ấp cho rằng đường đi này nằm trong phần đất của ông ngoại ông Kiên Kim N để lại cho ông sử dụng nhưng phần đất này ông Kiên Kim N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Kiên Kim N tự ý dựng hàng rào chỉ chừa cho gia đình ông K Suône một lối đi chưa đầy một mét làm cho gia đình ông Kiên S đi lại gặp nhiều khó khăn. Nay ông Kiên S yêu cầu ông Kiên Kim N, bà Trương Thị R phải tháo dỡ hàng rào (gồm 11 trụ bê tông cùng 10 dây kẽm gai giăng ngang) để mở lại lối đi có chiều ngang 03m, chiều dài khoảng 23m (diện tích thực đo là 69,9m^2) nằm trên thửa đất 1566, diện tích 4.680m^2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh do ông Thạch S2 đứng tên sổ bộ.

- Tại bản khai và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Kiên Kim N trình bày: Nguồn gốc thửa đất 1566, diện tích 4.680m^2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh là của ông Thạch S2 là ông nội của ông Thạch S3 (ông Thạch S3 là ông ngoại của ông Kim N), cha mẹ ông mất sớm nên ông ở chung với ông bà ngoại từ nhỏ cho đến lớn, sau đó ông ngoại ông để lại cho ông quản lý sử dụng diện tích khoảng 780m^2 và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích đất khoảng 780m^2 đã có từ thời của ông bà ngoại ông cho đến nay, trước đây trên phần đất ông ở có một con đường đi để đi ra ruộng và phía trong còn có 03 hộ trong đó có hộ ông Kiên S. Vào năm mấy ông không nhớ rõ thì ông Kiên S có rào đường đi phía trong lại không cho 02 hộ phía trong đi, ông Kiên S còn lấn thêm một phần đất của ông nên ông mới rào lại hết phần đất mà ông Thạch S3 để lại cho ông. Việc ông Kiên S khởi kiện yêu cầu mở lối đi ngang 03 (ba) mét là không có cơ sở vì ông làm hàng rào trên phần đất của ông hơn nữa đường đi này không phải đường đi công cộng. Nay ông vẫn giữ nguyên hiện trạng mà ông đã làm hàng

rào chừa cho ông K Suône đường đi qua đất của ông khoảng một 01 mét và không đồng ý theo yêu cầu của ông Kiên S mở lối đi ngang 03m, dài 23m.

- *Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Kiên Thị Sa Va T, Kiên Thị S4 Rách T là ông Thái Sam B:* Thống nhất với lời trình bày của người đại diện cho nguyên đơn không ý kiến gì thêm.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị R:* Thống nhất với lời trình bày của bị đơn ông Kiên Kim N không ý kiến gì thêm.

Tại phiên tòa hôm nay: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Thái Sam B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ hàng rào (gồm 11 trụ bê tông cùng 10 dây kẽm gai giăng ngang) để mở lại lối đi ngang 03m, dài 23m. Bị đơn ông Kiên Kim N không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn chỉ đồng ý cho ông K Suône đi trên lối đi ngang 01m, dài 23m.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán từ khi thụ lý hồ sơ vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ hàng rào (gồm 11 trụ bê tông cùng 10 dây kẽm gai giăng ngang) để mở lại lối đi có chiều ngang 03m chiều dài khoảng 23m nằm trong thửa đất số 1566 là có căn cứ để chấp nhận vì nguyên đơn chỉ có lối đi duy nhất để ra lộ, hiện nay lối đi ngang chỉ có 01m rấ nhỏ hẹp, phải đi bộ, xe máy không lưu thông được làm ảnh hưởng đến việc đi lại và vận chuyển hàng hóa của gia đình ông Kiên S. Tuy nhiên, nguyên đơn yêu cầu mở lối đi ngang 03m, dài 23m là diện tích lớn nếu chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn sẽ làm giảm diện tích và giá trị đất mà bị đơn đang sử dụng. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mở lối đi ngang 02m, chiều dài một cạnh 23,9m, một cạnh 24,2m, diện tích 45,6m^2. Mặc dù phần đất của bị đơn chưa được cấp giấy nhưng theo biên bản xác minh của Tòa án tại (BL 98 – 113) đều xác nhận là nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Thạch S3 (ông ngoại ông Kim N) để lại cho ông và cũng theo công văn số 152/CNHCN, ngày 16/8/2023 của Văn phòng Đ chi nhánh huyện C cung cấp, đối chiếu tư liệu năm 1995 và năm 1983 thì thửa đất 1566 nằm trên thửa 457, 458, 459, thửa 457 năm 1983 ông Thạch S5 đứng tên trong sổ mục kê ruộng đất và chưa đăng ký trong sổ đăng ký ruộng đất (sổ 5b). Xét thấy phần đất yêu cầu mở lối đi là của ông Thạch S3 để lại cho ông Kim N sử dụng cho đến nay nên nguyên đơn phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị để sử dụng lối đi ngang 02m, chiều dài một cạnh 23,9m, một cạnh 24,2m, diện tích 45,6m^2. Ngoài ra, vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị buộc các đương sự phải chịu án phí và chi phí tố tụng 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 pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ hàng rào (gồm 11 trụ bê tông cùng 10 dây kẽm gai giăng ngang) để mở lại lối đi có chiều ngang 03m, chiều dài khoảng 23m. Căn cứ khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định đây là vụ án "*Tranh chấp quyền sử dụng đất về lối đi*" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn:

