

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẤT ĐỎ
TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU**

Bản án số 93/2023/DSST
Ngày 29 tháng 9 năm 2023
*"V/v tranh chấp lối đi
qua bất động sản liền kề"*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẤT ĐỎ TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tiến.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hà.

Bà Huỳnh Thị Thuận.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Hoàn, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tùng Lâm – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023, tại Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân thụ lý số 04/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2023 về việc *"Tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 101/2023/QĐXX- DS ngày 31 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 63/2023/QĐST-DS ngày 22 tháng 9 năm 2023 giữa:

* *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1970; Địa chỉ: 89, khu phố P, thị trấn Đ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt).

* *Bị đơn:* Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1981; Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt).

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1948; Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt)

* *Người làm chứng:*

1-/ Ông Trương Văn Đ, sinh năm 1964; Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn Đ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt)

2-/ Bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1953; Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

* *Theo đơn khởi kiện ghi ngày 30/12/2022, bản khai tiếp theo, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị U trình bày như sau:* Nguồn gốc thửa đất số 131 tờ bản đồ số 106 thị trấn Đất Đỏ là mồ mã của gia tộc, từ trước đến nay lối đi vào đất là lối đi cắt ngang qua thửa đất số 120 tờ bản đồ số 106 của gia đình ông C, hiện nay con đường đã được tráng xi măng. Sau khi Nhà nước tráng xi măng ông C rào chắn

không cho bà U đi sử dụng lối đi để vào đất. Đây là con đường duy nhất đi vào thửa đất số 131 của bà U, con đường có từ rất lâu, hình thành từ các đời trước. Nay, bị rào chắn không có lối đi nên bà U yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận cho bà U được đi qua lối đi theo bản vẽ thuộc thửa 72 (GT) đường giao thông của Nhà nước. Buộc ông Nguyễn Minh C tháo bỏ hàng rào chắn ngang và chấm dứt hành vi cản trở lối đi của bà U. Theo bản vẽ tranh chấp lối đi là thửa đất số 72 (GT) tờ bản đồ số 106 thị trấn Đất Đỏ, ông C rào chắn đoạn giáp thửa 131 của bà U đoạn thẳng qua 3 điểm 36, 37, 38. Bà U không có ý kiến gì về bản vẽ tranh chấp, từ ngày đo vẽ, định giá đến nay hiện trạng vẫn không thay đổi, bà U không yêu cầu đo vẽ định giá lại và không yêu cầu đưa thêm người tham gia tố tụng.

** Tại bản khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa ông Nguyễn Minh C trình bày:* Ông C đang sử dụng thửa đất số 358 tờ bản đồ số 106, nguồn gốc của cha mẹ cho, gia đình các anh em nhà ông C tự mở con đường đi vào đất qua các thửa 125, 124, 360, 359 nối liền với con hẻm của Nhà nước đến giáp thửa đất 131 của bà U. Thửa đất số 131 của bà U có lối đi vào ở vị trí khác đi nhờ qua đất của bà Đào, không phải đi qua lối đi của gia đình nhà ông C, từ khi gia đình ông C mở lối đi thuận tiện bà U mới đi trên lối đi này. Hiện nay lối đi đã được Nhà nước đầu tư tráng xi măng, đất sử dụng làm lối đi là của gia đình nhà ông C, gia đình tự mở lối đi để tách thửa đất đi vào các thửa đất của anh em nhà ông C, được cha mẹ chia đất nằm bên trong, không phải là lối đi công cộng. Nhà nước tráng xi măng không phải gia đình ông C, nhưng phần nền đất là của gia đình nhà ông C, bà U muốn đi trên lối đi này phải hỗ trợ gia đình ông C tiền về quyền sử dụng đất làm lối đi là 140.000.000đ. Rào chắn ngang lối đi với thửa đất 131 là do một mình ông C rào không liên quan đến anh em ông C. Từ ngày Tòa án đo vẽ, định giá đến nay hiện trạng không thay đổi, ông C không có ý kiến về việc đo vẽ, định giá và đưa người vào tham gia tố tụng.

