

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2022/DS-ST
Ngày: 09-3-2022
V/v Tranh chấp về lối đi qua bất động
sản liền kề

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trãi

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đỗ Minh Tân
2. Ông Lê Văn Phước

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Nguyễn Thùy Dung, thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Ông Trần Cao Lâm, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 tháng 02 và 09 tháng 3 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 130/2017/TLST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2017 về việc “Tranh chấp về lối đi qua bất động sản liền kề” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 126/QĐXXST-DS ngày 27/12/2021; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 12/TB-TA ngày 13/01/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2022/QĐST-DS ngày 24/01/2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 06/2022/QĐST-DS ngày 16/02/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- 1.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1954.
- 1.2. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1965.
- 1.3. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1967.
- 1.4. Ông Nguyễn Minh S, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M, ông N, ông S: Bà Nguyễn Thị L, sinh

năm 1954 (theo văn bản ủy quyền ngày 17/4/2017 và văn bản ủy quyền ngày 26/9/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn: Luật sư T – Văn phòng luật sư T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Minh U, sinh năm 1974.

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

(Bà L, ông U, luật sư T có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L đồng thời là đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Minh S trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất số: 571, 592 cùng tờ bản đồ số 45; thửa 402, 411, 418 cùng tờ bản đồ số 46 loại đất lúa và các thửa đất số: 21, 54, 55, 56 cùng tờ bản đồ số 43, loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Phú Hòa, xã Phú Long, huyện Châu Thành là của cha, mẹ các ông bà là ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1933, chết năm 1992 và bà Lê Thị N, sinh năm 1933.

Tháng 4 năm 2014, bà N lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng các thửa đất trên cho các con. Theo đó: Bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng thửa 411 tờ bản đồ số 46 và thửa 54 tờ bản đồ số 43; Ông Nguyễn Minh S được quyền sử dụng thửa 402, tờ bản đồ số 46 và thửa 56, tờ bản đồ số 43; Ông Nguyễn Văn N được quyền sử dụng thửa 592, tờ bản đồ số 45 và thửa 55 tờ bản đồ số 43; Ông Nguyễn Văn M được quyền sử dụng thửa 571 tờ bản đồ số 45; Ông Nguyễn Minh U được quyền sử dụng thửa 418 tờ bản đồ số 46 và thửa 21 tờ bản đồ số 43. Các thửa đất lúa trên nằm liền kề nhau nhưng đất của bà L, ông M, ông N, ông S thì có vị trí phía trong còn đất của ông U thì có vị trí phía ngoài.

Trước đây, để đi ra các phần đất lúa của bà L, ông S, ông N và M thì có một lối chung trong gia đình các nguyên đơn, bị đơn đi thẳng qua phần đất thửa 418 và thửa 21 của ông U, giáp với đất của ông Nguyễn Văn N1 (con bà Nguyễn Thị L1) có chiều rộng khoảng 01 mét. Tuy nhiên, từ khi ông Nguyễn Minh U được đứng tên quyền sử dụng đất thì ông U không cho các anh chị còn lại đi trên phần đất này nữa. Hiện nay, hiện trạng lối đi trên chỉ còn khoảng 50 cm.

Đối với bờ cặp kinh thủy lợi (kinh còng cộc) thì trước đây cũng đi được. Tuy

nhien, lối đi này vòng vèo và khó đi nên rất ít đi trên lối đi này, hiện tại thì ông U cũng đã ban ra làm lúa không còn lối đi nữa.

Nay bà L cùng đại diện cho các nguyên đơn là ông M, ông N, ông S yêu cầu được quyền sử dụng một lối đi ngang 02 mét dài cặp theo phần đất của ông U có vị trí giáp ranh với đất của ông Nguyễn Văn N1, nằm trong phạm vi các mốc 1, 2, 29, 30, 31, 32, 33 về mốc 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 15 tháng 3 năm 2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành, thuộc một phần thửa 418 tờ bản đồ số 46 và một phần thửa 21 tờ bản đồ số 43 do ông Nguyễn Minh U đứng tên quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn được quyền sử dụng. Bà L, ông M, ông N, ông S không đồng ý trả giá trị đất cho ông U vì phần đất này có nguồn gốc được cha mẹ tặng cho.

Bà L không yêu cầu được sử dụng lối đi chung tồn tại từ trước khoảng 50cm mà ông U và N1 đang sử dụng (hiện trạng là bờ dê ranh chung giữa ông U và ông N1) mà yêu cầu được quyền sử dụng riêng trên phần đất thuộc quyền sử dụng của ông U.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Minh U trình bày:

Tháng 4 năm 2014, ông U và các anh chị em là bà L, ông M, ông N, ông S được mẹ là bà Lê Thị Năm lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, theo đó ông U được quyền sử dụng thửa số 418, tờ bản đồ số 46, loại đất lúa và thửa 21, tờ bản đồ số 43 loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm. Các thửa đất mà ông được bà Năm tặng cho không nằm chung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có liên quan gì đến các thửa đất của các anh chị em khác. Hiện nay, ông và các anh chị em đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên.

