

Bản án số: 111/2022/DS-ST

Ngày: 08 – 6 – 2022

V/v tranh chấp quyền về
lối đi qua bất động sản liền kề

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN P, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Kim Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Văn Tác

2. Bà Nguyễn Thị Kim Chi

- Thư ký phiên tòa: ông Trần Thiện Nhân là Thư ký Tòa án nhân dân HUYỆN P, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Văn Hoài – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân HUYỆN P xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2021/TLST-DS ngày 09 tháng 02 năm 2021 về việc tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 130/2021/QĐST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Anh K, sinh năm 1985.

1.2. Bà L, sinh năm 1982.

1.3. Ông Tr, sinh năm 1971.

1.4. Bà L1, sinh năm 1972.

1.5. Ông T1, sinh năm 1954.

1.6. Ông X, sinh năm 1945.

Cùng địa chỉ: tổ 03, ấp A, xã L2, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn (bà L, ông Tr, bà L1, ông T1 và ông X): anh K, sinh năm 1985, trú tại tổ 03, ấp A, xã L2, huyện

P, tỉnh An Giang (Giấy ủy quyền được công chứng các số 48, 49, 46, 45 và 44 cùng ngày 06/4/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư P1 của Văn phòng luật sư P1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang.

2. Bị đơn: anh S, sinh năm 1996.

Địa chỉ: ấp Ph, xã L2, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn: chị T3, sinh năm 1981, trú tại ấp Thượng 2, thị trấn Phú Mỹ, huyện P, tỉnh An Giang (Giấy ủy quyền được công chứng số 83 ngày 30/3/2021).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh An Giang.

Địa chỉ trụ sở: Số 01, đường Trương Định, ấp 1, thị trấn M, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ủy ban huyện: ông Phạm P1, chức vụ Phó trưởng phòng, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P, tỉnh An Giang theo Giấy ủy quyền số 66/GUQ-UBND ngày 23/12/2021.

3.2. Ông Lâm Đ, sinh năm 1959 (cha anh K);

3.3. Chị B, sinh năm 1989 (vợ anh K); con anh K, chị B: Lâm K1, sinh ngày 04/12/2010, Lâm K2, sinh ngày 31/8/2017 (cháu K1 và cháu K2 do anh K, chị Loan làm đại diện theo pháp luật);

Ông Đ và chị B ủy quyền cho anh K (Giấy ủy quyền được công chứng số 47 ngày 06/4/2021).

3.4. Bà Q, sinh năm 1952 (mẹ chị L là nguyên đơn);

3.5. Anh Phạm K1, sinh năm 1983 (chồng chị L); con của chị L, anh K3: Phạm T4, sinh ngày 29/4/2005, Phạm S2, sinh ngày 21/4/2011 (cháu T3 và cháu S2 do anh K, chị L làm đại diện theo pháp luật);

Bà Q và anh K1 ủy quyền cho anh K (Giấy ủy quyền được công chứng số 48 ngày 06/4/2021).

3.6. Bà Th, sinh năm 1974 (vợ anh Tr); con: Lâm T4, sinh năm 1999 (con ông Tr, bà Th);

Bà Th và anh T4 ủy quyền cho anh K (Giấy ủy quyền được công chứng số 49 ngày 06/4/2021).

3.7. Ông Đ1, sinh năm 1968 (chồng chị L1 là nguyên đơn); con: Lâm C, sinh năm 1993, Lâm T5, sinh năm 2003.

Ông Đ1, anh C và anh Thanh ủy quyền cho anh K (Giấy ủy quyền được công chứng số 46 ngày 06/4/2021).

3.8. Chị T6, sinh năm 1983 (con ông T1 là nguyên đơn); con: Võ K2, sinh ngày 26/8/2015 (con chị T6 và do chị T6 làm đại diện theo pháp luật);

Chị T6 ủy quyền cho anh K (Giấy ủy quyền được công chứng số 45 ngày 06/4/2021).