** Tại bản khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày:* Ông H có quan hệ là cha ruột của ông C, nguồn gốc thửa đất số 120 trước đây là của ông, bà bên vợ ông H để lại, sau khi vợ ông H là bà Trương Thị Hồng chết, ông H chia đất cho các con tách thành các thửa 358, 359 và 360, thửa 358 ông H cho ông C sử dụng giáp với thửa 131 của bà U. Trước đây là con đường hẻm nhỏ gia đình tự mở để vào đến thửa đất 120 của ông H, lối đi riêng của gia đình không phải lối đi công cộng. Sau khi chia đất cho các con ông H tự bỏ đất bên ông H mở con đường rộng để sau này các con có điều kiện thể chạy xe ô tô. Khi mở đường chi phí làm đất nền đường do gia đình của ông H bỏ ra, tráng bê tông xi măng là kinh phí Nhà nước. Đất ông H đã cho các con nên ông H không có yêu cầu độc lập, nhưng theo ông H con đường này không phải là đường công cộng mà do gia đình của ông tự mở, bà U muốn được đi trên con đường này phải phụ tiền.

** Người làm chứng:* Ông Trương Văn Đ, bà Huỳnh Thị Đ trình bày: Ông Đ, bà Đ xác định lối đi có từ rất lâu, nhưng chỉ là hẻm nhỏ, sau này gia đình ông C tự mở rộng ra như hiện trạng.

Biên bản xác minh ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ: Thể hiện trên bản đồ địa chính địa phương quản lý có lối đi 72(GT) vào đến thửa đất số 131

của bà U; Chi phí tráng xi măng còn đường 72(GT) là của Nhà nước, con đường Nhà nước quản lý.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ: Thửa đất 131 tờ bản đồ số 106 thị trấn Đất Đỏ của bà Nguyễn Thị U chỉ có lối đi duy nhất vào thửa đất là thửa 72(GT) ngoài ra không còn lối đi nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào chứng cứ được Tòa án thu thập có tại hồ sơ, lời trình bày của đương sự và tranh tụng tại phiên tòa nhận thấy: Lối đi thửa 72(GT) là đường công cộng, do Nhà nước quản lý, nhà nước tráng xi măng làm lối đi chung, phục vụ cộng đồng. Ông Nguyễn Minh C rào chắn là hành vi vi phạm pháp luật, cản trở giao thông. Đất của bà U không có lối đi nào khác nên yêu cầu của bà U có căn cứ để chấp nhận, buộc ông C dỡ hàng rào xây dựng trái pháp luật.

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và các đương sự;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*** Về tố tụng:**

[1] Về thẩm quyền: Đây là vụ kiện tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề, đối tượng là quyền sử dụng đất, vị trí đất tại huyện Đất Đỏ, theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ.

[2] Về việc vắng mặt đương sự: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, việc xét xử vắng mặt phù hợp quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

*** Về nội dung:**

[1] Bà Nguyễn Thị U đang quản lý sử dụng thửa đất số 131 tờ bản đồ số 106 thị trấn Đất Đỏ, thửa đất của bà U tiếp giáp với đường giao thông là thửa 72GT, nối liền với con đường hẻm $1,5m < R < 4m$ để đi ra lộ chính. Ông C rào chắn bằng lưới B40 chắn ngang đoạn cuối lối thửa 72(GT) tiếp giáp thửa thửa đất 131 của bà U. Bà U không còn lối đi nên yêu cầu Tòa án công nhận cho bà U được đi qua lối đi thửa 72(GT); buộc ông C dành quyền cho bà U có lối đi qua thửa 72GT. Trong quá trình thụ lý vụ án, hòa giải ông C yêu cầu bà U phải hỗ trợ số tiền là 140.000.000đ mới cho sử dụng lối đi, bà U không chấp nhận, tại phiên tòa các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Theo hồ sơ địa chính lối đi tranh chấp thuộc thửa 72(GT) trên bản đồ địa chính không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, là lối đi công cộng Nhà nước quản lý, được Nhà nước đầu tư tráng xi măng, lối đi không thuộc quyền quản lý sử dụng của cá nhân nào. Ông C cho rằng lối đi cá nhân do gia đình tự mở, nhưng

