

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LỤC NAM
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 26/2022/DSST

Ngày 12-8-2022

*V/v Tranh chấp về yêu cầu mở lối đi
qua bất động sản liền kề*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NAM, TỈNH BẮC GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lự.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tiến Chính, ông Chu Hồng Văn.
- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Nam tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Thắm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 12 tháng 8 năm 2022 và tháng năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 60/2021/TLST- DS ngày 11 tháng 10 năm 2021 về việc "Tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2022/QĐXXST-DS ngày 13/4/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2022/QĐST-DS ngày 12/5/2022; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số 15/TB – TA ngày 06/6/2022. Quyết định hoãn phiên tòa số 41/2022/QĐST- DS ngày 08/7/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: Chấn Làng, xã Yên Sơn, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1961 (có mặt)

Địa chỉ: Chấn Đồng, xã Yên Sơn, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Chu Đình Hạnh, sinh năm 1992 (có mặt)

Địa chỉ: SN 55, ngõ 159, Pháo Đài Láng, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, TP Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1953 (có mặt khi xét xử vắng mặt khi tuyên án)

Bà Phạm Thị Chát, sinh năm 1955 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Chấn Đồng, xã Yên Sơn, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

Bà Vũ Thị L, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: Chấn Đồng, xã Yên Sơn, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

Ông Trần Trung K (Trần Xuân K), sinh năm 1961 (có mặt khi xét xử vắng mặt khi tuyên án)

Địa chỉ: Thôn Hà Mỹ, xã Chu Điện, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

Chị Dương T, sinh năm 1982 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Chấn Làng, xã Yên Sơn, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

UBND xã Yên Sơn, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. Do ông Vũ Trí Truyền – Chức vụ Chủ tịch UBND xã đại diện (có đơn xin vắng mặt)

UBND huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. Do ông Đặng Văn Nhân – Chức vụ Chủ tịch UBND huyện Lục Nam đại diện. Ủy quyền cho ông Đào Quang Dương – Chuyên viên phòng Tài nguyên môi trường đại diện theo ủy quyền (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn là anh Nguyễn Văn P trình bày:

Năm 2019 gia đình anh có mua mảnh đất của ông Nguyễn Văn D vợ là bà Phạm Thị Chá. Địa chỉ thôn Chấn Đồng, xã Yên Sơn diện tích là 616m², năm 2001 được UBND huyện Lục Nam cấp GCNQSD phía bắc giáp nhà anh Lục chị Ninh, phía tây giáp nhà ông H bà M, phía nam giáp nhà anh Tuyển chị Hằng, phía đông giáp nhà ông Nguyễn Văn C, bà Vũ Thị L nguồn gốc đất của gia đình ông D là ông nhận chuyển nhượng của gia đình ông Toàn, năm 1996 ông D sử dụng từ đó ổn định lâu dài và có đường đi qua bờ ao là đất của ông Trần Trung K (đã chuyển nhượng cho ông C). Từ khi được chuyển nhượng gia đình anh đã sử dụng trồng cây và đổ đất trên diện tích đất đã mua. Ranh giới thửa đất được thể hiện với các hộ liền kề là tường vành lao kiên cố, đất của gia đình anh nằm bên trong các hộ như ông H bà M, anh Tuyển chị Hằng, anh Lục chị Ninh thì không thể mở đường đi qua được vì các thửa đất đều nằm phía trong đường chỉ có đất nhà ông C là nằm phía ngoài đường, anh đã nhiều lần thỏa thuận với ông C về việc mua đường đi qua đất nhà ông C nhưng ông C không đồng ý. Tại buổi hòa giải của UBND xã Yên Sơn ông C cho rằng anh phải mở hướng đi khác và ông C không cho anh mở lối đi qua đất nhà ông C. Anh thấy đất nhà anh chỉ có một lối đi duy nhất là đi qua đất nhà ông C. Anh yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn C mở lối đi cho gia đình anh với diện tích chiều rộng lối đi là 3m và chiều dài là 20m. Tổng diện tích lối đi là 60m², anh đồng ý trả tiền ông Nguyễn Văn C theo giá đất như trong buổi định giá ngày 26/4/2022. Tại phiên tòa anh P vẫn giữ nguyên lời trình bày trên và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn C trình bày:

