TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN V** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 19/2018/DSST
Ngày 28/8/2018
"V/v tranh chấp quyền lối đi qua bất động sản liền kề"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN V, TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Bích Thủy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Võ Kim Phượng.

2. Ông Lê Kim Lịnh.

Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Khánh Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Lê Minh Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện V mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 300/2015/TLST-DS, ngày 13 tháng 11 năm 2015 về việc *"Tranh chấp về quyền lối đi qua bất động sản liền kề",* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 104/2017/QĐXXST-DS, ngày 14/8/2017 và quyết định hoãn phiên tòa số: 71A/2017/QĐST-DS, ngày 06/9/2017, quyết định hoãn phiên tòa số:31/2018/QĐST-DS ngày 19/7/2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Phạm Thị G, sinh năm: 1959;

Địa chỉ: số 267A, ấp A, xã T, huyện V, Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của Phạm Thị G là anh Phạm T, sinh năm: 1987; Địa chỉ: số 267A, ấp A, xã T, huyện V, Đồng Tháp là người đại diện theo ủy quyền.

- Bị đơn: Ông Võ Văn M, sinh năm 1955 (Đã chết);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Văn M:

1. Lương Thị P, sinh năm: 1954;

2. Võ Thị T, sinh năm: 1980;

3. Võ Thị Đ, sinh năm: 1976;

4. Võ Văn C, sinh năm: 1993;

Cùng địa chỉ: số 267, ấp A, xã T, V, Đồng Tháp.

5. Võ Thị Y, sinh năm 1974; địa chỉ: ấp N, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

6. Võ Thị T1, sinh năm 1978; địa chỉ: khóm Tân An, phường An Hòa, TP. Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

7. Võ Văn H, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 267A ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

8. Phạm T, sinh năm: 1987;

9. Trần Thị Thúy N, sinh năm: 1988;

Cùng địa chỉ: số 267A, ấp A, xã T, V, Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của chị Trần Thị Thúy N là anh Phạm T, sinh năm: 1987; Địa chỉ: số 267A, ấp A, xã T, huyện V, Đồng Tháp là người đại diện theo ủy quyền.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, trong các biên bản hòa giải và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Thúy N và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án anh Phạm T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 527, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.741m^2 do hộ bà Phạm Thị G đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện hộ bà G đang quản lý sử dụng là do cha chồng bà G là ông Phạm Văn P cho vợ chồng bà G để ở từ năm 1978 đến nay. Phía trước đất của bà G (giáp ranh liền kề) là thửa đất số 528, tờ bản đồ số 05, hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo xác nhận về phần đất tranh chấp của Ủy ban nhân dân xã T) nhưng trên thực tế do hộ ông Võ Văn M quản lý sử dụng. Từ năm 1978 gia đình bà G đi từ nhà ra lộ phải đi nhờ qua phần đất này ngang 1,5m của nhà ông M đến năm 2000 do gia đình hai bên xảy ra mâu thuẫn nên ông M rào lối đi này lại không cho gia đình bà G sử dụng nữa. Sau đó, gia đình bà G phải đi nhờ tạm lối đi qua đất vườn cam của ông Chức và ông Bình nhưng nay cả hai ông Chức và Bình không cho gia đình bà G sử dụng tiếp lối đi nữa, ngoài lối đi này ra thì không còn lối đi nào khác để đi từ nhà bà G ra lộ đất nông thôn.

Nay gia đình bà G yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn M cho gia đình bà G một lối đi có chiều ngang 02m từ nhà bà G ra tới lộ thuộc một phần thửa đất số 528, tờ bản đồ số 05, hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng trên thực tế do hộ ông Võ Văn M đang quản lý sử dụng, đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp. Gia đình bà G

đồng ý trả giá trị phần đất lối đi trên cho hộ ông M theo giá của hội đồng định giá đã định.

Trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa ngày 06/9/2017 bị đơn Võ Văn M trình bày: Phần lối đi đang tranh chấp với bà G thuộc một phần thửa đất số 528, tờ bản đồ số 05 hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng thực tế thì do hộ ông M quản lý và sử dụng từ trước đến nay. Trước đây cha chồng bà G là ông Phạm Văn P có sử dụng nhờ lối đi qua đất của ông M. Năm 1978, ông P dọn nhà đi nơi khác sống, để lại cho vợ chồng bà G ở và gia đình bà G ở đất ông P và vẫn tiếp tục đi nhờ lối đi này trên phần đất của ông M. Khoảng năm 1985-1995 thì vợ chồng bà G đi Sóc Xoài làm ruộng mấy năm và gia đình bà G không còn sử dụng lối đi này trên đất ông M nữa. Sau khi chồng bà G chết thì bà G quay về ở trên phần đất có ranh liền kề với đất ông M, ông M không nhớ rõ năm nào và ông M vẫn tiếp tục cho gia đình bà G sử dụng lối đi này như trước. Đến năm 2006, thì giữa hai gia đình có xảy ra mâu thuẫn nên ông M rào lại không cho gia đình bà G sử dụng lối đi này nữa. Hiện nay, gia đình bà G đã có lối đi qua đất vườn cam của ông Bình và ông Chức (phía bên kia kênh thủy lợi) nên ông M không chấp nhận cho lối đi theo yêu cầu của bà G. Về kết quả đo đạc, định giá của cơ quan chuyên môn ông M thống nhất, không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Văn M là Lương Thị P, Võ Văn C, Võ Thị Y, Võ Thị T1, Võ Văn H trình bày; Thống nhất với lời trình bày của ông M trước đây, đất có lối đi tranh chấp là của ông bà để lại, trước đây trước năm 1975 thì cha chồng bà G đi, sau đó vợ chồng bà G tiếp tục đi) gia đình bà G có đi ra lộ đất trên lối đi phần đất này (đất thuộc thửa 528, tờ bản đồ số 05 chưa được cấp quyền sử dụng đất) đến 2000 do mâu thuẫn giữa gia đình bà G với gia đình ông M nên ông M rào lại không cho gia đình bà G tiếp tục đi đến nay. Nay các đương sự Phương, Cường, Yến, Thanh, Hùng không đồng ý theo yêu cầu của bà G về lối đi, vì hiện nay gia đình bà G có lối đi khác là đi qua vườn cam của ông Chức và ông Bình phía bên kia kênh thủy lợi.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án đến khi ra quyết định xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử chấp hành đúng các quy định pháp luật. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị G, buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông M cho hộ bà G một lối đi trên thửa đất số 528 để tạo điều kiện thuận lợi trong sinh hoạt của hộ bà G, bà G phải trả giá trị đất lối đi và giá trị cây trồng trên đất được sử dụng cho hộ ông M theo quy định, giá theo giá Hội đồng định giá định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nghe lời trình bày của đương sự đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Bà Phạm Thị G đang sử dụng thửa đất số 527, tờ bản đồ số 05 do hộ và Giàu đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất mà bà G sử dụng nằm phía sau thửa đất số 528, tờ bản đồ số 5 hiện do ông M quản lý sử dụng (đất bà G và đất ông M giáp ranh liền kề) tất cả các thửa đất trên tọa lạc xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp, do có mâu thuẫn nên ông M đã rào lối đi mà bà G sử dụng trên thửa đất số 528 để đi ra lộ chính nông thôn nên bà G khởi kiện yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Văn M cho bà G một lối trên thửa 528 mà ông M đang quản lý sử dụng nên xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là "Tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề" theo quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015

[2] Về tố tụng: Chị Võ Thị T, anh Võ Văn Đ mặt dù được Tòa án tiệu tập hợp lệ xét xử lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về nội dung: Diện tích phần lối đi mà hộ bà G tranh chấp với hộ ông Võ Văn M được xác định theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện V và sơ đồ đo đạc thực tế phần đất tranh chấp ngày 09/11/2017 của chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện V tổng diện tích tranh chấp là 72,80m^2 thuộc một phần của thửa đất số 528, tờ bản đồ số 05 chưa được cấp quyền sử dụng đất (theo công văn số: 32/UBND-NC ngày 07/3/2017 của Ủy ban nhân dân huyện V) nhưng trên thực tế do hộ ông Võ Văn M quản lý sử dụng từ trước đến nay, đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp. Trên phần diện tích lối đi tranh chấp có cây trồng của ông M gồm:

- Một bụi tre có 20 cây/bụi giá 200.000đồng/bụi.
- Một bụi tre trên 50 cây/ bụi đơn giá 420.000/bụi.
- Một cây bằng lăng đường kính gốc dưới 40cm giá 80.000đồng.
- Một bụi trúc trên 50 cây đơn giá 150.000/bụi.
- Hai cây dừa loại D đơn giá 40.000/cây.
- Một cây nhãn loại D đơn giá 40.000/cây.
- Bốn cây quýt loại C giá 260.000đồng/cây.
- Ba cây gáo đường kính gốc 50cm giá 180.000đồng/cây.

Xét thấy bà Phạm Thị G đang sử dụng thửa đất số 527, tờ bản đồ số 05 do hộ và Giàu đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất mà bà G sử dụng nằm phía sau thửa đất số 528, tờ bản đồ số 5 hiện do ông M quản lý sử dụng tất cả các thửa đất trên tọa lạc xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp, trước đây hộ cha chồng bà G có sử dụng lối đi chiều ngang 1,5m, dài khoảng 30m trên thửa đất số 528, tờ bản đồ số 05 do hộ ông Võ Văn M quản lý sử dụng một thời gian dài (từ trước năm 1978). Đến năm 1978 thì cha chồng bà G cho bà G sử dụng đất thì bà G vẫn sử dụng lối đi trên đến năm 1985 thì gia đình bà G đi làm ăn đến năm 1995 thì về ở và tiếp tục sử dụng lối đi trên đất của ông M đến năm 2005 thì ông M và bà G xảy ra mâu thuẫn nên ông M rào lối đi không cho bà G đi tiếp. Hiện tại hộ bà G đang sử dụng lối đi trong vườn cam của ông Nguyễn

