TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TIỂU CẦN** **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 31/2017/DS-ST
Ngày: 31/8/2017
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất về yêu cầu mở lối đi

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIỂU CẦN, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Long

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Bé

2. Bà Trang Thị Cẩm Nhuần

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lâm Thị Nhi - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiểu Cần tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Màu – Kiểm sát viên

Ngày 31 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 143/2017/TLST-DS, ngày 03 tháng 01 năm 2017, về "Tranh chấp quyền sử dụng đất về yêu cầu mở lối đi"; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2017/QĐST- DS, ngày 11 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị O, sinh năm 1962 (chết ngày 13 tháng 3 năm 2017 sau khi Tòa án thụ lý vụ án);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị O là:

+ Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1935

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện T, tỉnh T

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị N là anh Bùi Quốc H, sinh 1982 (văn bản ủy quyền ngày 03/8/2017)

+ Chị Nguyễn Thị Cẩm N, sinh năm 1983 (Có mặt)

Địa chỉ: Khóm 4, thị trấn T, huyện T, tỉnh T.

- Anh Bùi Quốc H, sinh năm 1982 (Có mặt)

- Bà Phạm Thị Lệ H, sinh năm 1963 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm 4, thị trấn T, huyện T, tỉnh T.

- *Bị đơn*: Anh Lưu Trí D, sinh năm 1970 (có mặt);

Địa chỉ: Khóm 4, thị trấn T, huyện T, tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/12/2016 và các tài liệu có trong hồ sơ và tại phiên toà, các nguyên đơn bà Phạm Thị Lệ H, Bùi Quốc H, người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị O là Nguyễn Thị Cẩm N, Huỳnh Thị N; người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị N là anh Bùi Quốc H trình bày:

Ông Lưu Trí D đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 21,4m^2, thửa 34, tờ bản đồ số 15, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khóm 4, thị trấn T, huyện T, tỉnh T, phần đất này nằm tiếp giáp với đường tránh Quốc lộ 60, do phần đất của ông D nằm chắn ngang phần diện tích đất 97,3m^2, thửa 156, tờ bản đồ số 22, do bà Trần Thị O đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 23/12/2013; diện tích 108,7m^2, thửa 154, tờ bản đồ số 22 do bà Trần Thị O đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 03/12/2013; thửa 142, tờ bản đồ số 22, diện tích 80m^2 do Bùi Quốc H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 11/12/2013;

thửa 157, tờ bản đồ số 22, diện tích 104m^2, do ông Trần Văn L (chồng bà Phạm Thị Lệ H) đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 04/01/2016. Do không có lối đi, nên các nguyên đơn có gặp ông D thương lượng để sang nhượng lại phần đất nêu trên để làm lối đi và hai bên cũng thống nhất với nhau. Do bên ông D đòi giá cao và điều kiện gia đình nguyên đơn cũng khó khăn nên việc thỏa thuận giữa hai bên không thực hiện được. Ngày 25/4/2016, ông D cho xây gạch cao 0,5m và xây dựng nhà tiền chế để buôn bán trên hành lang lộ giới chắn ngang trước phần đất và nhà ở của các nguyên đơn. Hiện nay, các nguyên đơn cho rằng ông D xây dựng nhà tiền chế chắn hết lối đi, nên không còn lối đi nào thuận tiện ra vào đường công cộng (Quốc lộ 60), mọi sinh hoạt trở nên khó khăn, ảnh hưởng đến sinh hoạt và cuộc sống gia đình các nguyên đơn.

Nay, các nguyên đơn cùng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông D mở lối đi hết theo chiều ngang đất của các hộ ra đường công cộng (Quốc lộ 60) và các nguyên đơn đồng ý sẽ bồi hoàn giá trị đất theo giá mà hội đồng định giá đã định là 5.000.000 đồng/m^2, các nguyên đơn hỗ trợ tiền di dời vật kiến trúc trên đất do Tòa án xác định, đối với phần vật tư ông D làm nền sân thì để lại nguyên trạng, các nguyên đơn hoàn tiền lại theo biên bản định giá ngày 11 tháng 4 năm 2017.