3.9. Bà D, sinh năm 1956 (vợ ông X là nguyên đơn); con S3, sinh năm 1983.

Bà D và anh S3 ủy quyền cho anh K (Giấy ủy quyền được công chứng số 44 ngày 06/4/2021).

Những người liên quan trên cùng địa chỉ: tổ 03, ấp A, xã L2, huyện P, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 31 tháng 12 năm 2020 của nguyên đơn là anh K, ông Tr, ông T1, ông X, chị L và bà L1 và quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa anh K là nguyên đơn và cùng đại diện các nguyên đơn trình bày:

Tiếp giáp đường chính (lộ nhựa 954) là 02 mảnh đất của anh S liền kề nhau: một mảnh đã có căn nhà gạch thuộc thửa 247 diện tích 48m²; một mảnh là đất trống thuộc thửa 213, diện tích 47,6m², đất tọa lạc tổ 03, ấp A, xã L2, huyện P, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS04608 ngày 21/10/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho anh S đứng tên.

Nhà của 06 nguyên đơn liền kề nhau thành một cụm, xung quanh bị bao bọc: hướng Đông giáp nhà và đất của anh S (trong đó có thửa số 213), nhà ông S4 và nhà ông Đỗ Văn N; hướng Tây giáp nhà ông Trần Văn L và nhiều hộ dân khác; hướng Nam giáp nhà bà Đỗ L, anh Võ V, Đỗ Văn Th và Trạm Y tế (cũ) xã Phú Lâm; hướng Bắc giáp nhà ông Trần Quốc Việt, nhà bà Nguyễn Thị Đồi và nhiều hộ dân khác, không có lối đi chung, chỉ có đường đi của Trạm Y tế (cũ) xã L2 ra đường lộ nhựa 954, nếu các nguyên đơn đi đường của Trạm Y tế (cũ) xã L2 thì phải qua nhà của những người dân khác, nên các nguyên đơn không có lối đi qua đường Trạm Y tế (cũ) xã L2 ra đường lộ nhựa 954.

Trước đây nguyên đơn ra lộ 954 đi nhờ trên đất của ông Đỗ Văn N, đến năm 2016 ông N cất nhà và nguyên đơn không đi được nữa, nên nguyên đơn đi nhờ trên thửa đất số 213 diện tích 47,6m² là của chủ cũ (bà Đỗ Thị A) là nền đất bỏ trống, 06 nguyên đơn đi nhờ trên nền đất trống này ra lộ nhựa 954. Năm 2020 bà A kêu anh K chuyển nhượng nền đất này và căn nhà gạch (thửa số 247) giáp với nền đất trống (thửa 213), tổng diện tích 95,6m², nhưng hai bên không thống nhất cách giao tiền, nên việc chuyển nhượng không thành. Sau đó bà A chuyển nhượng cho anh S, các nguyên đơn vẫn đi trên nền đất trống và không bị ai ngăn cản. Đến ngày 20/11/2020 anh S xây tường gạch xung quanh mảnh đất trống nên các nguyên đơn không có lối đi ra lộ 954, phải đi nhờ qua hàng ba nhà ông Võ V để qua lối đi của Trạm Y tế (cũ) ra lộ 954. Hiện nay, ông V chỉ cho đi tạm, nhưng nếu ông V không cho đi nữa thì các nguyên đơn không có lối đi nào khác để ra lộ nhựa 954.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu Toà án mở lối đi $12m^2$ (ngang 1m, dài 12m) trong đất của anh Sthuộc thửa 213 để ra đường lộ nhựa 954, đền bù cho anh S số tiền 69.745.000đ, (trong đó: giá trị đất $12m^2 \times 4.200.000đ/m^2 = 50.400.000đ$ + vách tường 19.345.000). Nếu được mở lối đi thì phần hàng rào bằng sắt nằm trên đất hành lang giao thông thuộc Nhà nước quản lý, thì anh sẽ yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện P giải quyết sau. Anh tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tổ tụng và toàn bộ án phí.