Năm 2002 gia đình ông có mua mảnh đất của ông Trần Trung K, sinh năm 1963: Địa chỉ: Thôn Chấn Đồng, xã Yên Sơn, diện tích là 419 m² đã được UBND huyện Lục Nam cấp GCNQSD đất nhưng gia đình ông vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Gia đình ông sử dụng từ năm đó đến nay không có tranh chấp gì với ai. Trong GCNQSD đất không thể hiện đường đi vào trong đất nhà anh Nguyễn Văn P. Nay anh P làm đơn khởi kiện ra Tòa đề nghị mở lối đi qua đất của gia đình ông ý kiến của ông là ông không đồng ý vì đất nhà anh P vẫn có

thể mở lối đi khác thuận tiện hơn. Tại phiên tòa ông C vẫn giữ nguyên quan điểm trên và không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ gì.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Chu Đình Hạnh trình bày:

Tại phiên tòa anh tiếp tục nhận ủy quyền của ông Nguyễn Văn C.

Gia đình ông C không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn P vì anh P có nhiều lối đi khác thuận tiện hơn. Tại phiên tòa anh không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Dương T trình bày: Chị là vợ anh Nguyễn Văn P. Ý kiến của anh P cũng là ý kiến chị, chị không bổ sung gì thêm. Yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn C mở lối đi cho gia đình chị với diện tích chiều rộng lối đi là 3m và chiều dài là 20m. Tổng diện tích lối đi là khoảng 60m². Tại phiên tòa hôm nay chị T có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị L trình bày:

Bà là vợ ông Nguyễn Văn C năm 2002 gia đình bà có mua mảnh đất của ông Trần Trung K, sinh năm 1963: Địa chỉ thôn Chấn Đồng, xã Yên Sơn, diện tích là 419 m² đã được UBND huyện Lục Nam cấp GCNQSD đất nhưng gia đình bà vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Gia đình bà dùng từ năm đó đến nay không có tranh chấp gì với ai. Trong giấy chứng nhận QSD đất không thể hiện đường đi vào trong đất nhà anh Nguyễn Văn P. Nay anh P làm đơn khởi kiện ra Tòa đề nghị mở lối đi qua đất của gia đình bà ý kiến của bà là bà không đồng ý vì đất nhà anh P vẫn có thể mở lối đi khác thuận tiện hơn. Tại phiên tòa bà L vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D trình bày:

Gia đình ông có mảnh đất 616m² ông quản lý và sử dụng từ năm 1996 không có tranh chấp với ai đến năm 2019 gia đình ông có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn P và chị Dương T. Mảnh đất của gia đình ông năm 2001 được UBND huyện Lục Nam cấp GCNQSD phía bắc giáp nhà anh Lục chị Ninh, phía tây giáp nhà ông H bà M, phía nam giáp nhà anh Tuyến chị Hằng, phía đông giáp nhà ông Nguyễn Văn C, bà Vũ Thị L. Từ khi sử dụng đất nhà ông có đường đi qua bờ ao là đất của ông Trần Trung K (sau này chuyển nhượng cho ông C) lối đi đó được chính quyền địa phương xác nhận và các hộ gia đình có đất liền kề làm chứng. Ranh giới thửa đất được thể hiện với các hộ liền kề là tường vành lao kiên cố, đất của gia đình ông nằm bên trong các hộ như ông H bà M, anh Tuyến chị Hằng, anh Lục chị Ninh thì không thể mở đường đi qua được vì các thửa đất đều nằm phía trong đường chỉ có đất nhà ông C là nằm phía ngoài đường. Nay anh P khởi kiện để mở lối đi ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lục Nam chấp nhận yêu cầu của anh P mở lối đi cho anh P qua đất nhà ông Nguyễn Văn C. Tại phiên tòa ông D vẫn giữ nguyên quan điểm trên. Tại phiên tòa hôm nay ông không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Chát trình bày:

Bà là vợ ông Nguyễn Văn D ý kiến của ông D cũng là ý kiến của bà. Nay anh P khởi kiện để mở lối đi bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lục Nam chấp nhận yêu cầu của anh P mở lối đi cho anh P qua đất nhà ông Nguyễn Văn C.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Trần Trung K (Trần Xuân K) trình bày:

Gia đình ông có mảnh đất 419m² tại thôn Chấn Đồng, xã Yên Sơn gia đình tôi đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C nhưng chưa làm thủ tục sang tên đổi sổ cho ông C. Trước khi chuyển nhượng gia đình ông sử dụng ổn định không có tranh chấp với ai và có đường đi vào đất nhà ông Nguyễn Văn D (nay đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn P). Khi làm hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất lúc đó ông không có nhà nên ông đã nhờ anh trai ruột ông là ông Trần Trung An làm các thủ tục đo đạc đề nghị cấp GCNQSD đất trong sơ đồ cấp GCNQSDĐ không thể hiện đường đi vào đất nhà ông D nhưng trên thực tế vẫn có đường đi vào nhà ông D. Nay anh P khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Văn C mở đường đi cho anh P, ý kiến của ông nhất trí và cũng đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Văn C mở đường cho anh Nguyễn Văn P đi qua. Mảnh đất của gia đình ông mang tên hộ gia đình nhưng bà Nguyễn Thị Hồng đã chết năm 2000 vợ chồng ông có 2 con là Trần Văn Ngọc, sinh năm 1986 và Trần Thị Hoa sinh năm 1989 khi ông bán đất cho ông C các con ông còn nhỏ không liên quan gì đến các con ông. Ông đề nghị Tòa án không đưa các con ông vào tham gia tố tụng trong vụ án này. Tại phiên tòa ông Trần Trung K trình bày ông có chuyển nhượng diện tích đất cho gia đình ông C năm 2002 nhưng đến tháng 7/2022 mới làm thủ tục sang tên cho gia đình ông Nguyễn Văn C. Khi được cấp GCNQSDĐ ông đang ở trong quân đội ông có nhờ anh Trai là ông Trần Trung An làm các thủ tục đo đạc việc ông An có vẽ đường đi hay không ông không được biết và theo ông thì đất ở là phải có đường đi tại phiên tòa ông không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân (UBND) xã Yên Sơn do ông Vũ Trí Truyền đại diện theo pháp luật trình bày:

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Căn cứ vào đơn xin đăng ký QSDĐ của hộ ông Trần Trung K năm 2001 cho thấy thửa đất mà hộ ông Trần Trung K đang sử dụng và được cấp GCNQSDĐ tại thôn Chấn Đồng xã Yên Sowntaij Quyết định số 663/QĐ – UB(H) ngày 24/10/2001, có số vào sổ 00425, sê ri Q 420646 diện tích 419m² (trong đó 360m² đất ở, đất vườn 59m² có nguồn gốc ông cha để lại. Qua hồ sơ cấp GCNQSDĐ sơ đồ đo vẽ không thể hiện đường đi tiếp vào các hộ ở vị trí liền kề nối tiếp bên trong. Hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Trần Trung K đảm bảo đúng trình tự theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lục Nam xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa hôm nay ông Vũ Trí Truyền có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Lục Nam do ông Đặng Văn Nhân – Chủ tịch UBND huyện đại diện theo pháp luật ủy quyền cho ông Đào Quang Dương trình bày:

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Căn cứ vào đơn xin đăng ký QSDĐ của hộ ông Trần Trung K năm 2001 cho thấy thửa đất mà hộ ông Trần Trung K đang sử dụng và được cấp GCNQSDĐ tại thôn Chấn Đồng xã Yên Sowntaij Quyết định số 663/QĐ – UB(H) ngày 24/10/2001, có số vào sổ 00425, sê ri Q 420646 diện tích 419m² (trong đó 360m² đất ở, đất vườn 59m² có nguồn gốc ông cha để lại. Qua hồ sơ cấp GCNQSDĐ sơ đồ đo vẽ không thể hiện đường đi tiếp vào các hộ ở vị trí liền kề nối tiếp bên trong. Hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Trần Trung K đảm bảo đúng trình tự theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lục Nam xem xét giải quyết theo quy định của pháp

luật. Diện tích trong GCNQSDĐ là 419m². Hiện nay diện tích đo thực tế là 447m² diện tích tăng lên 28m² là do sai số đo đạc khi cấp GCNQSDĐ là đo đạc bằng phương pháp thủ công nay đo đạc bản đồ địa chính chính quy nên diện tích tăng. Tại phiên tòa hôm nay ông Đào Quang Dương có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người làm chứng ông Trần Trung Ấn anh trai ông Trần Trung K trình bày: Ông là anh trai ruột của ông Trần Trung K năm 1986 em trai ông được Nhà nước cấp đất 419m² khi đó không có sơ đồ thửa đất mà chỉ vào sổ địa chính đến năm 2000 Nhà nước có chính sách cho các hộ tự kê khai để cấp GCNQSDĐ mảnh đất của ông K khi được cấp là có đường đi vào đất nhà ông Phạm Huy Toàn (Sau đó ông Toàn bán đất cho ông Nguyễn Văn D và nay ông D bán cho anh Nguyễn Văn P). Năm 2000 em trai ông là ông K không có nhà nên ông là anh trai đã cùng cán bộ thôn, xã ra đo đạc mảnh đất trên và ông đã không đề đường đi sau đó mảnh đất trên được UBND huyện Lục Nam cấp GCNQSDĐ không có đường đi. Nay anh P yêu cầu ông C mở lối đi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Phạm Huy Toàn trình bày: Mảnh đất hiện nay anh Nguyễn Văn P đang quản lý sử dụng là do ông Nguyễn Văn D chuyển nhượng cho. Nguồn gốc mảnh đất là của gia đình ông được Nhà nước cấp cho các hộ giãn dân sử dụng từ năm 1984 gia đình ông sử dụng đến năm 1996 thì chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D, từ khi gia đình ông được cấp đất đến khi chuyển nhượng cho ông D không có tranh chấp với ai. Đất gia đình ông nằm phía trong phải đi qua đất hộ ông Trần Trung K nay chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C. Từ khi được cấp đất các hộ có đường đi chiều rộng là 3m. Năm 2001 theo chính sách của Nhà nước là các hộ tự kê khai và có đơn xin cấp GCNQSDĐ hộ ông Trần Trung K tự kê khai và được cấp GCNQSDĐ nhưng không có đường đi. Nay anh P có đơn đề nghị ông C mở lối đi qua đất nhà ông C ý kiến của ông là đề nghị Tòa án mở lối đi mở lối đi cho anh P vì từ trước đến nay trên thực tế là có đường đi qua đất nhà ông Trần Trung K và ông Nguyễn Văn C.