không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Lời khai nhân chứng xác định lối đi được hình thành và tồn tại từ rất lâu, phù hợp với bản đồ địa chính, lối đi do Nhà nước quản lý. Hơn nữa theo biên bản thẩm định tại chỗ thửa 131 của bà U ngoài lối đi trên thửa 72(GT) không còn lối đi nào khác. Tại Điều 254 Bộ luật dân sự quy định “*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 tranh chấp là lối đi công cộng Nhà nước quản lý không thuộc quyền sử dụng của ai, không phải là lối đi trên thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông C. Ông C tự rào chắn là xâm phạm đến quyền về lối đi của bà U là hành vi vi phạm pháp luật, nên yêu cầu dành quyền đi qua lối đi 72GT của bà U là có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về đền bù giá trị quyền sử dụng đất: Theo biên bản xác minh, lời khai nhân chứng cũng như người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, lối đi đã tồn tại từ rất lâu được Nhà nước quản lý. Nhà nước đầu tư tráng xi măng là lối đi công cộng, không phải lối đi riêng của ông C, nên bà U được quyền đi qua mà không phải hỗ trợ chi phí, hoặc bồi thường về đất.

[4] Đối hàng rào do ông C rào chắn ngang lối đi, tại Mệnh trích đo địa chính số 234-2023 ngày 24/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ; Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 30/8/2023 hàng rào bằng lưới B40, có 2 trụ xi măng tại điểm có tọa độ 36, 37 buộc ông Nguyễn Minh C tự phá bỏ hàng rào, bà U không phải đền bù.

[5] Về chi phí tố tụng: Gồm có chi phí đo vẽ đất và chi phí định giá, thẩm định bà U đã tạm ứng; Tại phiên tòa bà U tự nguyện chịu toàn bộ không yêu cầu giải quyết.

[6] Về án phí: Ông Nguyễn Minh C phải chịu tiền án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000đ; Bà Nguyễn Thị U không phải chịu án phí.

[7] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 74, 147, 165, 228, 271 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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 bà Nguyễn Thị U về việc yêu cầu công nhận lối đi qua thửa đất 72GT thuộc tờ bản đồ số 106 thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ có diện tích 145,6m².

Công nhận cho bà Nguyễn Thị U được quyền đi qua lối đi thửa 72(GT) thuộc tờ bản đồ số 106 thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ có diện tích 145,6m².

Buộc ông Nguyễn Minh C tự tháo dỡ rào chắn bằng lưới B40 tiếp giáp lối đi thửa 729GT) với thửa 131 của bà U. Theo mệnh trích đo địa chính số 234-2023 ngày

24/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ; đoạn thẳng đi qua 3 điểm có tọa độ 36, 37, 38 có chiều dài 2,64m.

Bà Nguyễn Thị U được quyền đi qua lối đi thửa đất 72GT thuộc tờ bản đồ số 106 thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ có diện tích 145,6m² mà không bị ai cản trở.

Bà Nguyễn Thị U không phải hỗ trợ tiền cho ông Nguyễn Minh C.

2-/ Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị U tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng, bà U đã nộp đủ chi phí tố tụng.

3-/ Về án phí: Ông Nguyễn Minh C phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; Bà Nguyễn Thị U không phải chịu án phí, hoàn lại cho bà U số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0010108 ngày 03 tháng 01 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ.

4-/ Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (29/9/2023) nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên Tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận bản án, hoặc niêm yết bản án.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh BR-VT
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

NGUYỄN VĂN TIẾN