Văn Bình và ông Trần Văn Chức. Qua khảo sát của Tòa án vào ngày 07/9/2017 thì lối đi mà hộ bà G đang sử dụng đi trong vườn cam của ông Chức và ông Bình không thuận tiện, chỉ đi bộ và phải bắt cầu nhỏ để đi qua lối đi trên và ông Bình và ông chức cũng không cho đi lâu dài vì ảnh hưởng đến sự phát triển của vườn cam. Ngoài lối đi trên đất của hộ ông M thì hộ bà G không có lối đi nào khác nên hộ bà Phạm Thị G yêu cầu hộ Võ Văn M cho một lối đi trên thửa 528 là đảm bảo "Quyền về lối đi qua" theo quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự, tại Điều 254 có quy định "1. Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của 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 vay bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ…", hộ bà G đồng ý trả giá trị đất đối với phần lối đi được sử dụng và giá trị cây trồng có trên lối đi cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Văn M là phù hợp pháp luật, Hội đồng xét chấp nhận.

Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử nghĩ nên chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Phạm Thị G. Buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Văn M cho hộ bà Phạm Thị G lối đi qua diện tích là 72,80m^2 thuộc một phần thửa 528 tờ bản đồ số 05 đất do hộ ông M đang quản lý sử dụng. Theo biên bản định giá ngày 31/5/2016 giá đất có lối đi tranh chấp là 90.000/m^2 x 72,80m^2 = 6.552.000đ (sáu triệu năm trăm năm mươi hai ngàn đồng) và giá trị cây trồng trên đất là 2.550.000đ (hai triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng).

Trong vụ án này người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn M bị buộc thực hiện nghĩa vụ dân sự nên phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định, ngoài ra hộ ông M phải chịu chi phí thẩm định, đo đạc và định giá là 2.633.000đ, số tiền trên bà G đã tạm nộp chi xong nên người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông M phải hoàn trả lại cho bà G 5.852.000đ

Hộ bà Phạm Thị G phải chịu án phí dân sư sơ thẩm theo quy định đối với phần trả giá trị đất và cây trồng trên đất cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông M.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 254, 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 171 Luật đất đai 2013

Căn cứ vào Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị G.

Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn M (gồm Lương Thị P, Võ Văn C, Võ Thị Y, Võ Thị T1, Võ Văn H) cho hộ bà Phạm Thị G lối đi qua thửa 528, tờ bản đồ số 05 đất do hộ ông Võ Văn M đang quản lý sử dụng

(đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). có số đo tứ cận như sau:

- Phần giáp đường đất nông thôn mốc (M9 - M10) là 02m.

- Phần giáp kênh thủy lợi mốc (M1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M8-M9) là 40,24m.

- Phần Mốc (M16 - M1) là 02m.

- Phần giáp đất còn lại của ông hộ ông M mốc (M10- M11-M12-M13-M14- M15-M16) là 37,99m.

Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 09/11/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V

Hộ bà Phạm Thị G có nghĩa vụ trả giá trị đất và giá trị cây trồng trên đất cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông M gồm: Lương Thị P, Võ Văn C, Võ Thị Y, Võ Thị T1, Võ Văn H (phần lối đi cho hộ bà G) là: 9.102.000đ (chín triệu một trăm lẽ hai ngàn đồng).

Kể từ ngày người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn M có đơn yêu cầu thi hành án mà hộ bà G chưa trả số tiền trên thì số tiền trên được tính lãi theo quy định tại khoản 01 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Hộ ông Võ Văn M và hộ và Phạm Thị G đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định.

Về án phí: Bà Phạm Thị G có nghĩa vụ nộp 455.000đ án phí sơ thẩm dân sự, tiền án phí của bà G được khấu trừ vào 325.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp ngày 13/11/2015 theo biên lai số 037141 tại Chi cục thi hành án huyện V, bà G phải nộp thêm 100.000đồng.

Về chi phí thẩm định, đo đạc định giá: Buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Văn M là: Lương Thị P, Võ Văn C, Võ Thị Y, Võ Thị T1, Võ Văn H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Phạm Thị G số tiền 2.633.000đ (hai triệu sáu trăm ba mươi ba ngàn đồng), số tiền này bà G đã tạm nộp và đã chi xong.

Báo cho các đương sự trong vụ án có mặt tại phiên tòa biết là có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 28/8/2018). Đối với đương sự trong vụ án vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc 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:
- TAND tỉnh ĐT;
- VKSND H.V;
- CC THA-DS H.V;
- Các đ/s;
- Lưu HS, AV.

Đã ký

Trương Thị Bích Thủy