Nhà của 05 nguyên đơn gồm chị L, ông Th, ông X, ông Tr, bà L1 nằm giáp đất và nhà của anh K, nếu Toà án mở lối đi trên đất của anh S thì 05 nguyên đơn này phải đi qua đất của anh K, anh K đồng ý chừa lối đi cho 05 nguyên đơn sử dụng như hiện nay, anh sẽ làm văn bản chừa lối đi cho họ sử dụng vĩnh viễn để đi ra lộ 954.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa chỉ T3 (đại diện bị đơn) trình bày:

Anh S có 02 mảnh đất ở nông thôn liền kề nhau, nằm giáp lộ nhựa 954: 01 mảnh đã có nhà gạch thuộc thửa 247 diện tích $48m^2$ vợ chồng anh S đang ở (vợ anh Stên Phan Thị Ngọc Mai); 01 mảnh là đất trống thuộc thửa 213, diện tích $47,6m^2$ dự tính cất nhà cho em gái. Mỗi mảnh đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng, có nguồn gốc chuyển nhượng từ bà Đỗ Thị An. Mảnh đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi thuộc thửa số 213, diện tích $47,6m^2$ là đất trống dài 12m, ngang 3,81m (giáp đất anh K) và ngang 4,0m (giáp đất hành lang giao thông) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS04608 ngày 21/10/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho anh S đứng tên. Xung quanh thửa đất anh S xây tường gạch cao 2,3m, ngang 3,81m dài 12m. Trên đất hành lang giao thông nằm ngoài đất anh S xây tường gạch cao 2,3m dài 1,6m và hàng rào bằng sắt có chiều dài 4,0m.

Anh S không đồng ý mở lối đi theo yêu cầu trên của các nguyên đơn, vì trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh S không có thể hiện con đường nào, nếu mở lối đi thì chiều ngang bị hẹp lại không đủ diện tích cất nhà. Hiện nay, nguyên đơn vẫn có 02 lối đi là: 01 lối đi qua hàng ba nhà anh Võ Văn Linh; 01 lối mòn trên đất Trại Y tế (cũ) xã L2 qua lối đi chung của Trại Y tế ra lộ nhựa 954. Nếu sau này không còn lối đi khác, buộc phải đi trên đất của anh S thì sẽ thỏa thuận sau. Nếu vẫn mở lối đi $12m^2$ thì anh S tính giá 200.000.000đ, nay chị Tuyến không giữ ý kiến này nữa, mà ý kiến khác là anh S sẽ chuyển nhượng toàn bộ thửa số 213 diện tích $47,6m^2$ cho nguyên đơn với giá 500.000.000đ.

Phần tường gạch cao 2,3m dài 1,6m và hàng rào bằng sắt có chiều dài 4,0m nằm ngoài đất của anh S thuộc đất hành lang giao thông Nhà nước quản lý, nếu Nhà nước yêu cầu di dời thì anh S sẽ di dời.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Tại Công văn số 4250/UBND-TNMT ngày 23/12/2021 của Ủy ban

nhân dân huyện P có ý kiến phân tường gạch chiều dài 1,6 m và hàng rào bằng sắt ngang 4,0 m thể hiện trong Sơ đồ hiện trạng khu đất được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phú Tân lập ngày 08/12/2021 thuộc phạm vi đất hành lang giao thông. Ngoài ra, ủy ban huyện không có ý kiến khác.

+ Các ông bà gồm: Lâm Đ, B, cháu C, cháu K3, Lê Thị Quen, Phạm K, cháu Phạm B, cháu Phạm S2, Nguyễn Th, Lâm M, Lâm Đ, Lâm C, Lâm Th, Võ Hồng Tr, cháu Võ K4, D và S3. Những người này ủy quyền cho anh K, nên anh K không có ý kiến khác, thống nhất như trình bày trên của anh. Anh Kệt đề nghị không đưa người liên quan vào tham gia tố tụng, vì họ không tham gia tố tụng cũng không làm ảnh hưởng quyền lợi của họ.

