

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐAM RÔNG
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 26/2017/DS-ST
Ngày: 18/9/2017
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 ĐAM RÔNG
TỈNH LÂM ĐỒNG**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Ngọc Bình. Các

Hội thẩm nhân dân: + Ông: Đặng Văn Quang.

+ Bà: Lương Quỳnh Anh.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Bùi Văn Biên - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2017; Tại hội trường trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Rông; Xét xử sơ thẩm công khai vụ án lý số: 36/2016/TLST -DS ngày 22 tháng 12 năm 2016 về việc “Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2017/QĐXX-ST ngày 01 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trương Văn H; Sinh năm 1953;

Địa chỉ: Thôn C, xã L, huyện M, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trương Công T, sinh năm: 1983;

Địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện R, tỉnh Đ. Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Ông Phùng Văn T, sinh năm: 1961; Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đạ N, huyện R, tỉnh Đ. Có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phùng Thị H, sinh năm: 1960; Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đạ N, huyện R, tỉnh Đ.

Vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 03/12/2016, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 22/12/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa của nguyên đơn ông Trương Văn H, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trương Công T trình bày:

Vào ngày 20/02/1999, Ông H nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 08 sào của ông Nguyễn Văn Nh, hiện trạng trồng cà phê Rôbusta kinh doanh. Quá trình sử dụng đất ông H đi nhờ qua lô đất của ông T, đến khoảng năm 2011 ông T chuyển nhượng lại đất cho ông Phùng Văn T thì ông T cho đi nhờ một thời gian, sau đó không cho ông đi nữa, ông H có hỏi mua lại 2 mét đất của ông T để làm lối đi thì ông T không bán và yêu cầu đổi đất 10 mét đất mặt đường chiều sâu 07 mét, để ông H có đường đi, ông H trả lại cho ông T 28 mét chiều đất ngang, chiều sâu là 30 mét đất giáp ranh với lô đất của ông T thì ông H không đồng ý do đề nghị đổi đất gây thiệt hại cho ông H. Đến tháng 09 năm 2016 ông T rào lưới B40 không cho ông H đi. Lô đất ông H đang sử dụng hiện nay không có lối đi nên ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án mở lối đi từ đường bê tông qua lô đất của ông T có chiều dài 07 mét, chiều ngang 02 mét, có tứ cận phía đông giáp đường đi, phía nam và phía bắc giáp đất của ông T phía tây giáp đất ông H. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đưa ra ý kiến nguyên đơn tự nguyện bồi thường giá trị đất là 5.000.000 đồng/mét ngang và giá trị tài sản trên đất 03 cây cà phê Rôbusta là 531.000 đồng. Ngoài ra ông H không có ý kiến, yêu cầu gì.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa của bị đơn Phùng Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị H trình bày:

Vợ chồng ông T, bà H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn H, ông T đã đưa ra ý kiến thỏa thuận với ông H là đổi đất để ông H có đường đi cụ thể là vợ chồng ông đổi cho ông H 10 mét đất mặt đường chiều sâu 07 mét, để ông H có đường đi, ông H trả lại cho ông T, bà H 28 mét chiều đất ngang, chiều sâu là 25 mét phần đất giáp ranh với lô đất của ông T, H nhưng ông H không đồng ý. Nay ông H khởi kiện mở lối đi qua phần đất của ông bà thì ông bà không chấp nhận yêu cầu.

Vụ án được Tòa án hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật tố tụng; Về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề đối với bị đơn, mở lối đi từ đường công cộng qua phần đất của ông T, bà H vào lô của ông H có chiều ngang là 02 mét, chiều dài 07 mét và buộc ông H phải trả cho ông T, bà H giá trị đất, cây trồng là 3.051.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị H vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; Căn cứ Khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông Trương Văn H đi nhờ qua phần đất của ông T vào lô đất của ông có diện tích 6.714m² từ năm 1999 đến năm 2011 ông T chuyển nhượng lô đất của mình cho ông Phùng Văn T thì ông T làm hàng rào không cho ông H đi từ đường công cộng vào lô đất để canh tác nên ông H đã thỏa thuận với ông Tùy để có lối đi nhưng không được chấp nhận. Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án mở lối đi qua phần đất của bị đơn ông Phùng Văn T. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự; Xác định quan hệ tranh chấp là “*Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề*”.