Ông Kiên S yêu cầu ông Kiên Kim N, bà Trương Thị R phải tháo dỡ hàng rào (gồm 11 trụ bê tông cùng 10 dây kẽm gai giăng ngang) để mở lại lối đi có chiều ngang 03m, chiều dài khoảng 23m nằm trong thửa đất số 1566, diện tích 4.680m^2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Xét về nguồn gốc đất các bên đều thừa nhận thửa đất 1566 là của ông Thạch S2 nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong thửa đất 1566 +có các thửa nhỏ gồm: Thửa 1564, diện tích 110m^2 ông K suône đang canh tác, sử dụng; Thửa 1562, diện tích 100m^2 do bà Thạch Thị N1 đang canh tác, sử dụng; Thửa 1563, diện tích 100m^2 do bà Sơn Thị S6 đang canh tác, sử dụng và thửa 1565, diện tích 100m^2 do ông Thạch K1 đang canh tác, sử dụng. Các hộ bà Thạch Thị N1, ông Thạch K1, bà Sơn Thị S6 đều có lối đi riêng chỉ có hộ ông K Suône phải đi trên lối đi đang tranh chấp với ông Kiên Kim N. Xét thấy phần đất ông Kiên Kim N đang sử dụng nằm liền kề phía trong phần đất của ông Kiên S, hiện trạng có lối đi chiều ngang 01m, chiều dài 23,9m ra đường nhựa. Qua xác minh thực tế tại địa phương xác định trước đây đã có lối đi ngang khoảng 02m, dài khoảng 23m cho hộ ông Kiên S làm lối đi nhưng hiện nay ông Kiên Kim N đã cặm hàng rào bao quanh phần đất sử dụng làm lối đi chỉ còn lại ngang 01m, dài 23,9m làm ảnh hưởng đến việc đi lại và vận chuyển hàng hóa của gia đình ông Kiên S, bởi lẽ đây là lối đi duy nhất của gia đình ông Kiên S ra đường chính. Tại Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015 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 và lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện nhất*".

Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chính đáng phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, qua xác minh những người lớn tuổi tại địa phương thì lối đi đã có từ lâu và trước đây lối đi ngang khoảng 02m, dài khoảng 23m. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn mở lối đi ngang 02m, chiều dài một cạnh 23,9m, một cạnh 24,2m, diện tích 45,6m^2 nằm trong thửa đất số 1566, diện tích 4.680m^2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp B, xã H,

huyện C, tỉnh Trà Vinh.

[3] Về đền bù giá trị quyền sử dụng đất mở làm lối đi: Do các bên thống nhất với giá của Hội đồng định giá đưa ra nên Hội đồng xét xử căn cứ vào giá do Hội đồng định giá định theo Biên bản định giá ngày 14/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang để xem xét giá trị phải đền bù giữa các bên. Tổng diện tích phần đất mở lối đi có chiều ngang 02m qua phần đất của ông Kiên Kim N là 45,6m^2. Giá trị quyền sử dụng đất cây lâu năm tại vị trí ông Kiên S yêu cầu mở lối đi là 300.000 đồng/m^2. Phần đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi thuộc quyền sử dụng của gia đình ông K Kim Nát được chứng minh qua lời khai của những người lớn tuổi tại phương (BL 98 - 103) đều xác nhận là nguồn gốc đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi là của ông Thạch S3 (ông ngoại ông Kim N) để lại cho ông Kiên Kim N và tại Công văn số 152/CNHCN, ngày 16/8/2023 của Văn phòng Đ chi nhánh huyện C cung cấp cho Tòa án, theo tư liệu năm 1995 và năm 1983 thì thửa 1566 nằm trên thửa 457, 458, 459, thửa 457 năm 1983 ông Thạch S5 đứng tên trong sổ mục kê ruộng đất và chưa đăng ký trong sổ đăng ký ruộng đất (sổ 5b), do đó nguyên đơn phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị để sử dụng lối đi có chiều ngang 02m, chiều dài một cạnh 23,9m, một cạnh 24,2m, diện tích 45,6m^2 với số tiền là 13.680.000 đồng (300.000 đồng/m^2 x 45,6m^2 = 13.680.000 đồng).