- Tòa án xác minh, thu thập chứng cứ:

+ Xem xét, thẩm định tại chỗ, kết quả đo đạc theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 25/5/2021, bổ sung ngày 08/12/2021 và ngày 29/3/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh P. Hiện trạng diện tích 12m² tại các điểm 1, 2, M3, M4, M5 thuộc thửa số 213, tờ bản đồ số 10, nằm trong diện tích 47,6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS04608 ngày 21/10/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho anh S đứng tên. Giáp với đất anh K (là nguyên đơn) anh S xây tường gạch cao 2,3m, ngang 3,83m; giáp nhà gạch của ông Trần Quốc Việt (hướng Bắc) anh S xây tường gạch cao 2,3m dài 12m; giáp đường tỉnh 954 là hành lang giao thông nằm ngoài đất anh Sil, trên hàng lang này anh S xây tường gạch cao 2,3m dài 1,6m và làm hàng rào bằng sắt cao 1,7m dài 4,0m.

+ Hội đồng định giá:

- Giá đất: 700.000đ/m² (12m² x 700.000đ = 8.400.000đ). Tại phiên tòa anh K đồng ý định giá đất theo giá thị trường như giá chuyển nhượng năm 2020 giữa bà An và anh Slà 4.200.000đ/m² x 12m² = 50.400.000đ;

- Vách tường: 19.345.000đ [1.488.000đ (1m ngang x 2,3m cao = 2,3m² x 647.000đ/m²) + 17.857.000đ (12m dài x 2,3m cao = 27,6m² x 647.000đ/m²)].

+ Anh Nguyễn Văn Bình (Bí thư Đảng ủy – Chủ tịch UBND xã Phú Lâm) cho biết, lối mòn trên đất của Trạm Y tế (cũ) xã L2 (Trạm Y tế hiện nay gần trụ sở UBND xã). Đất Trạm Y tế cũ là đất công do UBND xã L2 quản lý, hướng tới ủy ban xã sẽ đề nghị đưa ra bán đấu giá vì không còn sử dụng. Để tạo điều kiện cho người dân khi đưa ra bán đấu giá ủy ban sẽ đề nghị ưu tiên chừa lối đi trong đất Trạm Y tế cho người dân (các nguyên đơn). Nếu sử dụng lối đi này thì vách tường nhà ông Xuân (đồng nguyên đơn) phải sửa lại để làm lối đi, vì hiện tại vách tường nhà ông Xuân cách vách tường nhà liền kề khoảng 04 tấc không chạy xe được. Theo ý kiến của ủy ban xã lối đi thuận tiện nhất cho các nguyên đơn là hàng ba nhà anh Võ Văn Linh, mà hiện nay các nguyên đơn đang đi nhờ.

+ Anh Linh và anh Hiền (anh em ruột) trình bày: hàng ba nhà của Linh láng xi măng có chiều ngang 03m chiều dài 11m, anh Linh cho các nguyên đơn đi tạm (từ hàng ba này ra đường Trạm Y tế cũ, ra lộ nhựa 954) thời hạn 05 năm,

không đền bù, khi nào cần sử dụng thì rào lại, chứ không chuyển nhượng cho nguyên đơn, sau 05 năm con anh Linh lớn lên sẽ quyết định có cho đi nữa hay không.

Luật sư P1 phát biểu ý kiến, các phần đất của các nguyên đơn bị vây bọc bởi các bất động sản của người khác, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn mở lối đi 12m² trên đất của anh Sthuộc thửa số 213, tờ bản đồ số 10, diện tích 47,6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04608 ngày 21/10/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho anh S đứng tên. Nguyên đơn sẽ đền bù cho anh S số tiền giá trị đất và vách tường, nguyên đơn tự nguyện chịu tất cả chi phí tố tụng và án phí.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về giải quyết vụ án, nhà ở của các nguyên đơn bị vây bọc bởi các thửa đất liền kề, không có lối đi ra lộ nhựa 954, hiện nay đi nhờ trên đất của người khác và đất Trạm Y tế, phía anh Cũng mở lối đi nhưng đưa ra giá 12m² là 200.000.000đ, nay chị Tuyền (đại diện anh Sil) không còn giữ ý kiến này, mà chuyển nhượng cho nguyên đơn toàn bộ thửa 213 diện tích 47,6m², bên anh K không đồng ý vì không có khả năng. Do đó, căn cứ Điều 254 Bộ luật Dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải mở lối đi 12m² (ngang 1m dài 12m) trên diện tích 47,6m² thuộc thửa số 213, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04608 ngày 21/10/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho anh S đứng tên. Nguyên đơn phải đền bù cho anh S giá trị đất 50.400.000đ (12m² x 4.200.000đ/m²) và giá trị vách tường 19.345.000đ. Ghi nhận nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu anh S (là bị đơn) mở lối đi 12m², Tòa án thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về người tham gia tố tụng:

[1.2.1] Anh K có văn bản và tại phiên tòa anh đề nghị không đưa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng gồm các ông bà: ông Lâm Đ, chị B, cháu Lâm Châu Kỳ, Lâm Tuấn Khương, bà Lê Thị Q, anh Phạm K1, cháu Phạm B, Phạm S2, bà Th, anh Lâm M, ông Đ, anh C, cháu Lâm Th, chị Võ Hồng Tr, cháu Võ K4, bà D và anh S2. Hội đồng xét xử thấy rằng họ là người thân và sống cùng nhà với các nguyên đơn, nếu không đưa những người này vào tham gia tố tụng thì cũng không làm ảnh hưởng quyền lợi của họ, nên tách những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên không còn tham gia tố tụng trong vụ án.

[1.2.2] Tại văn bản ngày 06/5/2021 của chị Phan Thị Ngọc M cho biết, chị là vợ của anh S, diện tích 47,6m² loại đất ở, đất tọa lạc xã Phú Lâm, HUYỆN P, tỉnh An Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS04608 ngày 21/10/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho anh S đứng tên, đây là tài sản riêng của anh S được tặng cho từ cha mẹ chồng và anh S là người quản lý sử dụng, nên chị không có yêu cầu gì và chị đề nghị vắng mặt khi triệu tập. Do đó, không cần thiết đưa chị Mai vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Ngày 06/6/2022 ông Phạm P1 (đại diện Ủy ban nhân dân huyện P) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông Phong.

[2] Về nội dung giải quyết vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu của anh K (cùng đại diện các nguyên đơn) thấy rằng phần đất anh K yêu cầu anh S mở lối đi có diện tích 12m² tại các điểm 2, M3, M4, M5 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 29/3/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh Phú Tân là một phần của thửa số 213, tờ bản đồ số 10, diện tích 47,6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04608 ngày 21/10/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho anh S đứng tên.

[2.2] Trên cơ sở lời khai của các bên đương sự, đối chiếu với bản đồ giải thửa tại khu vực có đất tranh chấp, xác định: Nhà của 06 nguyên đơn liền kề nhau, bị vây bọc bởi các thửa đất liền kề, cụ thể: hướng Đông giáp nhà và đất của anh S (trong đó có thửa số 213), thửa số 207 (nhà ông Sơn), đất ông Danh, thửa số 314 (nhà ông Đỗ Văn Nhó); hướng Tây giáp thửa số 220 (nhà ông Trần Văn Lắm), thửa số 33 và nhiều hộ dân khác; hướng Nam giáp thửa số 315 (nhà bà Đỗ Thị Lý), thửa số 326 (nhà anh Võ Văn Linh), thửa số 281 (nhà Đỗ Văn Thương) và Trạm Y tế (cũ) xã Phú Lâm; hướng Bắc giáp nhà ông Trần Quốc Việt, thửa số 267 (nhà bà Nguyễn Thị Đồi), thửa số 203 và nhiều hộ dân khác, không có lối đi chung, chỉ có đường đi của Trạm Y tế (cũ) xã L2 ra đường chính lộ nhựa 954, nếu các nguyên đơn đi đường của Trạm Y tế (cũ) xã L2 thì phải qua nhà của những người dân khác, nên các nguyên đơn không có đường đi qua lối đi của Trạm Y tế (cũ) xã L2 để ra lộ nhựa 954.

