TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2019/DS-ST
Ngày 16-7-2019
V/v tranh chấp về lối đi

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Lê Vũ Huy Hoàng

Hội thẩm nhân dân: Ông Đỗ Ngọc Cận

Ông Trần Vĩnh Ảnh

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Trần Bảo Quốc – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng tham gia phiên tòa***: Bà Phạm Thúy Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2018/TLST-DS ngày 24 tháng 01 năm 2018 về việc "Tranh chấp về lối đi", giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông **Trương Văn Ch**, sinh năm 19xx; (có mặt)

2. Bà **Trần Thị Thu H**, sinh năm 19xx; (có mặt)

Cùng địa chỉ: đường QL, Khóm X, Phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn*: Bà **Vũ Thị Ng**; Địa chỉ: đường THD, khóm TT, Phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 14-12-2017 và quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa ông Trương Văn Ch, bà Trần Thị Thu H là nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2004, ông Ch có nhận chuyển nhượng một phần đất của bà Ng, chiều ngang 15m, chiều dài 20m, diện tích chung 300m^2 để cất nhà ở, giá

chuyển nhượng là 13 cây 5 chỉ vàng 24K, và bà Ng có dành lối đi trên đất của bà để sử dụng làm hẻm chung, đấu nối từ đất ông chuyển nhượng của bà Ng đến giáp hẻm đường QL, phần đất là lối đi chung ngang 5m chạy dài giáp hẻm khoảng 100m, ông đã sử dụng con hẻm này từ năm 2004 đến năm 2017 thì phát sinh tranh chấp, sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà Ng ông đăng ký và được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa xxx, tờ bản đồ số x, cấp ngày 18-01-2010, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi đất ông giáp hẻm chung trên đất của bà Ng đã dành cho ông lối đi từ đất của ông đến giáp hẻm. Vào khoảng tháng 4/2017, bà Ng làm cổng đầu hẻm ngăn không cho ông sử dụng lối đi đấu nối từ đất ông ra đến hẻm, ông yêu cầu chính quyền hòa giải không thành, ông khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng để giải quyết.

Nay ông Trương Văn Ch yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Vũ Thị Ng trả con hẻm chung có diện tích 500m^2 (chiều ngang 5m và chiều dài 100m từ giáp phần đất của ông Ch, bà H chạy dài đến giáp hẻm đường QL, Khóm X, Phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng) tại thửa xxx, tờ bản đồ số x, tọa lạc tại Khóm X, Phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng để gia đình ông Ch bà H có lối đi.

Theo đơn khởi kiện ngày 14-12-2017 và quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa bà Trần Thị Thu H là nguyên đơn trình bày:

Thống nhất với toàn bộ phần trình bày của ông Ch. Ngoài ra không trình bày gì thêm khác.

Nay bà Trần Thị Thu H yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Vũ Thị Ng trả con hẻm chung có diện tích 500m^2 (chiều ngang 5m và chiều dài 100m từ giáp phần đất của ông Ch, bà H chạy dài đến giáp hẻm đường QL, Khóm X, Phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng) tại thửa xxx, tờ bản đồ số x, tọa lạc tại Khóm X, Phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng để gia đình ông Ch bà H có lối đi.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, bà Vũ Thị Ng là bị đơn trình bày:

Vào năm 2004, tôi có bán cho bà Trần Thị Thu H phần đất diện tích là 400m^2, chiều ngang 20m và chiều dài là 20m, với giá chuyển nhượng là khoảng 13 cây vàng 24K. Khi bán đất thì trên phần đất mà tôi đã bán cho ông Ch, bà H không có lối đi chung nào, tôi có đưa giấy chứng nhận quyền sử dung đất cho phía bên bà H và ông Ch tự đi làm giấy quyền sử dụng đất. Đến khoảng tháng 4-2017, tôi có làm cổng rào vì tôi chỉ làm trên phần đất của tôi.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Ch và bà H thì tôi không đồng ý vì trên phần đất mà bà đã bán cho ông Ch và bà H không có lối đi chung nào hết.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã xác định đúng thẩm quyền thụ lý vụ án, quan hệ tranh chấp, xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng, việc thu thập chứng cứ và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát đảm bảo đúng quy định.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung, tại phiên tòa nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là có căn cứ. Việc mở lối đi trên phần đất của bị đơn nhưng phía nguyên đơn không đồng ý đền bù là gây thiệt hại không ít đối với bị đơn và lối đi được mở trên phần diện tích đất của bị đơn theo yêu cầu của nguyên đơn là không thuận tiện và hợp lý. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Ông Trương Văn Ch, bà Trần Thị Thu H yêu cầu bà Vũ Thị Ng trả con hẻm chung có diện tích 500m^2, chiều ngang 5m và chiều dài 100m từ giáp phần đất của ông Ch, bà H chạy dài đến giáp hẻm đường QL, Khóm X, Phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Nên đây là tranh chấp về dân sự và quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp về lối đi" theo Khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp về lối đi trên Thửa xxx, tờ bản đồ số x, tọa lạc tại Khóm X, Phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự về thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ, thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố S.

