

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GÒ CÔNG ĐÔNG
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: **147/2024/DSST**

Ngày: 18/6/2024

V/v “*Tranh chấp yêu cầu mở lối đi*”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ CÔNG ĐÔNG, TỈNH TIỀN GIANG**

* Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Nguyễn Thị Diễm Trinh.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Võ Văn Thống

2. Phạm Thanh Hoàng

* Thư ký phiên tòa: **Cà Thị Lan** – Là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang.

* Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Đông tham gia phiên tòa: Bà **Trần Thị Ngọc Tuyên**, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 137/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2023 về việc “*Tranh chấp yêu cầu mở lối đi*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 105/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 312/2024/QĐST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2024 và thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 06/2024/TB-TA ngày 21 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: **Lê Hữu N**, sinh năm xxxx; ngụ tại ấp G, xã T, huyện G, tỉnh T.

Đại diện ủy quyền: Trần Quang V, sinh năm xxxx, ngụ tại số x, khu phố H, thị trấn T, huyện G, tỉnh T. (Có mặt)

2/ Bị đơn: **Lê Hoàng D**, sinh năm xxxx; ngụ tại ấp T, xã P, huyện G, tỉnh T (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, anh Vũ là đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Năm 2013 ông N có nhận chuyển nhượng của ông Châu Văn T phần đất có diện tích 6184m² loại đất lúa nay là thửa đất 3376 tờ bản đồ số 04 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02042 do Ủy

ban nhân dân huyện Gò Công Đông cấp ngày 16/8/2013 cho ông Lê Hữu N, đất tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh T. Từ trước khi ông N nhận chuyển nhượng thửa đất 3376 thì đã có lối mòn (Là phần đất lối đi của ông Châu Văn T chừa lối đi giáp với phần đất của ông Lê Hoàng D) đi từ đường nhựa T, xã P vào thửa đất 3376 của ông N ngay tại vị trí lối đi mà ông N đang có yêu cầu mở lối đi. Tuy nhiên thời gian gần đây ông D đã dùng lưới B40 để rào chắn lối đi nên ông N không có lối đi nào để vào thửa đất 3376.

Nay ông N khởi kiện yêu cầu ông D cho ông N được mở lối đi theo diện tích đo thực tế là $63,9m^2$ có chiều ngang hai đầu là 1m và chiều dài hai cạnh lần lượt là 63,26m và 62,70m loại đất cây lâu năm thuộc một phần thửa đất số 83, tờ bản đồ số 21 theo giấy chứng nhận số CS09588 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Lê Hoàng D theo vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công Đông đo đạc, đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện G, tỉnh T. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

* Ông Lê Hoàng D là bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng mặc dù Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng; Tuy nhiên trong quá trình tố tụng ông D đã gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của ông D đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau: Phần đất của ông T nằm giáp ranh với phần đất của ông D, ông T tách thửa bán phần đất giáp đường nhựa T (Hiện tại người mua đã xây nhà ở), sau này ông T tiếp tục tách thửa bán phần đất ruộng giáp kênh cho người khác, và cuối cùng ông N mua phần đất ruộng chính giữa, ông N mua lúc nào không ai biết, khi sang tên ông D là người giáp ranh nhưng không có kè giáp ranh, cũng không ai liên hệ ông D để xác nhận, vậy khi làm giấy có vi phạm pháp luật không. Khi ông N mua đất sao không thương lượng với chủ đất cũ là ông T, hay liên hệ với các chủ đất kế cạnh thửa đất của ông N mà trước đó ông T đã bán, đất của ông D không có liên quan gì đến phần đất của ông N, không có liên quan gì đến việc mua bán đất của ông N nên ông D không đồng ý bán đất để ông N mở lối đi.

** Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Đông phát biểu ý kiến:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu N, buộc ông Lê Hoàng D mở một lối đi có diện tích là $63,9m^2$ thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 21 theo giấy chứng nhận số CS09588 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21/12/2021 cho ông Lê Hoàng D, đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện G, tỉnh T làm lối đi chung đi qua thửa đất số 3376 của ông N. Ghi nhận ông Lê Hữu N tự nguyện thanh toán giá trị đất mở lối đi cho ông Lê Hoàng D số tiền là 115.020.000 đồng và 450.000 đồng giá trị cây trồng trên đất, ông N được sở hữu $15m^2$ cây khoai mì. Tất cả thực hiện khi án có hiệu lực 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 tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Lê Hữu N khởi kiện bị đơn ông Lê Hoàng D, ngụ tại ấp T, xã P, huyện G, tỉnh T yêu cầu mở lối đi ngang 1m dài khoảng 63m thuộc thửa đất 83 của bị đơn nên quan hệ tranh chấp giữa các bên đương sự là “*Tranh chấp yêu cầu mở lối đi*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng: Bị đơn ông Lê Hoàng D vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa mặc dù Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Lê Hoàng D.