Đối với các thửa đất lúa mà bà L, ông M, ông N, ông S được tặng cho thì ngoài đi ngang qua thửa đất lúa 418 của ông như các nguyên đơn yêu cầu để ra đường công cộng thì các nguyên đơn còn có thể đi nhờ qua phần đất của ông Cường mà hiện nay các nguyên đơn đang đi hoặc đi ra lộ dê bao (rộng khoảng 04 đến 05 mét) giáp với thửa 571 của ông M đang đứng tên quyền sử dụng đất.

Hiện trạng vị trí lối đi mà các nguyên đơn yêu cầu là đất ruộng hiện ông đang trồng lúa trên đó có $\frac{1}{2}$ bờ dê được sử dụng làm ranh đất chung giữa ông với ông Nguyễn Văn N1 con bà L1 ($\frac{1}{2}$ bờ dê còn lại thuộc quyền sử dụng đất của ông N1). Trước đây các nguyên đơn vẫn đi chung lối đi này để ra ruộng. Tuy nhiên, trước đây bà L có cho ông U sử dụng đường điện chung của bà L, đến ngày 29 tết âm lịch năm 2015, bà L tự ý cắt dây điện không cho gia đình ông U sử dụng nên giữa hai bên phát sinh mâu thuẫn. Đồng thời do bà L cũng có mâu thuẫn với gia đình ông N1 nên ông N1, bà

L1 cũng không đồng ý cho bà L đi trên lối đi này.

Do bà L đã có lối đi khác để ra đường công cộng nên ông U không đồng ý mở một lối đi ngang 02 mét dài cặp theo phần đất của ông U thuộc thửa 418 tờ bản đồ số 46 và thửa 21 tờ bản đồ số 43 theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn Luật sư Lê Anh Tuấn trình bày:

Các nguyên đơn khởi kiện tranh chấp lối đi do bất động sản bị vây bọc với các căn cứ: Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của ba, mẹ tặng cho và đã được cấp quyền sử dụng đất. Ông U là con út được cho trên 5 công, có vị trí giáp với rạch Phú Long. Trước đây thì có lối đi để vận chuyển nông sản, máy móc, tuy nhiên đến khi ông U được quyền sử dụng thì không cho đi nữa.

Nay các nguyên đơn yêu cầu được quyền sử dụng một lối đi rộng 02 mét, dài từ đất của ông U, ra giáp đất bà L và đồng thời do nguồn gốc đất của cha mẹ nên các nguyên đơn không đồng ý trả giá trị đất cho ông U.

