

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN**

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

Bản án: 73/2022/DS-ST

Ngày: 16/6/2022

V/v “Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Thức.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông: La Văn Việt
2. Bà: Nguyễn Thị Rát.

- Thư ký phiên tòa: Bà Kiều Thị Tùng Khương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Khang – Kiểm sát viên.

Trong ngày 16/6/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 699/2019/TLST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp “*Tranh chấp mở lối đi qua bất động sản liền kề*”, theo Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 18/2022/QĐST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 79/2022/QĐST-DS ngày 26/5/2022, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Bùi Văn H, sinh năm 1967;

Địa chỉ: ấp H2, xã H, huyện Đức Hòa, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Thị Kim T, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Ô 7, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh L

Theo văn bản ủy quyền ngày 20/9/2019.

2. *Bị đơn:* Bà Lâm Thị K, sinh năm 1942;

Địa chỉ: Ấp H2, xã H, huyện Đ, tỉnh L.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1962;

3.2 Ông Bùi Văn N, sinh năm 1977;

3.3 Ông Bùi Văn T, sinh năm 1980.

(Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19 tháng 9 năm 2019 của ông Bùi Văn H và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Bùi Văn H đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 153, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại Ấp H2, xã H, huyện Đ, tỉnh L. Ông được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1988, nguồn gốc đất là của cha mẹ ông chết để lại, gia đình ông cất nhà ở từ năm 1973 cho đến nay.

Vị trí thửa đất và nhà ở của ông bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề và không có lối đi nào khác ra đường công cộng.

Vì vậy để đi lại được ra đường công cộng thì gia đình ông phải đi nhờ qua phần đất của bà Lâm Thị K tại một phần thửa 170, tờ bản đồ số 01. Tuy nhiên, hiện nay bà K và gia đình đã rào chắn lối đi trong khi gia đình ông H không còn lối đi nào khác. Trước đó, ông Bùi Văn H đã khởi kiện tại tòa án nhân dân huyện Đức Hòa yêu cầu ông Nguyễn Văn P phải mở lối đi tại một phần các thửa 154, 155 và đã được Tòa án chấp nhận, bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Do đó ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét buộc bà Lâm Thị K phải mở lối đi có diện tích ngang 03 mét x chiều dài 30 thuộc một phần thửa 170 (tiếp giáp liền kề với thửa đất 154, 155 của ông Nguyễn Văn P), thuộc tờ bản đồ số 01, xã H; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Lâm Thị K đứng tên.

Bà K vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại bản tự khai ngày 26/12/2019 và quá trình giải quyết vụ án, bà Lâm Thị K trình bày: hiện bà đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 170, tờ bản đồ số 01, xã Hiệp Hòa, Đức Hòa, Long An. Nay ông Bùi Văn H khởi kiện buộc bà phải mở lối đi tại một phần thửa đất số 170, tờ bản đồ số 01, xã H có diện tích ngang 03 mét x dài 30 mét, bà không đồng ý. Lý do bà K cho rằng khi mở lối đi sẽ gây ồn ào, vì tuổi già nên bà không chịu được tiếng ồn, hơn nữa ông H còn có lối đi khác để đi ra đường công cộng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông (bà), Bùi Văn T, Bùi Văn N có ý kiến trình bày tại phiên tòa ngày 19/4/2022: ông Tuốt và ông N là con ruột

của bà K, các ông cũng thống nhất với ý kiến và lời trình bày của bà K là không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H.

Bà Nguyễn Thị O vắng mặt nhưng tại bản tự khai ngày 06/12/2021, bà trình bày: bà là vợ của ông Bùi Văn H, thống nhất với ý kiến và lời trình bày của ông H về việc yêu cầu bà Lâm Thị K phải mở lối đi tại một phần thửa 170 để gia đình bà có lối đi ra đường công cộng.

Tòa án có tiền hành hòa giải nhưng các bên không thống nhất ý kiến.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ theo pháp luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Qua lời trình bày của đương sự và tài liệu, chứng cứ thu thập được.

Thấy rằng, ông Bùi Văn H đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 153 (loại đất ONT) tờ bản đồ số 01 xã Hiệp Hòa, bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề gồm thửa đất số 154, 155 của ông Nguyễn Văn Phương và thửa 170 do bà Lâm Thị K đứng tên.

Năm 2016, ông Bùi Văn H khởi kiện ông Nguyễn Văn P yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề tại một phần thửa 154, 155 tờ bản đồ số 01 xã H, diện tích khoảng 90m². Tại bản án số 136/2016/DSST ngày 27/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn H, bản án đã có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, để có thể đi ra đường công cộng một cách thuận lợi và hợp lý nhất thì gia đình ông Bùi Văn H còn phải đi nhờ qua thửa đất số 170 của bà Lâm Thị K.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn H về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề tại một phần thửa 170 tờ bản đồ số 01, xã H là phù hợp với Điều 254 của Bộ luật dân sự 2015.

Đề nghị ghi nhận sự tự nguyện của ông Bùi Văn H: tự nguyện bồi thường giá trị quyền sử dụng đất, cây trồng trên đất cho bà Lâm Thị K số tiền 68.008.000 đồng theo chứng thư định giá do Tòa án trưng cầu thẩm định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, 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, ý kiến của Kiểm sát viên, qua thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định.

