TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MINH HOÁ
TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Bản án số: 07/2021/DS-ST
Ngày: 10/3/2021
"V/v tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MINH HOÁ, TỈNH QUẢNG BÌNH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Minh Toàn

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông: Đinh Quốc Hội

Ông: Đinh Minh Tặng

Thư ký phiên toà: Bà Vũ Thị Hà –Thư ký Tòa án

***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Minh Hóa tham gia phiên tòa*:** Ông Đinh Trần Trung Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 3 năm 2021 tại Toà án nhân dân huyện Minh Hoá xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2020/TLST – DS ngày 18/5/2020 về *"Tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2020/QĐXXST- DS ngày 12/11/2020 của TAND huyện Minh Hoá giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông C S T – sinh năm 1932

Địa chỉ: Thôn V H 1, xã H H, huyện M H, Qu B. Có mặt

2. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị C Th H – sinh năm 1984

Địa chỉ: Tiểu khu 8, thị trấn Qu Đ, huyện M H, Qu B. Có mặt

3. Bị đơn: Ông Đ M S – sinh năm 1966

Địa chỉ: Thôn V H 1, xã H H, huyện M H, Qu B. Vắng mặt

4. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Đ Th H – sinh năm 1967

Địa chỉ: Thôn V H 1, xã H H, huyện M H, Qu B. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 04/6/2018 và các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà ông C S T và đại điện theo uỷ quyền của nguyên đơn là chị C Th H trình bày: Ngày 31/12/2009, gia đình ông T và gia đình ông S có thoả thuận với nhau về việc chuyển đổi đất canh tác và đất ở để phục vụ cho nhu cầu của cả hai bên. Cả hai gia đình thống nhất và ký vào giấy chuyển nhượng viết tay ngày 31/12/2009. Gia đình ông T sử dụng phần đất của gia đình ông S làm lối đi vào nhà, ông S sử dụng phần đất của gia đình ông T để chăn nuôi, trồng cây. Nhưng đến tháng 02/2018, gia đình ông S đã tự ý mở rộng đường ranh giới sang phần đất đã đổi cho ông T và tuyên bố lấy lại phần đất trên, gia đình ông S cũng đã tự ý chặt phá bỏ hàng cây ranh giới giữa hai mảnh đất mà ông T đã trồng. Gia đình ông T và ông S cũng đã được Uỷ ban nhân dân xã H H tổ chức hoà giải nhưng ông S vẫn không mở lối đi cho gia đình ông T. Nay ông C S T và bà C Th H yêu cầu ông Đ M S mở lối đi qua.

Tại phiên hòa giải ngày 14/7/2020 ông Đ M S trình bày: Năm 2009 ông và ông C S T không hề thực hiện việc đổi đất cho nhau, không hề có việc lập thỏa thuận giữa hai bên. Gia đình ông và gia đình ông T vẫn sử dụng nguyên hiện trạng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình. Các cây trồng trên đất của ai thì là cây của người đó. Vì vậy ông S không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phần trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Đ Th H: Bà H cũng nhất trí như ý kiến của chồng bà là ông Đ M S, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Ngày 27/01/2021, Toà án nhân dân huyện Minh Hoá đã mở phiên tòa xét xử dân sự sơ thẩm. Mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng ông S và bà H vẫn vắng mặt nên Toà án đã hoãn phiên toà vì vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên toà hôm nay ông C S T và chị C Th H vẫn giữ nguyên quan điểm khởi kiện yêu cầu ông S bà H mở cho gia đình ông T một lối đi để gia đình ông T có lối đi vào nhà.

Tại phiên toà Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi Hội đồng xét xử vào nghị án thì Thẩm phán xác định về thẩm quyền, quan hệ pháp luật, tư cách đương sự, thời hạn chuẩn bị xét xử đúng quy định của pháp luật và thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát cũng đảm bảo. Tại phiên toà Hội đồng xét xử, thư ký cũng chấp hành đúng theo quy định của pháp luật. Đối với nguyên đơn đã chấp hành đúng theo quy định tại các Điều 68, 70, 71 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: Căn cứ vào Điều 245, 248, 254 và Điều 256 của Bộ luật Dân sự; các Điều 144, 147, 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai năm 2013 đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Đ M S phải mở lối đi qua thửa đất số 258, tờ bản

đồ số 24 diện tích 82m^2 có đặc điểm cụ thể: Phía Bắc giáp đất ông Đ Qu Đ dài 27,47m; phía Tây Bắc giáp đất ông Đ Qu Đ rộng 4,73m; phía Nam giáp đất ông Đ M S dài 27,30m; phía Đông giáp đất ông C S T rộng 2,50m; phía Đông Nam giáp đất ông Đ M S rộng 3,89m; phía Tây giáp đường quốc lộ rộng 2,50m. Buộc ông T phải bồi thường cho ông S giá trị quyền sử dụng đất của lối đi qua là 9.840.000 đồng và giá trị các cây trồng trên đất là 1.887.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời khai các bên đương sự, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện vì gia đình không có lối đi vào nhà đối với bất động sản liền kề, căn cứ khoản 2 Điều 26 bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Ông Đ M S đã được triệu tập hợp lệ lần 2 mà vẫn vắng mặt, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 bộ luật tố tụng dân sự Tòa án.