Tại biên bản xác minh ngày 11/01/2022 ông Trịnh Văn Tư trưởng thôn Chấn Đông, xã Yên Sơn cung cấp:

Mảnh đất 616m² tại Thôn Chấn Đông, xã Yên Sơn là đất của anh Nguyễn Văn P mua của ông Nguyễn Văn D và bà Phan Chì Chát. Mảnh đất của anh Nguyễn Văn P nằm phía bên trong đất của ông Trần Trung K (ông K đã bán cho ông Nguyễn Văn C) và đất của ông Nguyễn Văn C. Hiện nay đất của anh P không có đường đi vào. Ngày xưa các hộ kê khai để được cấp GCNQSDĐ thì các gia đình tự kê khai và đã được cấp GCNQSDĐ thì đất của ông K không có đường đi vào đất của anh P. Nay anh P có đơn gửi Tòa án nhân dân huyện Lục Nam yêu cầu ông C mở đường đi cho anh đi qua đất của ông C ý kiến của địa phương đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Mảnh đất của anh Nguyễn Văn P ngoài đường đi qua mảnh đất của ông Trần Trung K (nay bán cho ông Nguyễn Văn C) không còn con đường nào khác. Trên thực tế của địa phương đường đi vào đất các hộ gia đình có chiều rộng tối thiểu là 3m.

Tại biên bản xác minh ngày 06/5/2022 UBND xã Yên Sơn cung cấp:

Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ của hộ ông Trần Trung K thì các hộ liền kề có ký giáp danh. Theo thực tế tại địa phương đường đi ở nông thôn rộng khoảng 3m. Mảnh đất của anh Nguyễn Văn P không có đường đi vào nếu không đi qua đất của gia đình ông Nguyễn Văn C thì không có lối đi nào khác. Nay anh P có đơn đề nghị Tòa án yêu cầu ông C mở lối đi ý kiến của địa phương là đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa có sự có mặt của ông Trịnh Văn Tư nguyên Trưởng thôn Chấn Đồng, ông Tư trình bày: Tại thời điểm Tòa án về xác minh ông giục chức Trưởng thôn quan điểm của ông về yêu cầu khởi kiện của anh P đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo thực tế của địa phương nơi nông thôn đường vào ngõ có chiều rộng là khoảng 3m.

*** Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:**

Hiện trạng thửa đất và các tài sản trên đất của hộ ông Trần Trung K có các tài sản trên đất như cây xoài, cây mít, cây ổi, cây nhãn, cây chuối, cây cau vua, tường vành lao bao quanh, chuồng gà. Trên diện tích đất không có lối đi sang đất nhà anh Nguyễn Văn P.

Lối đi anh Nguyễn Văn P yêu cầu mở qua đất nhà ông Trần Trung K (nay chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C) có đặc điểm như sau:

- Phía nam giáp đất nhà ông Tiến có chiều dài 20,73m² (có vành lao nhà ông C bao quanh), phía đông giáp đường giao thông có chiều dài 3m (đường giao thông nằm trên đất của ông Nguyễn Văn C), phía bắc giáp với đất nhà ông Trần Trung K (nay chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C) có chiều dài 20,26m, phía tây là tường vành lao bao quanh đất nhà ông Nguyễn Văn C có chiều dài 3m. Tổng diện tích lối đi anh P yêu cầu ông C mở đường là 58,2m².

*** Kết quả định giá:** Ngày 26/4/2022 Hội đồng định giá tài sản đã định giá đối với tài sản tranh chấp, kết quả định giá như sau:

Lối đi theo yêu cầu của anh P có diện tích $58,2\text{m}^2 \times 4.000.000\text{đồng}/\text{m}^2 = 232.800.000\text{đồng}$.

Trên phần lối đi yêu cầu có thể ảnh hưởng đến 02 cây xoài $\times 302.000\text{đ}/\text{cây} = 604.000\text{đ}$, 03 cây mít $\times 200.000\text{đ}/\text{cây} = 600.000\text{đ}$, 02 cây bưởi $\times 623.000\text{đ}/\text{cây} = 1.246.000\text{đ}$, 01 khóm chuối $\times$ giá 86.100 đồng/khóm = 86.100 đồng, 4,5m² vành lao $\times 430.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 61\%$ giá trị còn lại = 1.180,350đ

Tổng trị giá đất phần lối đi và tài sản trên lối đi là: 232.800.000 đồng + 3.716.350 đồng = 236. 516.350 đồng.