[2.3] Hiện nay, các nguyên đơn đang đi nhờ trên 02 đường đi của người khác để ra lộ nhựa 954 là hàng ba nhà anh Võ Văn Linh và đất Trạm Y tế (cũ) thuộc UBND xã L2 quản lý. Nhưng chỉ đi nhờ qua hàng ba nhà anh Linh có thời hạn (05 năm), còn đất Trạm Y tế xã thì anh Bình (Chủ tịch xã) cho biết khi nào đưa ra bán đấu giá sẽ đề nghị ưu tiên chừa lối đi cho người dân. Nếu sau thời hạn 05 năm anh Linh không cho đi nhờ và khi nào đấu giá đất Trạm Y tế mà không chừa lối đi, hoặc sau này anh S cắt nhà trên mảnh đất thửa số 213, thì nguyên đơn không có lối đi ra đường chính (lộ 954). Anh S đồng ý mở lối đi với điều kiện nguyên đơn phải đền bù 12m² với giá 200.000.000đ, tại phiên chi Tuyến (đại diện anh Sil) không giữ ý kiến này nữa, mà ý kiến khác là anh S sẽ

chuyển nhượng toàn bộ thửa số 213 diện tích 47,6m² cho nguyên đơn với giá 500.000.000đ, anh K cho rằng không có khả năng, nhưng nếu anh Schuyễn nhượng 47,6m² với giá 200.000.000đ thì anh K đồng ý, chị Tuyến không thống nhất. Tại Thông báo kết quả hòa giải không thành số 639/TB-UBND ngày 28/12/2020 của Ủy ban nhân dân xã L2 thì quan điểm của ủy ban xã động viên anh Snhượng lại diện tích ngang 0,6m dài 12m để làm lối đi cho 06 nguyên đơn, nhưng anh Skhông đồng ý.

[2.4] Xét thấy phần đất các nguyên đơn yêu cầu anh S mở lối đi là thuận tiện và gần với đường chính (lộ 954), phía bị đơn cho rằng nguyên đơn muốn đi trên thửa số 213 thì chuyển nhượng toàn bộ diện tích 47,6m² nhưng đưa ra giá cao hơn giá thị trường, nên anh K không có khả năng chuyển nhượng, chính quyền địa phương cũng thấy được nhà các nguyên đơn bị vây bọc bởi các thửa đất liền kề nên đã có động viên bên bị đơn mở lối đi cho nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn yêu cầu mở lối đi là có căn cứ, phù hợp với quy định của Điều 254 Bộ luật Dân sự và Điều 171 Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị của Luật sư và đại diện Viện kiểm sát mở lối đi 12m² (ngang 1m dài 12m) thuộc thửa số 213, tờ bản đồ số 10, trong diện tích 47,6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS04608 ngày 21/10/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho anh S đứng tên, thể hiện tại các điểm 1, 2, M3, M4, M5 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 29/3/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh Phú Tân. Đồng thời các nguyên đơn phải đền bù cho anh S số tiền 69.745.000đ (trong đó: giá trị đất 12m² x 4.200.000đ/m² = 50.400.000đ + vách tường 19.345.000). Giao cho các nguyên đơn được quyền sở hữu vách tường cao 2,3m dài 12m (hướng Bắc giáp nhà ông Trần Quốc Việt) tại các điểm M3, M4, M5 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 29/3/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh Phú Tân và anh S phải phá dỡ vách tường ngang 1,0m cao 2,3m tại các điểm 2, M3, M4 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 29/3/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh P để mở lối đi cho các nguyên đơn.

[2.5] Đối với hàng rào bằng sắt nằm trên đất hành lang giao thông, ngoài đất của anh Sil, Ủy ban nhân dân huyện P không có yêu cầu anh S di dời, tại phiên tòa anh K có ý kiến sẽ đề nghị Ủy ban huyện giải quyết sau. Vì vậy, Hội đồng xét xử không thể quyết định trong vụ án này.