[1]. *Về thủ tục tố tụng:*

[1.1]. *Về thẩm quyền giải quyết vụ án,*

Ông Bùi Văn H tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề đối với bà Lâm Thị K, đối tượng tranh chấp là bất động sản, đất tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, Đức Hòa, Long An. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1

Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.2]. Về xét xử vắng mặt

Bà Lâm Thị K, ông Bùi Văn N, ông Bùi Văn T mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt; bà Nguyễn Thị O có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm theo thủ tục chung là đúng với quy định tại các Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3]. Về pháp luật áp dụng: Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015

[2]. Về nội dung vụ án,

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do đương sự giao nộp, chứng cứ Tòa án thu thập và quá trình giải quyết vụ án thể hiện:

Ông Bùi Văn H đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 152, 153 (thửa 153 là loại đất ONT) thuộc tờ bản đồ số 01 xã H, huyện H, tỉnh L. Các thửa đất nêu trên tiếp giáp liên kề và bị vây bọc bởi các thửa số 154, 155 của ông Nguyễn Văn P và thửa số 170 do bà Lâm Thị K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không tiếp giáp với đường giao thông công cộng và không có lối đi nào khác thuận lợi hơn.

Do không có lối đi thuận lợi nào khác để đi ra đường công cộng nên năm 2016, ông Bùi Văn H khởi kiện yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề đối với ông Nguyễn Văn P tại một phần thửa 154, 155 với diện tích khoảng 90 m² và được Tòa án chấp nhận tại bản án dân sự sơ thẩm số 136/2016/DSST ngày 27/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, án đã có hiệu lực pháp luật. Nhưng do một phần lối đi tại thửa đất số 154, 155 không tiếp giáp với đường giao thông công cộng, để đi được ra lối đi công cộng một cách thuận lợi nhất thì gia đình ông H còn phải đi nhờ qua một phần thửa đất số 170 của bà Lâm Thị K.

Do vậy, để đảm bảo quyền về lối đi qua bất động sản liền kề nên ông Bùi Văn H khởi kiện bà Lâm Thị K để yêu cầu được mở lối đi qua bất động sản liền kề tại một phần thửa 170 (diện tích ngang 03 mét x dài khoảng 30 mét) thuộc tờ bản đồ số 01, xã H, huyện H, tỉnh L là thuận tiện và hợp lý nhất, phù hợp với Điều 254 của Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ông Bùi Văn H có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất, cây trồng trên đất số tiền 68.000.000 theo chứng thư thẩm định giá do Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức là phù hợp với khoản 1 Điều 254 của Bộ luật dân sự.

[3]. Về quan điểm của Kiểm sát viên: Phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4]. Về chi phí xem xét, thẩm định giá, chi phí bản vẽ: Ông Bùi Văn H tự nguyện chịu, ông H đã tạm nộp số tiền 15.000.000 đồng và chi phí xong.

[5]. Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là đúng quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 63, Điều 147, Điều 157, 158 Điều 164, Điều 165, Điều 222, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 254, khoản 2 Điều 315 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn H đối với bà Lâm Thị K về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động liền kề.

2. Buộc bà Lâm Thị K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải liên đới mở lối đi cho ông Bùi Văn H diện tích 116,5 m² tại một phần thửa 170 tờ bản đồ số 01, xã H, huyện H, tỉnh L, có tứ cận như sau:

Đông giáp: thửa số 167

Tây giáp: thửa 170 (còn lại)

Nam giáp: đường đất hiện hữu

Bắc giáp: thửa 155

Vị trí, diện tích lối đi theo mảnh trích đo địa chính số 147-2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 07/5/2021.

3. Ông Bùi Văn H được quyền san lấp, tôn tạo trên phần diện tích đất được Tòa án công nhận sử dụng làm lối đi trong suốt quá trình sử dụng nhưng phải đảm bảo không gây thiệt hại cho hộ gia đình bà Lâm Thị K trong việc sử dụng phần diện tích đất còn lại tại thửa số 170.

Buộc ông Bùi Văn H phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất, cây trồng trên đất cho bà Lâm Thị K số tiền 68.008.000 đồng (Sáu mươi tám triệu không trăm lẻ tám ngàn đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu bên phải thi hành án không trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc: ông Bùi Văn H đã tạm nộp số tiền 15.000.000 đồng, số tiền này ông H tự nguyện chịu và đã chi phí xong.

5. Về án phí: Buộc ông Bùi Văn H phải nộp 3.400.400 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được chuyển từ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 theo biên lai thu số 4149 ngày 04/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, sang án phí để thi hành. Như vậy, ông Bùi Văn H còn phải nộp tiếp tiền án phí sơ thẩm số tiền 3.100.400 đồng.

6. Về quyền kháng cáo:

Án xử sơ thẩm và tuyên án công khai, nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc được niêm yết theo quy định pháp luật tố tụng.

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 Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Văn Công Thức

Thành viên Hội đồng xét xử

Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Chí Lin - Trần Thị Đồi

Văn Công Thức

