

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 108/2024/DS-ST
Ngày: 15-8-2024
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 C, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Đẹp

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Phạm Thị Tuyết Nhung.

Ông Nguyễn Công Danh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Hoàng Hà - Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thơ - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 127/2023/TLST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2023 về: “*Tranh chấp yêu cầu mở lối đi*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 128/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 87/2024/QĐST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1955; Địa chỉ: Khu phố H 2, thị trấn G, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn S: Bà Nguyễn Ngọc E, sinh năm 1959; Địa chỉ: Khu phố H 2, thị trấn G, huyện C, tỉnh Long An.

- Bị đơn: Ông Trương Văn C, sinh năm 1978; Địa chỉ: Khu phố H 2, thị trấn G, huyện C, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trương Thị S, sinh năm 1976; Địa chỉ: Khu phố H 2, thị trấn G, huyện C, tỉnh Long An.

2. Bà Trương Thị Đ, sinh năm 1980; Địa chỉ: Ấp 3, xã N, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, đơn xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và tại phiên tòa do bà Nguyễn Ngọc E là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn S trình bày như sau:

Ông Nguyễn Văn S là chủ sử dụng thửa đất số 1642, tờ bản đồ số 3, diện tích 152m² tọa lạc tại Khu phố H 2, thị trấn G, huyện C, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 522322, sổ vào sổ cấp GCN: CS 09288 ngày 24/5/2019, nguồn gốc thửa đất do ông Nguyễn Văn S để thừa kế lại cho ông S. Liên kề với thửa đất 1642 là thửa đất số 1645 của ông Trương Văn C (ông C đã chết hiện do ông Trương Văn C đang quản lý sử dụng). Trước đây có một lối đi rộng 02m, chiều dài là 28m tính từ ngoài đường chính vào các thửa đất 1642, thửa đất số 5009, tờ bản đồ số 03 của ông Nguyễn Văn M, thửa đất số 5006, tờ bản đồ số 03 của bà Nguyễn Ngọc E, thửa đất số 3213, tờ bản đồ số 03 của ông Nguyễn Văn X, thửa đất số 5008, tờ bản đồ số 3 của bà Nguyễn Thị Thu V. Lối đi này đã được sử dụng liên tục từ trước năm 1975, đã tồn tại hơn hai trăm năm nay, cả kiến họ Trương đều sử dụng lối đi này. Tuy nhiên trong quá trình sử dụng đất thì ông Trương Văn C đã kê khai, đăng ký luôn phần đất lối đi (50,4m²) vào thửa đất số 1645 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Văn C. Khi còn sống ông C không có tranh chấp lối đi, đến khi ông C chết thì ông C là con trai ông C sử dụng đất đã cắm cọc lán chiếm vào phần lối đi chiều rộng khoảng 1,3m, chỉ chừa lại lối đi rộng khoảng 0,5m. Ngoài lối đi này thì ông S và các hộ bên trong không còn lối đi nào khác để đi ra đường công cộng. Vì vậy ông S yêu cầu buộc ông Trương Văn C phải trả lại lối đi hiện hữu từ trước đến giờ, cụ thể trả lại phần lối đi ông Cường lấn chiếm có kích thước khoảng 1,3mx 28m (kích thước lối đi đầy đủ là 1,8m x 28m) thuộc một phần thửa đất 1645, tờ bản đồ số 02 tại Khu phố H 2, thị trấn G, huyện C, tỉnh Long An. Qua kết quả đo đạc diện tích thực tế của lối đi đang tranh chấp thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính số 232-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 05/4/2024 thì ông Nguyễn Văn S xác định yêu cầu khởi kiện là yêu cầu ông Trương Văn C, bà Trương Thị S, bà Trương Thị Đ phải tháo dỡ đoạn hàng rào lưới B40, có chiều cao 01m, chiều dài 2,75m để mở lối đi cho ông Nguyễn Văn S để đi vào thửa đất số 1642, tờ bản đồ số 79 tọa lạc tại Khu phố H 2, thị trấn G, huyện C, tỉnh Long An, phần lối đi được mở có ký hiệu tại vị trí B (55,7m²) trong Mảnh trích đo địa chính số 232-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 05/4/2024.

