

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 07/2021/DS-ST

Ngày: 01/4/2021

Về việc: “Tranh chấp lỗi 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 HẬU GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thọ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Văn Trường
2. Ông Đặng Thành Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Diễm My – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huỳnh Anh – Kiểm sát viên

Ngày 01 tháng 4 năm 2021 Tòa án nhân dân huyện Châu Thành mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 198/2019/TLST-DS ngày 23/12/2019, về việc “Tranh chấp lỗi đi qua bất động sản liền kề” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2021/QĐXXST- DS ngày 10 tháng 3 năm 2021 giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1945, địa chỉ: Ấp Thạnh T, xã Đông T, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang – là đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 05/7/2019.

Bị đơn: Ông Bùi Văn U, sinh năm: 1966; địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị M, địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.
2. Bà Trần Thị L, địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện hợp pháp cho bà L: Ông Nguyễn Văn P, địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang – là đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền

ngày 05/7/2019.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/10/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/9/2020 các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và đại diện cho nguyên đơn trình bày:

Gia đình ông T có phần đất canh tác sử dụng được khoảng 40 năm, nguồn gốc do ông bà, cha mẹ để lại tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang, cặp ranh với phần đất của ông là Mương Lộ Tự Nhiên ngang 03m. Từ khi bắt đầu canh tác sử dụng phần đất trên, gia đình ông T đã bắc cây cầu qua Mương Lộ để đi lại và sinh hoạt. Do có nhu cầu sang bán đất cho người khác nên năm 2009, ông đã sang nhượng một phần diện tích đất, lúc đó ông U có ký xác nhận ranh. Sau khi gia đình chuyển nhượng đất xong thì ông U ngăn cản, đập phá cây cầu không cho gia đình ông T đi ngang qua con mương. Do đó ông T yêu cầu bên ông U phải mở lối đi cho tôi ngang khoảng 02m x dài 04m. Ông T thống nhất diện tích mở lối đi theo diện tích đo đạc khi xem xét thẩm định thực tế.

Tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, ông Bùi Văn U trình bày: Ông có phần đất giáp ranh với ông Nguyễn Văn T, diện tích khoảng 700m² – 800m², nguồn gốc đất do cha của ông là ông Bùi Văn C để lại, phần đất của ông bao trùm qua lộ nông thôn kéo dài đến nửa mương, con mương là do dân tự đào không phải mương tự nhiên (hiện mương đã lạng), ông thừa nhận trước đây ông T có bắc cây cầu qua con mương để đi ra lộ, cách đây 10 năm ông T xin bắc cây cầu xi măng, quá trình hòa giải ông T đồng ý tháo dỡ cây cầu không đi trên phần đất của ông nữa, ông thừa nhận lối đi ông T đi ngang qua phần đất của ông là lối đi nào giờ nhà ông T đi và là lối đi ngắn nhất, thuận tiện nhất để đi ra lộ nông thôn. Do hiện tại ông T đã bán đất cho người khác nên ông không đồng ý cho ông T bắc cầu đi qua phần đất (mương ranh) của ông, ông không chịu trách nhiệm với chủ đất mới. Ông T muốn mở lối đi trên đất thì phải trả giá trị cho ông 15.000.000 đồng/m (tính cất ngang)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M tại phiên tòa trình bày: Phần đất ông T mở lối đi là đất của gia đình bà. Bà thống nhất với lời trình bày của ông U là nếu ông T muốn mở lối đi trên đất thì phải trả giá trị cho gia đình ông 15.000.000 đồng/m ngang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu quan điểm: Về tố tụng quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán – Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về tố tụng, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Bị đơn, bà M không chấp hành theo quy định của pháp luật.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 245; 254 Bộ luật dân sự; Các Điều 166, 171; Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội để tuyên chấp nhận yêu cầu cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải mở lối đi cho nguyên đơn nên xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Tại phiên tòa bị đơn ông U, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà M đang tham gia giai đoạn xét hỏi thì tự bỏ về không có lý do. Theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét về tính pháp lý đối với phần đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi: Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông Nguyễn Văn T có diện tích đất tọa lạc tại ấp Thạnh Thới, xã Đông Thạnh, huyện Châu Thành. Ngày 14/4/1998, Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000303, thửa 414 cho hộ Nguyễn Văn T. Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000303 và lược đồ 299, thửa đất cấp cho hộ ông T nằm giáp tứ cận với các thửa 1277; 415; 413; 412; 418, không có vị trí nào tiếp giáp với Mương Tự Nhiên. Đối với thửa 412 trong sổ đăng ký đứng tên ông Bùi Văn U, đến năm 2012, hộ ông U đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu + cấp đổi chính quy thành các thửa 341; 342; 343 cấp ngày 01/10/2013 cho hộ ông U (bao gồm ông U và bà M), trong đó có thửa 341 diện tích 94,8m² thuộc đất trồng cây lâu năm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00119 có vị trí tiếp giáp với thửa đất 414 của hộ ông Nguyễn Văn T. Tại thời điểm ông U làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T có ký tên giáp ranh. Mặt khác, thửa 414 có phần tiếp giáp với thửa 418 của ông Bùi Văn Việt, trên thửa 418 của ông Việt cũng có con mương nối liền với phần mương đang tranh chấp, ông T thừa nhận phần mương thuộc thửa đất của ông Việt. Từ các căn cứ trên có cơ sở khẳng định phần đất ông T yêu cầu mở lối đi ngang qua phần mương thuộc quyền sử dụng của hộ ông Bùi Văn U tại thửa 341 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00119, không phải thuộc Mương Tự Nhiên.