Đối với lối đi ra lộ đề bao phía sau như ông U trình bày thì từ nhà bà L phải đi vòng rất xa mới ra tới lộ đề bao, theo quy định thì lối đi được mở phải thuận tiện cho chủ đất bị vây bọc.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu được quyền sử dụng lối đi qua đất của ông U trong phạm vi các mốc 1, 2, 29, 30, 31, 32, 33 về mốc 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 15 tháng 3 năm 2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của thẩm phán có đảm bảo đúng quy định của pháp luật: thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, sắp xếp tư cách tham gia tố tụng của đương sự đúng quy định, thu thập đầy đủ chứng cứ cho việc giải quyết vụ án, về Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa có đảm bảo thực hiện đúng quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm; đối với các đương sự, người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự đã chấp hành theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đại diện Viện kiểm sát cho rằng, vị trí đất mà các nguyên đơn yêu cầu mở lối đi trùm lên $\frac{1}{2}$ lối đi chung của ông U và ông N1 các nguyên đơn không yêu cầu được sử dụng lối đi chung của ông U và ông N1 mà yêu cầu mở một lối đi riêng rộng 2m trên phần đất của ông U. Đồng thời, từ đất của bà L có có một lối chung giữa đất của ông S, ông N, ông Mạnh với đất của bà Lê Thị Mai và đất của ông Đinh Văn Bé rộng khoảng 80 cm ra lộ đề bao phía sau. Do đó việc các Nguyên đơn cho rằng đất của mình bị vây bọc không có đường ra đường công cộng là chưa có cơ sở. Từ những phân tích trên xét thấy yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là chưa có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến tranh luận của luật sư, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Các nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Minh U mở một lối đi qua phần đất lúa thuộc một phần thửa 418 tờ bản đồ số 46 và một phần đất cây lâu năm thửa 21 tờ bản đồ số 43 do ông Nguyễn Minh U đứng tên quyền sử dụng đất. Đây là tranh chấp về lối đi qua bất động sản liền kề quy định tại Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015 và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành theo quy định tại Điều 203 của Luật Đất đai; khoản 9 Điều 26 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về nội dung tranh chấp:* Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Minh S về việc yêu cầu được quyền sử dụng một lối đi qua thửa 418 tờ bản đồ số 46 và thửa 21 tờ bản đồ số 43 do ông Nguyễn Minh U đứng tên quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nguồn gốc các thửa đất lúa cũng như các thửa đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm thì các nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất là được mẹ ruột là bà Nguyễn Thị Năm tặng cho vào tháng 4 năm 2014. Hiện nay, các bên đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu mở một lối đi ra đất ruộng, hiện trạng lối đi theo các nguyên đơn trình bày thì trước khi được tặng cho có lối đi là bờ đê rộng khoảng 01 mét trên đất của ông U, là lối đi chung để đi ra các thửa đất lúa phía sau. Tuy nhiên, phía bị đơn ông U không thừa nhận trước đây có một lối đi chung rộng 01 mét trên phần đất của ông U. Trên thực tế có một lối đi ngang khoảng 50cm là lối đi chung tồn tại từ trước đến nay để đi ra ruộng giữa gia đình của các nguyên đơn, bị đơn và gia đình ông N1, hiện lối đi này có $\frac{1}{2}$ thuộc quyền sử dụng đất của ông N1 và $\frac{1}{2}$ thuộc quyền sử dụng đất của ông U. Theo bà Nguyễn Thị L1 (mẹ ông N1) là người có đất giáp ranh với các nguyên đơn và bị đơn xác nhận thì bờ đê ranh này đã có từ lâu, là ranh chung và cũng là lối đi chung giữa hai bên trong việc canh tác các thửa đất ruộng, rộng khoảng 50cm, mỗi bên được quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ ranh chung. Nhưng các nguyên đơn không yêu cầu được đi chung lối đi này mà yêu cầu mở một lối đi ngang 02 mét nằm hoàn toàn trên phần đất trồng lúa của ông U là không có căn cứ chấp nhận.

Đồng thời, các nguyên đơn yêu cầu được quyền sử dụng một lối đi do đất của các nguyên đơn bị vây bọc không thể ra đường công cộng, Hội đồng xét xử thấy rằng: Từ đất của bà L có một bờ đi chung giữa đất của ông S, ông N, ông Mạnh với đất của bà Lê Thị Mai và đất của ông Đình Văn Bé rộng khoảng 80 cm ra lộ đê bao phía sau (tại vị trí các mốc 13, 14, 15, 16, 17, 18 theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/5/2020). Do đó việc các Nguyên đơn cho rằng đất của mình bị vây bọc không có đường ra đường công cộng là chưa có cơ sở.

Ngoài ra, đối với bờ cặp kinh thủy lợi, hiện trạng không có lối đi nào mà hiện trạng thực tế ông U đang sử dụng trồng lúa. Do đó cũng không có căn cứ xem xét mở lối đi cho các nguyên đơn cặp theo đường thủy lợi này.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy việc các nguyên đơn yêu cầu được quyền sử dụng một lối đi qua đất của ông U theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Do các nguyên đơn không yêu cầu được sử dụng chung lối đi của ông U với ông N1 nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4] Đối với đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận như đã nhận định nêu trên.

[5] Đối với ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận.

[6] Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn không được chấp nhận nên các nguyên đơn phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Bà L đã nộp tạm ứng và chi xong.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn không được chấp nhận nên các nguyên đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật Đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Minh S về việc yêu cầu được quyền sử dụng một lối đi ngang 02 mét dài cặp theo phần đất của ông U nằm trong phạm vi các mốc 1, 2, 29, 30, 31, 32, 33 về mốc 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 15 tháng 3 năm 2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành, thuộc một phần thửa 418 tờ bản đồ số 46 và một phần thửa 21 tờ bản đồ số 43 do ông Nguyễn Minh U đứng tên quyền sử dụng đất.

2. Về chi phí tố tụng: Bà L, ông M, ông N, ông S phải chịu 7.425.000 đồng tiền chi phí tố tụng. Các nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà L, ông M, ông N, ông S liên đới chịu 1.062.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào 550.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 10706 ngày 25/4/2017, bà

L, ông M, ông N, ông S còn phải nộp tiếp 512.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về kháng cáo: Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

5. 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 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:

- Các đương sự;
- TAND Tỉnh (1);
- VKSND Huyện (1);
- Chi cục THADS Huyện (1);
- Lưu: VT, HSVA (2).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Nguyễn Văn Trãi