Ngoài những tài sản trên thì đương sự không yêu cầu thẩm định, định giá thêm tài sản gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tại phiên tòa hôm nay các bên đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì mới và không thông nhất về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn anh Nguyễn Văn P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông C mở lối đi cho gia đình anh với diện tích chiều rộng lối đi là 3m và chiều dài là hết diện tích đất nhà ông Trần Trung K nay đã chuyển nhượng cho ông C. Anh đồng ý trả tiền ông Nguyễn Văn C theo giá đất như trong buổi định

giá ngày 26/4/2022 và đền bù các loại cây trên lối đi.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn C vẫn giữ nguyên lời khai ban đầu ông không đồng ý mở lối đi cho anh P vì anh P có thể đi lối đi khác thuận tiện hơn.

Hội đồng xét xử công bố lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa.

Phản tranh luận:

Ý kiến của nguyên đơn anh Nguyễn Văn P.

Anh thấy đất nhà anh chỉ có một lối đi duy nhất là đi qua đất nhà ông C. Anh yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn C mở lối đi cho gia đình anh với diện tích chiều rộng lối đi là 3m và chiều dài là hết diện tích đất nhà ông Trần Trung K nay đã chuyển nhượng cho ông C. Anh đồng ý trả tiền ông Nguyễn Văn C theo giá đất như trong buổi định giá ngày 26/4/2022 giá đất là 4.000.000đ/m² và các tài sản trên lối đi.

Ý kiến của bị đơn ông Nguyễn Văn C tranh luận:

Ông không đồng ý mở lối đi cho anh P.

Ý kiến Đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Chu Đình Hạnh.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh P vì đất nhà anh P có nhiều lối đi thuận tiện hơn là lối đi qua đất nhà ông C như đi qua đất nhà ông H đất nhà bà M.

Căn cứ vào điều 254 BLDS thì nếu anh P mở đường đi qua đất nhà ông sẽ gây phiền hà và bất tiện cho gia đình ông C.

Ý kiến tranh luận của ông D: Ông không đồng ý với ý kiến của anh Chu Đình Hạnh vì đất nhà anh P không thể đi qua đất nhà ông H vì đất nhà ông H được ông H ra ở từ những năm 1978 và đất ông H gần đây không thể mở lối đi qua được đề nghị Tòa án mở đường đi cho anh P qua đất ông C.

Ý kiến của anh P tranh luận với ý kiến của anh Hạnh. Anh Không nhất trí với ý kiến của anh Hạnh vì đất nhà anh chỉ có lối đi ra đường giao thông là đi qua đất nhà ông C, không thể đi qua đất nhà ông H vì đi qua nhà ông H thì phải chia đôi đất nhà ông H và ảnh hưởng đến các công trình trên đất.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về thủ tục tố tụng của Tòa án trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã tuân thủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đều có đơn xin vắng mặt, bà Vũ Thị L vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có lời khai của bà L có trong hồ sơ vụ án quá trình tiến hành tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 26; Điều 35; Điều 147; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 245; Điều 254 Bộ luật dân sự; Điều 171, điều 173 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn P về việc yêu cầu mở lối đi qua đất nhà ông Nguyễn Văn C. Buộc ông C phải mở lối đi cho anh Nguyễn Văn P lối đi có đặc điểm: Phía nam giáp đất nhà ông Tiến có chiều dài 20,73m² (có vành lao bao quanh), phía đông giáp đường giao thông có chiều dài 3m (đường giao thông nằm trên đất của ông Nguyễn Văn C), phía bắc giáp với đất nhà ông Trần Trung K (nay chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C) có

chiều dài 20,26m, phía tây là tường vành lao bao quanh đất nhà ông Nguyễn Văn C có chiều dài 3m. Tổng diện tích lối đi là 58,2m².