[3] Về nội dung:

[3.1] Về yêu cầu mở lối đi: Thửa đất 3376 của ông N nhận chuyển nhượng từ ông Châu Văn T từ năm 2013, do đặc điểm thửa đất lúc nhận chuyển nhượng là có lối mòn mà ông T sử dụng từ trước khi chuyển nhượng cho ông N ngay vị trí lối đi mà ông N đang có yêu cầu mở lối đi để ra đường nhựa T hiện nay. Từ năm 2013 sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất 3376 thì ông N vẫn tiếp tục sử dụng lối mòn này để đi vào thửa đất 3376 để làm ruộng; Tuy nhiên thời gian gần đây ông D rào lưới B40 chặn hết lối đi vào thửa đất 3376 nên ông N không có lối đi nào khác để vào thửa đất 3376, nên không làm ruộng được. Khi ông N liên hệ ông D để mua phần đường đi thì ông D không đồng ý bán nên ông N khởi kiện tại Tòa án yêu cầu ông D cho ông N được mở lối đi để ông N đi vào thửa đất 3376. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông D biết yêu cầu khởi kiện của ông N nhưng ông D vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng; Tuy nhiên ông D trình bày ý kiến không đồng ý với yêu cầu mở lối đi của ông N và có đề nghị ông N liên hệ với các chủ sử dụng đất trong cùng thửa đất trước đó của ông T để mở lối đi. Hội đồng xét xử nhận thấy qua xem xét thẩm định thì vị trí lối đi mà ông N yêu cầu mở lối đi có đặc điểm đất trồng khoai mì và cỏ tự mọc, không có công trình kiến trúc gì khác và theo hồ sơ cấp quyền sử dụng đất thửa đất 3376 bị vây bọc bởi các bất động sản khác mà không có lối đi vào thửa đất 3376, đồng thời qua xác minh được biết ngay vị trí lối đi mà ông N có yêu cầu mở trên thửa đất 83, tờ bản đồ số 21 theo giấy chứng nhận số CS09588 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Lê Hoàng D là lối đi ngắn nhất, thuận tiện nhất và ít thiệt hại nhất nên yêu cầu mở lối đi của ông N có chiều ngang hai đầu là 1m và chiều dài hai cạnh lần lượt là 63,26m và 62,70m với diện tích là 63,9m² theo vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công Đông thực hiện là phù hợp với quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 (Sửa đổi, bổ sung năm 2017) là có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Về chi phí đền bù: Theo biên bản định giá tài sản trong tố tụng dân sự xác định lối đi thuộc thửa đất 83, tờ bản đồ số 21 theo giấy chứng nhận số CS09588 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Lê Hoàng D có vị trí đất

cấp đường nhựa T 3m có vị trí 1 khu vực 2 có giá là 140.000 đồng/m², giá đất thực tế chuyển nhượng tại thời điểm định giá có giá là 1.800.000 đồng/m². Như vậy, ông N yêu cầu mở lối với tổng diện tích là 63,9m² loại đất trồng cây hàng năm khác có giá trị là 115.020.000 đồng và 15m² khoai mì có giá là 450.000 đồng. Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của ông N xác định ông N đồng ý đền bù cho ông D giá trị phần đất mở lối đi với số tiền là 115.020.000 đồng và 15m² khoai mì có giá là 450.000 đồng, tổng cộng là 115.470.000 đồng, thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật là phù hợp quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 (Sửa đổi, bổ sung năm 2017) là có cơ sở chấp nhận.

[3.3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông N được chấp nhận nên ông D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu mở lối đi và ông N phải chịu án phí đối với chi phí đền bù theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26, Điều 27 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, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[3.4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

[4] Về quan điểm giải quyết của Kiểm sát viên là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 245, Điều 254 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 (Sửa đổi, bổ sung năm 2017).

- Điều 95 Luật đất đai năm 2013;

- Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 và Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 26 và Điều 27 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, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu N.

1/ Buộc ông Lê Hoàng D phải mở cho ông Lê Hữu N một lối đi có chiều ngang hai đầu là 1m, chiều dài hai cạnh lần lượt là 63,26m và 62,67m, với diện tích là 63,9m² loại đất trồng cây hàng năm khác là một phần của thửa đất số 83 tờ bản đồ số 21 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09588 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 01/12/2021 cho ông Lê Hoàng D có tứ cận như sau:

Đông giáp đất ông Hà Thanh H, đất ông Đỗ Văn N và ông Lê Hữu N;

Tây giáp đất ông Lê Hoàng D;

Nam giáp đất ông Lê Hoàng D;

Bắc giáp đường nhựa T, đất ông Đỗ Văn N.

(Có trích đo bản đồ địa chính khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang thực hiện kèm theo)

Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

2/ Ông Lê Hữu N có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký đất đai đối với lối đi nêu trên theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai năm 2013.

3/ Ghi nhận ông Lê Hữu N phải đền bù cho ông Lê Hoàng D giá trị phần quyền sử dụng đất mở lối đi với số tiền là 115.020.000 đồng và 15m² khoai mì có giá là 450.000 đồng, tổng cộng số tiền là 115.470.000 đồng; Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án không chịu trả tiền thì hàng tháng phải trả tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4/ Về án phí:

- Ông Lê Hữu N phải nộp án phí chi phí đền bù với số tiền là 5.773.500 đồng, nhưng do ông Lê Hữu N là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp án phí nên ông Lê Hữu N được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê Hoàng D phải nộp án phí dân sự sơ thẩm phần mở lối đi với số tiền là 300.000 đồng.

5/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với đương sự có mặt tại phiên tòa và kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

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:

- VKSND huyện Gò Công Đông;
- CC.THADS huyện Gò Công Đông;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

Nguyễn Thị Diễm Trinh