[2] Về quan hệ pháp luật: Ngày 31/12/2009 giữa ông C S T và ông Đ M S có văn bản viết tay thỏa thuận ông T sử dụng phần đất của ông S để làm lối đi còn ông S sử dụng phần đất của ông T để chăn nuôi. Năm 2018 xảy ra mâu thuẫn nên ông S không cho ông T sử dụng phần đất làm lối đi nữa. Hiện tại gia đình ông T không có lối đi ra đường công cộng nên yêu cầu ông S mở lối đi qua là hợp lý nên căn cứ Điều 254 bộ luật dân sự buộc ông S mở lối đi cho ông T một lối đi phù hợp.

Căn cứ Điều 245, 248 bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C S T để mở lối đi qua đất ông S có chiều rộng 2,5m, chiều dài từ đất ông T đến đường quốc lộ 12C theo ranh giới đất ông Đ M S tại thửa đất số 258 tờ bản đồ số 24 tại thôn V H 1, xã H H, huyện M H, Qu B theo sơ đồ lập ngày 15/8/2018 của chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai huyện Minh Hóa (lối đi hình số 7) có các cạnh như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông Đ Qu Đ từ đất ông T đến hết cạnh thửa đất 236 có chiều dài 27,47m tiếp theo đoạn ngắn phía Tây Bắc giáp đất ông Đ đến đường quốc lộ 12C có chiều dài 4,73m.
- Phía Đông giáp đất ông T có chiều rộng là 2,5m.
- Phía Tây giáp quốc lộ 12C có chiều rộng là 2,5m
- Phía Nam giáp đất ông S có 03 đoạn từ đất ông T đến quốc lộ 12C có chiều dài thứ tự là 2,5m và 27,3m và 3,89m. Tổng cộng là 33,69m.

Tổng diện tích lối đi là 82m^2 .

Về tài sản trên đất gồm: 02 bụi tre, 02 cây lội, 01 cây sung đã định giá tổng cộng là 1.887.000 đồng.

Số cây này gia đình ông T trình bày trồng sau khi đổi đất, gia đình ông S trình bày do ông trồng từ lâu nhưng các gia đình không xác định được thời gian trồng. Xét

thấy số cây này trong diện tích lối đi phải mờ là đất của ông S nên buộc ông T phải bồi thường cho ông S là hợp lý.

Đối với giá trị quyền sử dụng đất 82m^2 ông T phải bồi thường cho ông S số tiền 9.840.000 đồng.

Vậy tổng giá trị tài sản và đất là 11.727.000 đồng.

Đối với diện tích đất ông T và ông S đổi cho nhau năm 2009 đến năm 2018 đất của ông T sử dụng, phần đất của ông S do ông S sử dụng, các bên đã lấy lại đất của mình.

Về chi phí thẩm định và định giá: Ông T tự nguyện chịu 3.000.000 đồng từ năm 2018

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T đã nộp và cơ quan thi hành án dân sự huyện Minh Hóa đã thi hành xong ngày 28/12/2018 số tiền 300.000 đồng.

Án phí dân sự có giá ngạch ông C S T phải chịu.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 bộ luật tố tụng dân sự Tòa án; Điều 245, 248, 254 và Điều 256 bộ luật dân sự; Điều 100, Điều 203 luật đất đai chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn C S T.

1, Buộc ông Đ M S mở lối đi qua thửa đất 258, tờ bản dồ số 24 tại thôn V H 1, xã H H, huyện M H, Qu B với chiều rộng lối đi 2,5m, chiều dài tổng cộng là 33,69m, diện tích 82m^2 theo sơ đồ lập ngày 15/8/2018 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Minh Hóa có sơ đồ kèm theo,có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đất ông C S T có chiều rộng là 2,5m.
- Phía Tây giáp quốc lộ 12C có chiều rộng là 2,5m
- Phía Bắc giáp đất ông Đ Qu Đ từ đất ông T đến hết cạnh thửa đất 236 có chiều dài 27,47m tiếp theo đoạn ngắn tiếp theo phía Tây Bắc giáp đất ông Đ đến đường quốc lộ 12C có chiều dài 4,73m.
- Phía Nam giáp đất ông Đ M S gồm 03 đoạn từ đất ông T đến quốc lộ 12C có chiều dài 33,69m gồm thứ tự là 2,5m và 27,3m và 3,89m.

Lối đi có diện tích là 82m^2.

2, Buộc ông C S T phải bồi thường cho ông Đ M S giá trị cây trồng và giá trị quyền sử dụng đất trên diện tích mở lối đi qua là 11.727.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu Thi hành án đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi suất qui định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Người được thi hành án, 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 qui định của Luật Thi hành án dân sự.

3, Về án phí: Ông C S T phải chịu 586.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Án phí dân sự sơ thẩm ông C S T đã 300.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí ngày 03/7/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Minh Hóa đã thi hành xong ngày 28/12/2018.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tuyên bố nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 10/3/2021) bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được niêm yết công khai tại trụ sở UBND xã nơi cư trú.

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

(đã ký)

Nguyễn Minh Toàn

Nơi nhận:
- VKSND huyện Minh Hóa;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS huyện Minh Hóa;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