TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập-Tự do-Hạnh phúc**

Bản án số : 22/2022/DS-ST
Ngày : 12-4-2022
V/V "Tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH TỈNH LONG AN

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Trí.
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Đặng Văn Bé.
Ông Đinh Ngọc Dình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Hồng- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Hồng Thu- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và ngày 12 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý 228/2020/TLST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2020 về việc "tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2022/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn L. Địa chỉ: Ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Văn L là luật sư của Công ty luật TNHH một thành viên Sài Gòn K- thuộc đoàn luật sư tỉnh Long An.

- *Bị đơn:*
1/ Ông Trương Văn T.
2/ Ông Trương Văn T.
3/ Bà Trương Thị Kiều T.
Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Long An.
4/ Bà Đoàn Thị B. Địa chỉ: Ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phan Thị Mười M. Địa chỉ: Ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 04/12/2020 của ông Phạm Văn L là nguyên đơn trình bày: Ông có thửa đất số 205, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.970,7 m^2, đất tọa

lạc tại xã An Lục Long, huyện Châu Thành, tỉnh Long An, đã được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp GCNQSD đất năm 2014. Liền kề với thửa đất của ông là thửa đất số 206, do ông Trương Văn T đứng tên GCNQSD đất, thửa đất số 193 do bà Đoàn Thị B đứng tên GCNQSD đất. Thửa đất của ông nằm phía trong và bị bao bọc bởi các thửa đất số 206, 193. Để đi ra đường công cộng thì ông phải đi qua thửa đất của ông T, bà B. Trước khi khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành về việc ông yêu cầu mở lối đi qua các thửa đất số 206, 193 thì Ủy ban nhân dân xã An Lục Long có tiến hành hòa giải nhưng không thành. Nay ông yêu cầu ông T, bà B mỗi người phải mở cho ông lối đi có chiều ngang 0,5m, chiều dài khoảng 50m theo các thửa đất số 206, 193 để ra lối đi công cộng.

Trên thửa đất số 193 do bà B đứng tên GCNQSD đất có trụ bê tông, hầm chứa mô tơ, hầm chứa nước. Thửa đất số 206 do ông T đứng tên GCNQSD đất có một hàng rào lưới B40, trụ bê tông. Ông đồng ý thanh toán trị giá đất cho ông T, bà B mỗi người là 10.000.000 đồng, còn các tài sản khác của ông T, bà B, ông đồng ý thanh toán theo kết quả định giá.

Bà Phan Thị Mười M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà thống nhất lời trình bày của ông L, bà không trình bày gì thêm.

Tại biên bản hòa giải ngày 03/02/2021, bà Trương Thị Kiều T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Thửa đất số 206, diện tích là 1.300m^2, tờ bản đồ số 09 do ông Trương Văn T là cha chồng của bà đứng tên GCNQSD đất, thửa đất này do bà và ông Trương Văn T canh tác, quản lý, sử dụng đất. Trước yêu cầu của ông L thì bà và ông T không đồng ý, vì thửa đất số 206 do ông T vẫn còn đứng tên GCNQSD đất. Ngoài lối đi này ra thì ông L còn có lối đi khác (lối đi qua đất của ông Nguyễn Văn T do những chủ cũ vẫn đi lối đi này).

Ông T, ông T, bà B là bị đơn vắng mặt không có lý do.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, luật sư Lê Văn L trình bày: Ông L có thửa đất số 205, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.970,7 m^2 nằm phía trong và bị bao bọc bởi thửa đất số 206 do ông T đứng tên GCNQSD đất, thửa đất số 193 do bà B đứng tên GCNQSD đất. Để đi ra đường công cộng thì phải đi qua thửa đất của ông T, bà B, phần lối đi này đã có từ trước đây, những chủ cũ cũng đã đi trên lối đi này để ra lối đi công cộng. Tại mãnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa trích đo ngày 30/12/2021 và tại công văn số 90/CV-UBND ngày 24/6/2021 của Ủy ban nhân dân xã An Lục Long trả lời công văn số 52/CV.TA ngày 12/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành "...thửa đất ông L thì không có lối đi nào khác ngoài lối đi qua các thửa đất số 193, 206...". Nên ông L yêu cầu mở lối đi qua các thửa đất số 193, 206 mỗi bên có chiều ngang là 0,5m, chiều dài theo mảnh trích đo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Người tiến hành tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến khi giải quyết vụ án dân sự Thẩm phán tuân thủ các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Những người tham gia phiên tòa: Các đương sự thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Ông Phạm Văn L "tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề" với ông Trương Văn T, ông Trương Văn T bà Trương Thị Kiều T và bà Đoàn Thị B. Thửa đất số 205 của ông L nằm phía trong các thửa đất số 193, 206 và ngoài lối đi này ra thì ông L không còn có lối đi nào khác để đi ra đường công cộng nên ông L yêu cầu bà B, ông T mở lối đi mỗi bên có chiều ngang là 0,5m, chiều dài theo mãnh trích đo là phù hợp.

Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ; người tham gia tố tụng khác và không có yêu cầu gì khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ của vụ án và kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Ông Phạm Văn L "Tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề" với ông Trương Văn T, ông Trương Văn T, bà Trương Thị Kiều T và bà Đoàn Thị B được quy định tại các điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Châu Thành. Ông Trương Văn T, ông Trương Văn T, bà Trương Thị Kiều T và bà Đoàn Thị B vắng mặt không có lý do. Tòa án căn cứ vào các điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung vụ án: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông L đối với ông T, ông T, bà T, bà B tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề thuộc các điều 245, 254 của Bộ luật dân sự năm 2015. Ông L có thửa đất số 205 nằm phía trong các thửa đất số 193, 206 nên ông L yêu cầu bà B, ông T mở lối đi mỗi bên có chiều ngang là 0,5m để đi ra đường công cộng, không làm ảnh hưởng đến phần đất ông T, bà B đang canh tác thanh long trên đất nên cần chấp nhận yêu cầu mở lối đi của ông L là phù hợp với Điều 254 Bộ luật dân sự 2015.

Tại Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *"...1. 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.*

2. Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có

tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác xác định…".

Từ nhận định trên, xét yêu cầu "tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề" của ông L đối với ông T, ông T, bà T, bà B cần chấp nhận.

Quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông L là phù hợp nên chấp nhận.

[3] Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L là phù hợp.

[4] Ông L thống nhất kết quả đo đạc, định giá.

Theo kết quả định giá:

Diện tích đất yêu cầu mở lối đi trên thửa đất số 206 là 20,4m^2 trị giá là 9.180.000 đồng, chi phí tháo dỡ di dời hàng rào lưới B40 trên thửa đất số 206 trị giá là 2.600.000 đồng. Ông L đồng ý thanh toán cho ông T giá trị đất là 10.000.000 đồng nên số tiền ông L phải thanh toán cho ông T là 12.600.000 đồng.

Diện tích đất yêu cầu mở lối đi trên thửa đất số 193 là 20,4m^2 trị giá là 9.180.000 đồng, Chi phí di dời trụ điện trên thửa đất số 193 là 570.000 đồng, chi phí làm mới tấm đan bê tông đậy trên bể chứa nước trên thửa đất số 193 là 420.000 đồng, bể chứa máy bơm đã qua sử dụng trên thửa đất số 193 là 660.000 đồng. Ông L đồng ý thanh toán cho bà B giá trị đất là 10.000.000 đồng nên số tiền ông L phải thanh toán cho bà B là 11.650.000 đồng.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp tổng cộng là: 8.800.000 đồng (ông L tự nguyện chịu chí phí này, ông L đã nộp xong), theo quy định các điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Về án phí:

Ông L tự nguyện chịu 300.000 đồng chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định và 1.212.500 đồng án phí dân sự (phần giá trị tài sản trên đất).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng các điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các điều 245, 254 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L "tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề" đối với ông Trương Văn T, ông Trương Văn T, bà Trương Thị Kiều T và bà Đoàn Thị B.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L "tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề" đối với ông Trương Văn T, ông Trương Văn T, bà Trương Thị Kiều T có chiều ngang là 0,5m, chiều dài là 40,9m thuộc một phần

thửa đất số 206, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.655,1 m^2 do ông T đứng tên GCNQSD đất (theo mãnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa trích đo ngày 30/12/2021). Buộc ông Trương Văn T, ông Trương Văn T, bà Trương Thị Kiều T di dời hàng rào lưới B40, trụ bê tông, cao 1,2m, chiều dài là 40,9 m ra khỏi phần đất thuộc một phần thửa đất 206, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.655,1 m^2 do ông T đứng tên GCNQSD đất.

Buộc ông L có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông T số tiền là 12.600.000 đồng (mười hai triệu sáu trăm nghìn đồng).

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L "tranh chấp quyền về lối đi qua qua bất động sản liền kề" đối với bà Đoàn Thị B có chiều ngang là 0,5m, chiều dài là 40,8m thuộc một phần thửa đất số 193, tờ bản đồ số 9, diện tích 4.649,2 m^2 do bà B đứng tên GCNQSD đất (theo mãnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa trích đo ngày 30/12/2021). Buộc bà B di dời cột điện bê tông cao 03m, tháo dỡ hầm chứa mô tơ có kích thước 70 cm x 70cm ra khỏi phần đất thuộc một phần thửa đất 193, tờ bản đồ số 9, diện tích 4.649,2 m^2 do bà B đứng tên GCNQSD đất.

Buộc ông L có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà B số tiền là 11.650.000 đồng (mười một triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hằng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Tổng cộng là 8.800.000 đồng (ông L tự nguyện chịu chí phí này, ông Lượm đã nộp xong).

3. Về án phí:

Ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng và 1.212.500 đồng chịu án phí dân sự sơ thẩm (phần giá trị tài sản trên đất), khấu trừ tiền tạm ứng án phí 500.000 đồng theo biên lai thu số 0000794 ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành tỉnh Long An. Ông L phải nộp tiếp là 1.012.500 đồng.

4. Về kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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.

Nơi nhận:
- Tòa án tỉnh
- Viện kiểm sát huyện
- Chi cục THA dân sự huyện
- Các đương sự
-Lưu (hồ sơ, án văn)

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

(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Bảo Trí