Quá trình giải quyết vụ án thì bị đơn là ông Trương Văn C trình bày: Ông Trương Văn C và bà Nguyễn Thị D là chủ sử dụng thửa đất số 1645, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại Khu phố H, thị trấn G, huyện C, tỉnh Long An. Ông C chết vào năm 2021, bà D chết năm 2022, hàng thừa kế thứ nhất của ông C bà D gồm ông, bà Trương Thị Đ và bà Trương Thị S. Phần lối đi mà ông S đang tranh chấp là phần đất thuộc quyền sử dụng đất thửa đất số 1645 cấp giấy cho ông C không phải là lối đi chung. Trước đây do tình cảm giữa ông C và cha ruột của ông S nên ông C mới chừa lại một đường đi để cho cha của ông S đi lại. Quá trình sử

dụng thì gia đình ông vẫn đề cho gia đình ông S đi lại. Khi ông C bà D chết đã làm di chúc để lại cho ông thửa đất số 1645. Khi đó thì ông S có thỏa thuận với gia đình ông để mua lại phần đất tranh chấp làm lối đi, ông đồng ý chuyển nhượng với giá 8.000.000 đồng/m² nhưng ông S không đồng ý nên gia đình ông làm đoạn hàng rào lưới B40 để rào lại không cho ông S đi trên phần đất của gia đình. Ông chỉ đồng ý cho ông S đi lại, nếu ông S chuyển nhượng đất cho người khác thì ông sẽ rào lối đi lại. Do đó ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S và đề nghị Tòa án xét xử theo quy định. Ông đã nhận được Mạnh trích đo địa chính số 232-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 05/4/2024 và Thông báo giá trị quyền sử dụng phần đất tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị S và bà Trương Thị Đ thống nhất với ý kiến trình bày của ông Trương Văn C, bà S và bà Đ không đồng ý mở lối đi cho ông S.

Vụ án được Tòa án tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ nhưng không hòa giải được.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia 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 đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất, Mạnh trích đo địa chính số 232-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 05/4/2024 thể hiện phần lối đi ông S đang tranh chấp không phải là lối đi chung, ông S không cung cấp được văn bản của chính quyền địa phương xác nhận phần đất này là lối đi chung. Đồng thời theo Mạnh trích đo địa chính thì vị trí lối đi đang tranh chấp thể hiện vị trí B (55,7m²) thuộc một phần thửa đất số 1645, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại Khu phố H 2, thị trấn G, huyện C, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C. Thấy rằng các đương sự thống nhất lối đi này đã hình thành từ lâu, khi đó ông C cho cha mẹ ruột của ông S sử dụng để đi lại đến nay. Đồng thời để đi vào thửa đất số 1642 của ông S thì đây là lối đi duy nhất nên căn cứ Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nguyên đơn phải có trách nhiệm phải đền bù cho ông S, bà S, bà Đ giá trị phần lối đi theo biên bản định giá của Hội đồng định giá tại huyện C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Tranh chấp phát sinh giữa các đương sự là tranh chấp về mở lối đi qua bất động sản liền kề. Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An căn cứ vào khoản 9 Điều 26 vào khoản 2 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 để thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S thấy rằng:

[2.1] Căn cứ vào Mệnh trích đo địa chính số 232-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 05/4/2024 thể hiện hiện trạng lối đi đang tranh chấp là tại vị trí B ($55,7m^2$) thuộc một phần thửa đất số 1645, tờ bản đồ số 79 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Văn C. Thửa đất số 1642, tờ bản đồ số 79 của ông S bị vây bọc bởi các thửa đất là thửa đất số 1641, 5035, 1645, 1646, 5009, 5008, 5007, 5006 và thửa đất số 3213, tờ bản đồ số 79. Ông S, bà Đ, bà S là con của ông C thừa nhận gia đình ông C cho cha ruột của ông S là ông Nguyễn Văn S sử dụng phần đất tại vị trí B để cha ruột của ông S đi từ thửa đất số 1642 ra lối đi công cộng. Tuy nhiên ông C, bà Đ, bà S cho rằng phần lối đi này thuộc thửa đất số 1645 của ông C nên không đồng ý cho ông S tiếp tục sử dụng lối đi này.

