

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TÂN UYÊN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 105/2023/DS-ST

Ngày: 29-9-2023

V/v yêu cầu mở lối đi qua
bất động sản liền kề

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chử Cần.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Bá Quyền;

Bà Trần Thị Mộng Thu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Yến, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Võ Anh Duy, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 265/2022/TLST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 113/2023/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1964, địa chỉ: tổ H, ấp T, xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Bị đơn: Ông Đinh Quang H, sinh năm 1982, địa chỉ: tổ H, ấp T, xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đinh Văn T, sinh năm 1947, địa chỉ: tổ I, ấp T, xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10/7/2023); có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Ngọc C quản lý, sử dụng diện tích 1490,4 m², thửa đất số 236, tờ bản đồ số 07, tại xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 05177 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh B cấp

cho ông Nguyễn Ngọc C vào ngày 03-3-2021. Nguồn gốc đất do ông C nhận được từ việc chia tài sản tại Bản án hôn nhân gia đình số 19/2019/HNGĐ-PT ngày 21-5-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương với bà Lê Ngọc Á. Vào năm 2022, giữa ông C và ông Đinh Quang H phát sinh tranh chấp liên quan đến phần đất tiếp giáp với đường giao thông, cụ thể, vì chiều rộng của thửa đất 236 nêu trên chỉ có 0,77 m nên để chạy xe mô tô ba bánh có gắn thùng chở hàng vào căn nhà trên đất ông H phải đi nhờ qua phần đất có chiều rộng 03m thuộc thửa 237 của ông Đinh Quang H. Nhưng lối đi này hiện nay đã bị ông H cắm mốc bằng trụ sắt nên ông C không thể sử dụng lối đi này để đi như trước. Do phần đất này là lối đi duy nhất của ông C để đi ra đường công cộng nên ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Đinh Quang H phải mở cho ông C lối đi qua thửa đất số 237 có diện tích 3 m² (chiều rộng 3 m, chiều dài tiếp giáp từ thửa đất 236 của ông C qua thửa đất 237 của ông H ra đường công cộng). Ông C đồng ý thanh toán giá trị phần tài sản trên diện tích đất này cho ông H theo giá trị mà Hội đồng định giá thành phố T đã định giá.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá, án phí.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đinh Văn T trình bày:

Ông Đinh Quang H quản lý, sử dụng diện tích đất 333m², thửa đất số 237, tờ bản đồ số 07, tại xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01499 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho ông Đinh Quang H vào ngày 19-8-2014. Nguồn gốc đất do ông H được phân chia di sản theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 04-6-2014 lập tại Văn phòng C1. Ông H được chia đất nguyên thửa, không đo đạc thực tế nhưng có bàn giao mốc trên thực địa. Khi ông C gửi đơn ra UBND xã B yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề thì ngày 01/7/2022, ông H có đồng ý cho ông C sử dụng phần đất thuộc thửa 237 có hình tam giác, cạnh hướng Bắc giáp nhà tắm đến hết phần đất tiếp giáp lối đi ra đường giao thông của thửa 236 của ông C, nhưng yêu cầu ông C phải bồi thường, trả lại giá trị đất với số tiền 150.000.000 đồng, đến ngày 11/7/2022 thì ông H thay đổi chỉ yêu cầu ông C bồi thường số tiền 95.000.000 đồng. Nhưng sau đó, ông C không có thiện chí hòa giải mà khởi kiện vụ án nên bị đơn ông Đinh Quang H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C, vì nếu chỉ mở lối đi rộng 03m như ông C yêu cầu sẽ làm xấu hình thể thửa đất của ông H.

Tại phiên tòa, bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về thời hạn xét xử vụ án: Tòa án đưa vụ án ra xét xử là quá thời hạn xét xử vụ án theo quy định. Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng các đương sự đã thực hiện đúng quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Khi thụ lý vụ án, Tòa án xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C xác định yêu cầu mở lối đi rộng 03 m qua thửa đất 237 của bị đơn ông Đinh Quang H. Do đó, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật “yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”. Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề với bị đơn ông Đinh Quang H.

[2] Về tư cách tố tụng: xét thấy, ông Đinh Quang H nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 237 trên cơ sở thỏa thuận phân chia di sản, phần diện tích đất ông C yêu cầu mở lối đi là đất trống, không có tài sản gắn liền với đất nên Tòa án xác định ông C là nguyên đơn, ông H là bị đơn; không triệu tập những người khác tham gia tố tụng.

[3] Về thẩm quyền giải quyết: Phần đất yêu cầu mở lối đi thuộc thửa đất số 237, tờ bản đồ số 07 tại xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, nguyên đơn, bị đơn cùng cư trú tại xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu mở lối đi qua thửa đất số 237 thuộc quyền sử dụng đất của ông Đinh Quang H. Tại Biên bản xác minh ngày 25-7-2023 của Tòa án thì “...ngoài lối đi tiếp giáp với thửa đất 237 thì thửa đất 236 không còn lối đi nào khác thuận tiện để đi ra đường giao thông...”. Điều 254 của 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...”. Đối chiếu quy định viện dẫn, phần đất tiếp giáp đường giao thông của ông Nguyễn Ngọc C có chiều dài là 0,77 m, không đủ để lối đi qua đường công cộng, lối đi qua thửa đất 237 là lối đi thuận tiện nhất để ra đường giao thông, trên phần đất mà ông C yêu cầu mở lối đi thuộc một phần thửa 237 không có công trình xây dựng trên đất nên việc ông C khởi kiện yêu cầu mở lối đi qua thửa đất số 237 có hình tam giác, chiều ngang 03m tiếp giáp với đường giao thông, chiều dài cạnh hướng Nam là 1,7m, chiều dài cạnh hướng Tây là 3,6 m với tổng diện tích là 2,5 m² là có căn cứ chấp nhận. Ông C phải thanh toán giá trị đất 2,5 m² cho ông Đinh Quang H với giá 3.000.000 đồng/m² = 7.500.000 đồng.

[5] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 147, 157, 165, 92, 235, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 245, 246, 254, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 95, 166, 170, 171, 203 của Luật Đất đai năm 2013;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 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 Ngọc C đối với bị đơn ông Đinh Quang H về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

1.1 Buộc ông Đinh Quang H phải mở lối đi cho ông Nguyễn Ngọc C với diện tích đất 2,5 m² (chiều dài tại cạnh hướng Đông là 03m, chiều dài tại cạnh hướng Nam 1,7 m, chiều dài tại cạnh hướng Tây 3,6 m), thuộc thửa đất số 237, tờ bản đồ số 07, tại xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01499 ngày 06/19-8-2014 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố T) cấp cho ông Đinh Quang H để làm lối đi ra đường công cộng (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.2 Ông Nguyễn Ngọc C có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đinh Quang H số tiền 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3 Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cập nhật biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C phải chịu 5.331.000 đồng (đã thực hiện xong).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 375.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án

phí, lệ phí Tòa án số 0006508 ngày 28-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, ông C tiếp tục nộp 375.000 đồng.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Tân Uyên;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HS.

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

Nguyễn Chữ Cần