Bị đơn ông Lưu Trí D trình bày: Nguồn gốc đất là trước đây ông mua của ông Tám K, khi có dự án làm đường tránh Quốc lộ 60 thì thửa đất của ông phần lớn nằm trên công trình đường tránh Quốc lộ 60, chỉ còn lại một diện tích nhỏ khoảng 21m^2 là diện tích đất ông đang sử dụng, các hộ Bùi Quốc H, Phạm Thị Lệ H, Trần Thị O đều có chung nguồn gốc tách thửa từ đất của chị O và các thửa này không tiếp giáp với đường tránh Quốc lộ 60, sau khi đổi đất với ông T thì hiện tại đất anh H tiếp giáp với Quốc lộ 60 còn khoảng 0,8m, khi sang lấp mặt bằng để sử dụng ông có chừa lại cho chị O khoảng 0,5 m để làm lối đi chung cho các hộ (0,8 + 1,2 m = 2m). Nay các hộ yêu cầu ông nhượng đất làm lối đi cho từng hộ ra đường tránh Quốc lộ 60 qua thửa đất số 34, tờ bản đồ số 15, diện tích 21,4m^2 thì ông không thống nhất.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án dân sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự tham gia tố tụng trong vụ án đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần.

Về nội dung vụ án: Chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của các thừa kế của bà O là mở lối đi tại phần "E" cho hộ anh H, chị N.

Không chấp nhận mở lối đi tại thửa 157 theo yêu cầu của Bà Phạm Thị Lệ H vì bà H còn có thửa đất liền kề thông ra Quốc lộ 60.

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 tố tụng: Đây là vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất về yêu cầu mở lối đi" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về Nội Dung:

Tại phiên tòa hôm nay, các nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện: yêu cầu được mở lối đi cho mỗi hộ theo chiều ngang thửa đất đang sử dụng ra Quốc lộ 60 hết thửa đất số 34, tờ bản đồ số 15, diện tích 21,4m^2 do ông Lưu Trí D đang đứng tên sử dụng, các nguyên đơn sẽ trả giá trị đất cho ông D 01m^2 là 5.000.000 đồng, đối với phần nền xi măng ông D xây dựng thì để cho các nguyên đơn sử dụng, các nguyên đơn sẽ trả lại giá trị bằng tiền theo biên bản định giá ngày 11 tháng 4 năm 2017 là 2.126.000 đồng. Đối với phần nhà tiền chế mà ông D xây dựng trên thửa đất thì các nguyên đơn yêu cầu ông D di dời, các nguyên đơn sẽ hỗ trợ tiền di dời số tiền là 5.000.0000 đồng.

Ông D chỉ đồng ý mở một phần lối đi cho chị N, anh H thêm 1,2m tại thửa 141, 142. Còn bà H vẫn còn lối đi tại thửa liền kề với thửa 157 là thửa 163, nên không đồng ý mở lối đi cho bà H.

Tại Điều 254 Bộ luật dân sự 2015. Quyền về lối đi có nêu:

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 ảnh 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.

Căn cứ quy định của điều luật nêu trên, xét thấy: Các nguyên đơn yêu cầu được mở lối đi cho mỗi hộ là 2m hoặc mở hết phần đất tại thửa 34, tờ bản đồ số 15, diện tích 21.4m^2 thuộc phần đất của ông D được Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/5/2016 là chưa phù hợp vì:

- Đối với yêu cầu của bà Phạm Thị Lệ H: Bà H có hai căn nhà trong đó có một căn nhà tọa lạc tại thửa 157, tờ bản đồ số 22, diện tích 104m^2, phần đất có nhà này của bà H bị thửa 34 của ông D chắn ngang, tuy nhiên bà H còn có căn nhà và thửa đất số 163 liền kề với thửa 157 có lối đi thông ra Quốc lộ 60, nên việc yêu cầu mở thêm lối đi là không hợp lý.