Về nội dung:

[3] Xét yêu cầu buộc bà Vũ Thị Ng trả con hẻm chung có diện tích 500m^2, chiều ngang 5m và chiều dài 100m từ giáp phần đất của ông Ch, bà H chạy dài đến giáp hẻm đường QL, Khóm X, Phường Y, thành phố S, thấy:

[3.1] Ông Ch, bà H cho rằng vào năm 2004 mua phần diện tích đất 300 m^2 của bà Ng chiều ngang 15 m, chiều dài 20 m để cất nhà ở thì bà Ng có hứa dành lối đi trên đất của bà Ng để sử dụng làm lối đi chung chiều ngang 5m, chiều dài từ đầu nối từ đất của ông Ch, bà H chuyển nhượng của bà Ng đến giáp hẻm đường QL khoảng 100m. Bà Ng không thừa nhận. Ông Ch, bà H không có giấy tờ chứng minh bà Ng có thỏa thuận dành lối đi cho thửa đất của ông Ch, bà H mua của bà Ng.

[3.2] Tại Biên bản họp Hội đồng định giá ngày 10 tháng 01 năm 2019 thì phần đất yêu cầu mở lối đi có chiều ngang 5m; chiều dài phía Đông giáp đất ông Nguyễn Trung Q, bà Giang Thị B, Sơn Muồi C có số đo 51,3m, phía Tây giáp đất bà Vũ Thị Ng có số đo 46,30m; phía Bắc giáp đất bà Vũ Thị Ng có số đo 57,72m, phía Nam giáp đất bà Vũ Thị Ng có số đo 39,29m. Diện tích là 413,88 m^2 có giá trị là 62.082.000 đồng; phần nhà, vật kiến trúc xây dựng trên phần diện tích đất mở lối đi có giá trị là 16.625.569 đồng. Tổng giá trị đất, nhà và vật kiến trúc trên đất là 78.707.569 đồng. Ông Ch, bà H không đồng ý đền bù phần giá trị quyền sử dụng đất, nhà và vật kiến trúc trên phần diện tích đất mở lối để được sử dụng lối đi trên đất của bà Ng, thiệt hại gây ra là không ít cho Thửa đất số xxx của bà Vũ Thị Ng.

[3.3] Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 09 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố S thì lối đi được mở trên thửa đất số xxx của bà Ng theo yêu cầu của ông Ch, bà H là không thuận tiện và hợp lý để đi ra đến hẻm đường QL.

Theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 quyền về lối đi qua thì 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.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Lời đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí, nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận theo quy định tại Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn phải chịu toàn bộ theo quy định tại Khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 5; Khoản 9 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm c Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 171 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Khoản 3 Điều 26 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn Ch, bà Trần Thị Thu H về việc buộc bị đơn bà Vũ Thị Ng trả con hẻm chung có diện tích 500m^2, chiều ngang 5m và chiều dài 100m từ giáp phần đất của ông Ch, bà H chạy dài đến giáp hẻm đường QL, Khóm X, Phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2. Về án phí: Ông Trương Văn Ch, bà Trần Thị Thu H phải nộp 3.935.378 đồng (*Ba triệu chín trăm ba mươi năm nghìn ba trăm bảy mươi tám đồng*) án phí dân sự sơ thẩm; Khấu trừ số tiền 1.250.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000146 ngày 12-01-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Ông Trương Văn Ch, bà Trần Thị Thu H còn phải nộp 2.685.378 đồng (*Hai triệu sáu trăm tám mươi năm nghìn ba trăm bảy mươi tám đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn ông Trương Văn Ch, bà Trần Thị Thu H phải nộp số tiền 2.100.000 đồng (*Hai triệu một trăm*

nghìn đồng). Nguyên đơn ông Trương Văn Ch, bà Trần Thị Thu H đã nộp đủ và đã sử dụng hết cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án Dân sự năm 2014, 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 của Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án Dân sự năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án Dân sự năm 2014.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND TPST;
- Chi cục THADS TPST;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Phan Lê Vũ Huy Hoàng