[3] Xét về nguồn gốc, vị trí sử dụng đất:

Nguyên đơn ông H sử dụng lô đất có diện tích 6.714m², nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Nh vào ngày 20/02/1999, khi chuyển nhượng chỉ viết giấy tay, quá trình sử dụng chưa kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, vị trí lô đất tiếp giáp với các lô đất liền kề cụ thể là phía đông giáp lô đất của ông T, phía tây giáp với lô đất của người giao, phía nam giáp với lô đất của ông T, phía bắc giáp với lô đất của ông T.

Bị đơn ông Phùng Văn T, bà Phùng Thị H sử dụng lô đất giáp với ông H, nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn T. Quá trình sử dụng chưa kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất. [4] Theo kết quả xác minh, đo vẽ, thẩm định giá xác định:

Ông T, bà H sử dụng lô đất có diện tích 560m² thuộc một phần thửa đất số 175, tờ bản đồ số 09 xã Dạ N, huyện R, tỉnh Đ, chiều ngang theo mặt đường 67 mét, chiều dài bình quân là 7,9 mét, giáp với đường công cộng, hiện trạng phần phía bắc của lô đất đã làm chuồng trại chăn nuôi, diện tích còn lại trồng cà phê Rôbusta kinh doanh. Ông H sử dụng phần đất phía sau giáp với lô đất của ông T, bà H, hiện trạng đã trồng cà phê Rôbusta kinh doanh. Xét hiện trạng sử dụng đất của ông H không có lối đi từ đường công cộng vào lô đất để canh tác, các bên đã đưa ra ý kiến thỏa thuận cụ thể là ông H đề nghị ông T, bà H tạo điều kiện về lối đi 2 mét, ông H trả giá trị phần đất làm đường đi là 10.000.000 đồng nhưng ông T không đồng ý và yêu cầu đổi đất 10 mét đất mặt đường, chiều sâu 07 mét, để ông H có đường đi, ông H trả lại cho ông 23 mét chiều đất ngang, chiều sâu là 25 mét đất giáp ranh với lô đất của ông T, bà H nhưng ông H không chấp nhận nên ông H khởi kiện yêu cầu mở lối đi qua phần đất của ông T, H là phù hợp quy định tại Điều 254 của Bộ luật dân sự. Căn cứ công văn số 767/UBND ngày 18/8/2017 của Ủy ban nhân dân huyện R thì các bên sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất. Theo kết quả thẩm định giá thì giá trị đất là 2.520.000 đồng, giá trị 03 cây cà phê Rôbusta kinh doanh là 531.000 đồng. Xét tại phiên tòa phía nguyên đơn tự nguyện bồi thường giá trị đất để làm lối đi là 5.000.000 đồng/mét ngang mặt đường và giá trị tài sản trên đất là 03 cây cà phê với số tiền 531.000 đồng là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét đặc điểm lô đất, hiện trạng sử dụng của ông T, bà H; Vị trí, kích thước của lối đi ông H yêu cầu mở có chiều ngang 2 mét, chiều dài 7 mét ở vị trí nào cũng chia

lô đất của ông T, bà H thành hai phần, gây thiệt hại, ảnh hưởng đến việc sử dụng đất cho ông T, bà H, trong khi ông T, bà H không có nhu cầu sử dụng phần đất này làm lối đi chung. Do đó, xét vị trí ông Hòi yêu cầu mở lối đi là hợp lý và cần xác định lối đi được mở là lối đi chung của ông H, ông T, bà H; Việc hưởng quyền về lối đi qua bất động sản liền kề sẽ chấm dứt trong các trường hợp quy định tại Điều 256 của Bộ luật dân sự.