Buộc anh Nguyễn Văn P phải trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền 236.516.350 đồng (Hai trăm ba mươi sáu triệu, năm trăm M sáu ngàn ba trăm năm mươi đồng) tiền đất và tiền tài sản trên đất.

- Về chi phí định giá tài sản: Anh Nguyễn Văn P chịu chi phí thẩm định, định giá theo quy định của pháp luật.

- Về án phí: Ông C bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Hoàn trả anh P tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thủ tục tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Anh Nguyễn Văn P khởi kiện ông Nguyễn Văn C yêu cầu mở lối đi. Bị đơn ông Nguyễn Văn C có địa chỉ ở tại thôn Chấn Đồng, xã Yên Sơn, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. Do vậy Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quan hệ pháp luật tranh chấp là “Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề” theo quy định tại Điều 245 và Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về người tham gia tố tụng vắng mặt:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và Vũ Thị L vắng mặt nhưng đã có lời khai trong hồ sơ vụ án, do vậy Hội đồng xét xử vẫn tiến hành giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về nội dung:

Về nguồn gốc lối đi vào đất của anh Nguyễn Văn P:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ biên bản xác minh với trưởng thôn Chấn Đồng, biên bản xác minh với UBND xã Yên Sơn, bản đồ địa chính, lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng. Xác định lối đi từ đường liên thôn đi qua đất nhà ông C đi qua đất nhà ông K để vào đất gia đình anh P đã có từ năm 1984 khi các hộ gia đình được Nhà nước cấp đất, đến năm 2000 Nhà nước có chính sách để các hộ tự kê khai để cấp GCNQSDĐ thì hộ ông Trần Trung K đã nhờ anh trai Trần Trung Ân cùng cán bộ thôn xã đo đạc mảnh đất nhưng ông Ân đã không để đường đi và UBND huyện Lục Nam đã cấp GCNQSDĐ không có lối đi vào đất gia đình anh P.

Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn C cũng thể hiện có đường đi vào phần đất của gia đình ông Trần Trung K.

Diện tích đất của gia đình anh Nguyễn Văn P nằm phía trong đất nhà ông Trần Trung K được bao vây bởi các bất động sản nhà ông Trần Trung K, ông Phạm Văn H, ông Nguyễn Văn Phong, đất nhà anh P không có lối đi để ra đường, ngoài lối đi qua đất nhà ông Trần Trung K, đất nhà ông Nguyễn Văn C thì đất anh P không có lối đi nào khác thuận tiện hơn. Nếu mở đường đi qua đất nhà ông H thì sẽ phải chia đôi đất nhà ông H và sẽ ảnh hưởng đến các công trình nhà ông H.

Tại Điều 254 của Bộ luật dân sự 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 nào 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”.

Theo quy định trên thì việc mở lối đi được xem xét trong trường hợp “Không có” lối đi.

Trên thực tế từ khi hộ ông Trần Trung K hộ ông Phạm Huy Toàn được Nhà nước cấp đất từ năm 1984 các hộ sử dụng ổn định không có tranh chấp gì và có đường đi vào đất các hộ. Hộ ông Trần Trung K có đường đi vào đất nhà ông Toàn nhưng khi kê khai cấp GCNQSDĐ thì không có đường đi vào đất nhà ông Dung nay chuyển nhượng cho anh P. Xét về nhu cầu thiết yếu là có lối đi vào bất động sản của anh P nên cần xem xét.

Về giá trị khai thác lối đi này:

Gia đình anh Nguyễn Văn P được ông Nguyễn Văn D chuyển nhượng năm 2019 đến hiện tại không có lối đi vào đất để trồng cây và xây D các công trình trên đất. Khi anh P tôn tạo và xây các công trình trên đất phải đi nhờ qua đất bà Doan Luận.