[3] Về chi phí tố tụng, ghi nhận anh K (cùng đại diện cho các nguyên đơn) tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng là số tiền 3.517.200đ (gồm tiền đo đạc 717.200đ, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 2.800.000đ), trong đó anh K đã tạm nộp 2.517.200đ, chị Tuyến (đại diện anh Sil) đã tạm nộp 1.000.000đ, nên nguyên đơn phải hoàn trả lại cho anh S 1.000.000đ theo quy định tại khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm, ghi nhận anh K (cùng đại diện cho các nguyên đơn) tự nguyện chịu toàn bộ án phí. Riêng ông X và ông T1 được miễn tiền án phí, vì 02 ông là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn. Các nguyên đơn

phải chịu án phí 3.487.000đ, mỗi người phải chịu 581.000đ, ông Thăm và ông Xuân được miễn, phần còn lại 2.325.000đ anh K, ông Trung, chị Loan và bà Linh phải chịu. Các nguyên đơn tự nguyện chịu phần án phí của anh Slà 2.520.000đ, mỗi người chịu 420.000đ. Như vậy, 06 nguyên đơn chịu án phí như sau: anh K, ông Trung, chị Loan và bà Linh chịu 4.005.000đ [2.325.000đ + 1.680.000đ (420.000đ x 04 người)]; ông Xuân chịu 420.000đ, ông Thăm chịu 420.000đ. Tại phiên tòa anh K cho biết tiền tạm ứng án phí đã nộp 900.000đ là của 06 nguyên đơn, mỗi người 150.000đ, được trừ vào tiền án phí nêu trên, số tiền án phí còn thiếu các nguyên đơn tiếp tục nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh An Giang theo quy định tại khoản 5 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 9 Điều 26 và điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 254 Bộ luật Dân sự và Điều 171 Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ khoản 1 Điều 158, khoản 5 Điều 147 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 9 Điều 26 và điểm b khoản 2 Điều 27 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: anh K, ông Tr, ông T1, ông X, chị L và bà L1 về việc mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Buộc anh S phải mở lối đi có diện tích 12m² (ngang 1m dài 12m) trong diện tích 47,6m² tại thửa số 213, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS04608 ngày 21/10/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho anh S đứng tên, lối đi có vị trí tại các điểm 1, 2, M3, M4, M5 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 29/3/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh Phú Tân.

Buộc anh S phải phá dỡ vách tường ngang 1,0m cao 2,3m tại các điểm 2, M3, M4 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 29/3/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh P để mở lối đi cho các nguyên đơn.

Giao cho các nguyên đơn được quyền sở hữu vách tường cao 2,3m dài 12m (hướng Bắc giáp nhà ông Trần Quốc Việt) tại các điểm M3, M4, M5 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 29/3/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh Phú Tân.

Các nguyên đơn phải đền bù cho anh S số tiền 69.745.000đ.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với diện tích đất thực tế sử dụng, hoặc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hằng 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng, các nguyên đơn chịu 3.517.200đ, trong đó nguyên đơn đã nộp 2.517.200đ, còn lại 1.000.000đ các nguyên đơn phải hoàn trả lại cho anh Sil.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh K, ông Tr, chị L và bà L1 phải chịu 4.005.000đ, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đ theo biên lai thu tiền số 0001844 ngày 09- 02- 2021, còn lại 3.405.000đ anh K, ông Trung, chị Loan và bà Linh tiếp tục nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh An Giang.

- Ông T1 phải chịu 420.000đ, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 150.000đ chung với biên lai thu tiền số 0001844 ngày 09- 02- 2021, còn lại 270.000đ ông Thăm tiếp tục nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh An Giang.

- Ông X phải chịu 420.000đ, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 150.000đ chung với biên lai thu tiền số 0001844 ngày 09- 02- 2021, còn lại 270.000đ ông Xuân tiếp tục nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh An Giang.

4. Các đương sự 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 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 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./.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- THADS HUYỆN P;
- VKS cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Hồ Thị Kim Phương