Trên phần đất yêu cầu mở lối đi có các tài sản của ông Kiên Kim N gồm: Hàng rào trụ bê tông cốt thép (11 trụ) dây kẽm gai có diện tích 25,5m x 2,5m = 63,75m^2 nên buộc bị đơn có trách nhiệm tháo dỡ di dời để giao phần đất diện tích 45,6m^2 cho nguyên đơn sử dụng làm lối đi.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Xét thấy nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất về lối đi, do các bên không thỏa thuận được. Để chứng minh yêu cầu của mình là có căn cứ, nguyên đơn làm đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ lối đi tranh chấp là đúng quy định pháp luật. Với tổng chi phí thẩm định, định giá số tiền là 3.290.385 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ được Hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần, căn cứ Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải chịu 50% chi phí tố tụng là phù hợp quy định pháp luật.

[5] Về án phí: Ông Kiên S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Tuy nhiên ông Kiên S là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Căn cứ Điều 12, 14 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Ông Kiên S được miễn án phí theo quy định của pháp luật. Bị đơn ông Kiên Kim N không phải chịu án phí.

[6] Xét đề nghị của Kiểm sát viên trình bày về trình tự thủ tục tố tụng và hướng giải quyết vụ án nêu trên là đúng quy định pháp luật và được Hội đồng xét xử chấp

nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 235; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 245, 248, 254 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 166, 170, 171 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Kiên S.

1. Buộc ông Kiên Kim N, bà Trương Thị R mở lối đi diện tích 45,6m^2 (ngang 02m, chiều dài một cạnh 23,9m, một cạnh 24,2m) nằm trong diện tích 4.680m^2, thửa đất số 1566, loại đất cây lâu năm, tờ bản đồ số số 8, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh, giao cho ông K Suône được quyền sử dụng diện tích đất 45,6m^2 để làm lối đi, đi ra lộ nhựa. Vị trí tứ cận thể hiện như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 1566, kích thước 2m;

- Hướng Tây giáp đường nhựa, kích thước 2m;

- Hướng Nam giáp thửa 1566, kích thước 24,2m;

- Hướng Bắc giáp thửa 1558, kích thước 23,9m.

Kèm theo trích lục bản đồ địa chính theo Công văn số: 31/CNHCN - KTĐC, ngày 22/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Đ cung cấp.

2. Buộc ông Kiên Kim N, bà Trương Thị R có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào trụ bê tông cốt thép (11 trụ) dây kẽm gai có diện tích 25,5m x 2,5m = 63,75m^2 để giao diện tích đất 45,6m^2 làm lối đi chung cho hộ ông Kiên S.

3. Buộc ông Kiên S bồi thường cho ông Kiên Kim N, bà Trương Thị R giá trị quyền sử dụng đất diện tích 45,6m^2 sử dụng làm lối đi với số tiền 13.680.000 đồng *(Mười ba triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng)*.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản:

- Buộc bị đơn ông Kiên Kim N phải nộp số tiền 1.645.192 đồng *(Một triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn một trăm chín mươi hai đồng)*.

- Buộc nguyên đơn ông Kiên S phải nộp 1.645.192 đồng nhưng được cấn trừ vào 3.290.385 đồng tiền tạm ứng chi phí thẩm định tài sản do ông Kiên S nộp cho Tòa án tạm thu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cầu Ngang thu bị đơn số tiền 1.645.192 đồng để hoàn trả lại cho ông K Suône nhận số tiền này.

5. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn ông Kiên S. Bị đơn ông Kiên Kim N không phải chịu án phí.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo đối với bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 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 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 Trà Vinh;
- VKSND huyện Cầu Ngang;
- Chi cục THADS huyện Cầu Ngang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Ngọc Hùng Anh