[5] Từ những căn cứ trên chấp nhận một yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn Hòi.

Buộc ông T, bà H mở lối cho ông H đi qua thửa 158, tờ bản đồ trích đo địa chính số 40 - xã Dạ N, huyện R, tỉnh Đ vào lô đất của ông Trương Văn H như sau: Theo đường bê tông nhìn vào thẳng theo đường ranh giới đất của ông Trương Văn H với lô đất của ông T có chiều ngang là 1,5 mét, chiều dài là 07 mét và tháo dỡ hàng rào lưới B40 có chiều ngang 1,5 mét, chiều cao 1,2 mét, chặt 03 cây cà phê Rôbuta kinh doanh nằm trên lối đi được mở.

Buộc ông Trương Văn H có trách nhiệm đền bù cho ông T, bà H giá trị quyền sử dụng đất là 7.500.000 đồng, giá trị 03 cây cà phê Rôbuta là 531.000 đồng.

(Có họa đồ trích thửa đất ngày 16/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện R kèm theo bản án)

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xác minh, đo vẽ, thẩm định giá với tổng số tiền là 8.452.000 đồng do nguyên đơn ông Trương Văn H nộp là cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận một phần nên buộc nguyên đơn ông H và bị đơn ông T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị H mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng và buộc ông T, bà H có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn ông H số tiền là 4.226.000 đồng.

[7] Về án phí: Áp dụng Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Buộc nguyên đơn ông Trương Văn H phải chịu 401.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Buộc ông Phùng Văn T, bà Phùng Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 245, Điều 248 và Điều 254 Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn H về việc “Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề” đối với bị đơn ông Phùng Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị H.

Buộc ông Phùng Văn T, bà Phùng Thị H phải mở lối đi cho ông Trương Văn H đi qua thửa số 158, tờ bản đồ trích đo địa chính số 40 - xã Dạ N, huyện R, tỉnh Đ vào

lô đất của ông Trương Văn H như sau: Theo đường bê tông nhìn vào thẳng theo đường ranh giới đất của ông Trương Văn H với lô đất của ông T có chiều ngang là 1,5 mét, chiều dài là 07 mét và tháo dỡ hàng rào lưới B40 có chiều ngang 1,5 mét, chiều cao 1,2 mét, chặt 03 cây cà phê Rôbusta kinh doanh nằm trên lối đi được mở. Lối đi được mở là lối đi chung của ông Trương Văn H, ông Phùng Văn T, bà Phùng Thị H.

Ông Trương Văn H có trách nhiệm đền bù cho ông Phùng Văn T, bà Phùng Thị H giá trị quyền sử dụng đất và giá trị 03 cây cà phê Rôbusta với tổng số tiền là 8.031.000 đồng.

Việc hưởng quyền về lối đi qua bất động sản liền kề sẽ chấm dứt trong các trường hợp theo quy định tại Điều 256 của Bộ luật dân sự.

(Có họa đồ trích thửa đất ngày 16/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện R kèm theo bản án)

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phùng Văn T, bà Phùng Thị H có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn ông Trương Văn H số tiền là 4.226.000 đồng.

(Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự).

3. Về án phí: Buộc ông Trương Văn H phải nộp 401.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 375.000 đồng tạm ứng án phí ông Trương Văn H đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2015/0003905 ngày 22 tháng 12 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng. Ông Trương Văn H còn phải nộp số tiền 26.500 đồng án phí.

Buộc ông Phùng Văn T, bà Phùng Thị H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 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.

Các đương sự được quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử theo trình tự phúc thẩm, đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND T. LÂM █████NG;

- VKSND H. █████AM █████NG;

-- █████ █████-████NG █████;CC THADS H. █████AM █████NG;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

- L-U HS.

Đặng Ngọc Bình