Đối chiếu quy định của pháp luật và nhu cầu sử dụng đất của gia đình anh Nguyễn Văn P. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu mở lối đi của anh Nguyễn Văn P là có căn cứ vì diện tích đất của gia đình anh P không có lối nào khác thuận tiện và hợp lý hơn 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. Do vậy yêu cầu của anh Nguyễn Văn P được chấp nhận, việc mở lối đi với chiều rộng là bao nhiêu cần xem xét điều kiện thực tế ở địa phương nơi có bất động sản. Qua xác minh với UBND xã Yên Sơn chính quyền địa phương đường đi thực tế ở nông thôn trên địa bàn xã rộng khoảng 3m và trên bản đồ địa chính đường giao thông mở đi qua đất nhà ông Nguyễn Văn C để đi vào đất nhà ông Trần Trung K có chiều rộng là 2,8m. Đối chiếu với thực tế và những căn cứ của pháp luật HĐXX thấy cần mở lối đi có chiều rộng khoảng 3m là phù hợp với thực tế ở địa phương. Anh Nguyễn Văn P phải trả ông C khoản tiền đối với diện tích đất lối đi mà anh yêu cầu ông C mở đường.

Phần lối đi với tứ cận như sau: Phía nam giáp đất nhà ông Tiến có chiều dài 20,73m² (có vành lao bao quanh), phía đông giáp đường giao thông có chiều dài 3m (đường giao thông nằm trên đất của ông Nguyễn Văn C), phía bắc giáp với đất nhà ông Trần Trung K (nay chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C) có chiều dài 20,26m, phía tây là tường vành lao bao quanh đất nhà ông Nguyễn Văn C có chiều dài 3m. Tổng diện tích lối đi là 58,2m². (Có sơ đồ kèm theo bản án)

3. Đối với chi phí định giá tài sản:

Quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Văn P đã nộp 10.000.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản. Đã chi phí định giá hết và quyết toán xong với anh P.

Tại phiên tòa anh P xin chịu số tiền định giá tài sản.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Văn C thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Hoàn trả anh P số tiền tạm ứng án phí anh đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 245; Điều 254 Bộ luật dân sự; Điều 170 và Điều 171 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn P.

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị L phải dành một phần đất có diện tích 58,2m² để mở lối đi cho anh Nguyễn Văn P. Lối đi được mở có tứ cận giáp ranh như sau:

Phía nam giáp đất nhà ông Tiến có chiều dài 20,73m² (có vành lao bao quanh),

Phía đông giáp đường giao thông có chiều dài 3m (đường giao thông nằm trên đất của ông Nguyễn Văn C),

Phía bắc giáp với đất nhà ông Trần Trung K (nay chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C) có chiều dài 20,26m,

Phía tây là tường vành lao bao quanh đất nhà ông Nguyễn Văn C có chiều dài 3m.

Tổng diện tích lối đi là 58,2m² (Có sơ đồ lối đi kèm theo bản án).

Ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ di dời các cây cối liên quan đến lối đi của gia đình anh P, ông C phải sử dụng đất đúng ranh giới thửa đất, trồng hợp rễ cây, cành cây vượt quá ranh giới thì phải xén rễ, cắt, tỉa cành để không làm ảnh hưởng đến lối đi.

2. Về trách nhiệm dân sự:

Buộc anh Nguyễn Văn P phải trả cho ông Nguyễn Văn C và Vũ Thị L số tiền 236. 516.350 đồng (Hai trăm ba mươi sáu triệu, năm trăm M sáu ngàn ba trăm năm mươi đồng)

3. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:

Anh Nguyễn Văn P xin chịu 10.000.000 đồng chi phí thẩm định, định giá tài sản, xác nhận anh P đã thực hiện xong.

4. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị L được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả anh Nguyễn Văn P 1.500.000đ đã nộp tại tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0013303 ngày 11/10/2021 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam.

5. Về quyền kháng cáo:

Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự, đại diện cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân khởi kiện không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

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 thoả 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, 7b và Điều 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Chu Hồng Văn Nguyên Tiến Chính

Nguyễn Thị Lự