Xét thấy: Tại Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định như sau: “*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*”.

Xét quá trình sử dụng phần đất tại vị trí B để đi từ thửa đất số 1642 ra lối đi công cộng thì đây là lối đi duy nhất đảm bảo điều kiện thuận tiện và hợp lý nhất. Do đó để đảm bảo quyền lợi của chủ sử dụng đất chịu hưởng quyền và chủ sử dụng đất hưởng quyền bị bao bọc bởi các bất động sản thì cần mở lối đi tại vị trí B ($55,7m^2$) để cho nguyên đơn ông S sử dụng là lối đi ra đường công cộng và buộc nguyên đơn ông S phải đền bù thiệt hại do sử dụng lối đi cho ông Trương Văn C, bà Trương Thị S, bà Trương Thị Đ với số tiền theo biên bản định giá của Hội đồng định giá tại huyện C là: $5.000.000 \text{ đồng}/m^2 \text{ đất} \times 55,7m^2 \text{ đất} = 278.500.000 \text{ đồng}$. Trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện C thể hiện trên lối đi tại vị trí B có đoạn tường rào lưới B40 có chiều cao 01m, chiều dài 2,75m, diện tích $2,75m^2$ nên ông S, bà Đ, bà S có trách nhiệm phải tháo dỡ để mở lối đi.

[2.2] Từ những chứng cứ nêu trên có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như phát biểu đề nghị tại phiên tòa của Kiểm sát viên.

[3] Về chi phí tố tụng gồm chi phí đo đạc, định giá và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 6.279.000 đồng. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S tự nguyện chịu đã nộp xong.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho yêu cầu mở lối đi nhưng có đơn xin miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi nên miễn án phí cho nguyên đơn.

Ông Trương Văn C, bà Trương Thị S và bà Trương Thị Đ phải liên đới chịu án phí 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 266, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 166, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 166, Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 14, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S về tranh chấp yêu cầu mở lối đi đối với ông Trương Văn C, bà Trương Thị S, bà Trương Thị Đ.

1.1. Ông Nguyễn Văn S được sử dụng lối đi có diện tích là 55,7m² thuộc một phần thửa đất 1645, tờ bản đồ số 79 tọa lạc tại Khu phố H 2, thị trấn G, huyện C, tỉnh Long An do ông Trương Văn C đứng tên quyền sử dụng đất để làm lối đi từ thửa đất số 1642, tờ bản đồ số 79 ra đường công cộng. Vị trí, tứ cận lối đi được thể hiện tại vị trí B (55,7m²) trong Mảnh trích đo địa chính số 232-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 05/4/2024.

1.2. Ông Trương Văn C, bà Trương Thị S, bà Trương Thị Đ có nghĩa vụ tháo dỡ đoạn tường rào lưới B40 có chiều cao 01m, chiều dài 2,75m, diện tích 2,75m² trên lối đi.

1.3. Ông Trương Văn C, bà Trương Thị S, bà Trương Thị Đ phải tạo điều kiện cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn S được đi lại thuận tiện, không được rào chắn gây cản trở cho việc sử dụng lối đi của ông Nguyễn Văn S. Ông Nguyễn Văn S và ông Trương Văn C, bà Trương Thị Đ, bà Trương Thị S sử dụng hạn chế đối với quyền sử dụng đất tại vị trí B (55,7m²) trong Mảnh trích đo địa chính số 232-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 05/4/2024 theo quy định tại Điều 171 và Điều 95 của Luật Đất đai.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất được được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

1.4. Ông Nguyễn Văn S có nghĩa vụ đền bù do sử dụng hưởng quyền về lối đi qua cho ông Trương Văn C, bà Trương Thị S, bà Trương Thị Đ với số tiền là 278.500.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với số tiền chưa trả, 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 6.279.000 đồng. Ông Nguyễn Văn S tự nguyện chịu, đã chi xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn S.

Ông Trương Văn C, bà Trương Thị S, bà Trương Thị Đ chịu 300.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

5. 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; án văn.

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

Phan Thị Đẹp