[2.2] Xét về yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn: Nguyên đơn cho rằng phần đất của nguyên đơn canh tác, sử dụng có nguồn gốc từ ông bà, cha mẹ để lại nên gia đình ông đã đi trên lối đi hiện tranh chấp khoảng 40 năm. Về phía ông U thừa nhận ông T đã bắc cây cầu đi ngang qua con mương thời gian rất lâu lâu khoảng 30 năm, cách đây 10 năm ông T bắc lại cây cầu bằng bê tông. Qua xem xét thực tế xác định thửa 414 của hộ ông T bị vây bọc bởi các thửa đất khác, để đi ra lộ nông thôn thì đi qua thửa đất của ông Bùi Văn Việt và Thửa đất của ông Bùi Văn U. Xét đối với thửa đất của ông Bùi Văn U, tại thửa đất 341 (được tách ra từ thửa 412) gia đình ông T đã mở lối đi từ trước khi ông U được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng khi xem xét thẩm định thấy rằng thửa 341 là con mương lạng, trên thửa đất có cây cầu bê tông cốt thép gãy chỉ còn lại $\frac{1}{2}$ của ông T bắc để đi Lộ Nông thôn (phía ông U đã phá dỡ $\frac{1}{2}$ cây cầu ông U cho rằng qua đất của ông U). Hơn nữa thửa đất 341 nằm giữa đất của ông U và lộ nông thôn chỉ có chiều rộng từ 2m đến 3m, nếu đi ra từ thửa đất của ông T sẽ thẳng và ngắn và thuận tiện. Bản thân Út đã thừa nhận trong biên bản lấy lời khai thì lối đi của ông T yêu cầu mở trên đất của ông U là lối đi ngắn nhất, thuận tiện nhất. Đối với lý do ông U cho rằng ông không cho gia đình ông T đi trên đất vì ông T đã chuyển nhượng phần đất cho chủ mới nên ông không có trách nhiệm với chủ mới. Hội đồng xét xử thấy rằng vào năm 2009, ông T đã chuyển nhượng phần lớn diện tích thửa 414 cho hai người khác tuy nhiên tại thửa 414 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông T vẫn còn 40m² trên đất có nhà, công trình kiến trúc trên đất được gia đình ông T sinh sống ổn định từ trước đến nay. Căn cứ khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 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 được mở trên bất động sản liền kề 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”*.

Do đó yêu cầu của ông T mở lối đi ngang qua thửa 341 cấp cho hộ ông Bùi Văn U ra lộ công cộng là cần thiết và chính đáng, phù hợp cần được chấp nhận.

Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/5/2020 và mảnh trích đo địa chính 2020 ngày 01/6/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành, vị trí lối đi cũ tại vị trí số (I) ông T yêu cầu được mở ngang qua thửa đất của ông U có chiều ngang 02m x dài 3,02m, diện tích 6m². Tuy nhiên vị trí này nếu mở lối đi sẽ cắt chia thửa đất của ông U. Do đó, để hợp lý cần điều chỉnh lối đi về cuối thửa đất tại vị trí (II) trên lược đồ tiếp giáp với đất của ông Bùi Văn Việt với diện tích 5,2m² ngang 02m x dài (một cạnh 2,41m; một cạnh 2,97m), ông T cũng thống nhất mở lối đi tại vị trí mới. Ông U, bà M yêu cầu đền bù giá 15.000.000 đồng/m, ông T không đồng ý. Căn cứ vào Kết luận định giá của Hội đồng định giá ngày 22 tháng 02 năm 2021 giá thị trường tại thời điểm định giá là 750.000 đồng/m² x 5,2m² = 3.900.000 đồng. Ông T có trách nhiệm đền bù cho ông U theo giá thị trường 3.900.000 đồng là phù hợp.

[5] Chi phí thẩm định, định giá tài sản: 2.000.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện nộp toàn bộ.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Dương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 245, 254 Bộ luật dân sự; Điều 95, Điều 171, điều 203 Luật đất đai; Các Điều 147, 157, 165, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đối với bị đơn ông Bùi Văn U về việc tranh chấp quyền mở lối đi qua bất động sản liền kề

2. Buộc ông Bùi Văn U, bà Phạm Thị M phải dành cho ông Nguyễn Văn T một phần đất để mở lối đi tại vị trí số (II) theo lược đồ ngày 01/6/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành có diện tích 5,2m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00119, thửa đất 341, tờ bản đồ số 04 cấp cho hộ ông Bùi Văn U tọa lạc ấp Thạnh Thới, xã Đông Thạnh, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm đền bù giá trị đất theo giá thị trường 3.900.000 đồng (Ba triệu chín trăm nghìn đồng) cho ông Bùi Văn U, bà Phạm Thị M.

4. Thủ tục đăng ký quyền sử dụng hạn chế thừa đất trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

5. Chi phí thẩm định, định giá tài sản: 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ. Nguyên đơn đã nộp đủ.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Văn U phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T 600.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001377 ngày 23/12/2019 và biên lai thu tiền số 0004176 ngày 23/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

“Trò hợp 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, Điều 7a Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 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”.

Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ủy quyền đại diện tham gia phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND H. Châu Thành;
- THA.H Châu Thành;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Lê Thị Thọ