- Đối với yêu cầu của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị O là chị Nguyễn Thị Cẩm N; anh Bùi Quốc H thấy rằng: Sinh thời bà O đứng tên các thửa đất 154, 156, anh H đứng tên thửa đất 141, 142, do anh Bùi Quốc H là chồng chị N (chị N là con bà Oanh), trên các thửa đất này đều có xây dựng nhà cấp 4, anh H, chị N đang cho thuê, còn căn nhà trên thửa 154 do vợ chồng chị N, anh H sử dụng, nhà đất thửa 156 của bà O (bà O chết) chị N quản lý sử dụng. Các căn nhà trên các thửa đất 154, 156 và một phần thửa 141, 142 đều bị phần đất và nhà tiền chế của ông D chắn ngang phía ngoài giáp Quốc lộ 60, chỉ còn lại lối đi khoảng 0,8m tại thửa 141. Anh H, chị N yêu cầu mở lối đi cho mỗi thửa 141, 142, 156, 154 hết đất của ông D theo chiều ngang các thửa đất 141, 142, 156, 154 là không hợp lý vì thực chất toàn bộ nhà đất các thửa nêu trên đều do anh H, chị N quản lý sử dụng chung một hộ, nên việc anh H, chị N yêu cầu mở lối đi hợp lý, thuận tiện để ra Quốc lộ 60 là cần thiết, để tránh gây thiệt hại cho việc sử dụng đất hợp pháp của ông D, nên Tòa án chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của anh H, chị N chỉ buộc ông D mở lối đi tiếp giáp với thửa 141,142 hết phần "E" có diện tích 02m^2 (tại trích lục bản đồ địa chính hiện trạng ngày 26/6/2017) là đảm bảo lối đi cho gia đình anh H, chị N, anh H, chị N có nghĩa vụ trả lại giá trị đất cho ông D là 5.000.000 đồng/m^2. Trên phần "E" ông D có xây hàng gạch tàu cao 0,5m, ông D có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời để mở lối đi cho hộ chị N, anh H; anh H, chị N hỗ trợ di dời số tiền cho ông D là 300.000 đồng. Nếu anh H, chị N, bà Hồng có nhu cầu mở lối đi để hưởng lợi cho các căn hộ bên trong của mình khi được sử dụng mặt tiền ra Quốc lộ 60 qua phần đất còn lại của ông D thì các bên tự thỏa thuận về giá với nhau.

Từ nhận định trên:

Tòa án chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của các nguyên đơn;

Chấp nhận đề nghị của kiểm sát viên tại phiên Tòa;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 254 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của của anh Bùi Quốc H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị O về việc yêu cầu mở lối đi tại thửa 34, tờ bản đố số 15, diện tích 21,4m^2 do ông Lưu Trí D đứng tên.

- Không chấp nhận yêu cầu mở lối đi của bà Phạm Thị Lệ H.

- Buộc ông Lưu Trí D có nghĩa vụ mở lối đi tại phần "E"diện tích 2m^2 cho hộ anh Bùi Quốc H, chị Nguyễn Thị Cẩm N giáp thửa 141, 142 và có nghĩa vụ tháo dở, di dời hàng gạch tàu xây dựng tại phần "E"(Có trích lục bản đồ địa chính theo hiện trạng ngày 26/6/2017 kèm theo);

- Buộc Anh Bùi Quốc H và chị Nguyễn Thị Cẩm N có nghĩa vụ trả giá trị đất cho ông Lưu Trí D là 10.000.000 đồng, và hỗ trợ tiền tháo dỡ, di dời cho ông D số tiền là 300.000 đồng.

- Các đương sự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung tại phần quyết định của bản án này.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, hàng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về án phí**:**

+ Buộc bà Phạm Thị Lệ Hồng phải chịu 2.125.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nH được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí là 100.000 đồng tại biên lai số 0008286 ngày 03/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tiểu Cần, nên bà Hồng phải nộp tiếp là 2.025.000 đồng.

+ Chị Nguyễn Thị Cẩm N và Anh Bùi Quốc H liên đới phải chịu 2.725.000 án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí là 300.000 đồng tại các biên lai số 0008288, 0008287, 0008289, ngày 03/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tiểu Cần, nên anh H, chị N phải nộp tiếp là 2.425.000 đồng.

+ Buộc anh Lưu Trí D phải chịu 500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Chi phí thẩm định, định giá:

+ Buộc bà Hồng phải chịu 445.281 đồng, bà Hồng đã nộp 2.500.000 đồng, nên bà Hồng được hoàn lại số tiền 2.054.719 đồng (nhận tại Tòa án huyện Tiểu Cần)

+ Chị N, anh H liên đới phải chịu 1.385.846 đồng, do bà O, anh H đã nộp số tiền 7.500.000 đồng, nên chị N, anh H được hoàn lại số tiền là 6.114.154 đồng (nhận tại Tòa án huyện Tiểu Cần)

- Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, riêng bà Huỳnh Thị N có quyền kháng trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ nơi cư trú để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử theo trình tự phúc thẩm.

"Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi ành 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, 7a 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:
-VKSND huyện Tiểu Cần ;
- Chi cục THADS huyện Tiểu Cần;
- Những người tham gia tố tụng;
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Văn Long