TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KẾ SÁCH** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 30/2018/DS-ST
Ngày: 14 – 6 – 2018
V/v tranh chấp yêu cầu mở lối đi.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KẾ SÁCH, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trần Vinh Thắng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Xươnne.

2. Bà Lưu Thị Tám.

- Thư ký phiên toà: Ông Quách Văn Diển-Thư ký Toà án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên toà: Ông Lâm Thanh Dũng-Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2018/TLST-DS, ngày 02 tháng 3 năm 2018 về tranh chấp yêu cầu mở lối đi, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 92/2018/QĐXXST-DS, ngày 24 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Đinh Văn M, sinh năm 1955, địa chỉ: Số *, ấp HL1, xã XH, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1958 (có mặt)

2. Bà Phạm Thị S, sinh năm 1962 (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số **, ấp PLA, xã P, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 13/02/2018 và các tài liệu, chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đinh Văn M trình bày:

Vào ngày 04/7/2011, ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T một phần đất tại hai thửa 897 và 11, cùng tờ bản đồ số 7, toạ lạc tại ấp HL1, xã XH, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, với tổng diện tích 2.256m^2. Nay các hộ xung quanh đã rào hết lối đi làm ảnh hưởng đến việc làm ăn, đi lại của gia đình.

Trước đây, gia đình ông sử dụng lối đi trên đê bao công cộng phía trước nhà, giáp với sông Cái Côn (sông Kênh Cũ), chủ yếu sử dụng ghe, xuồng làm phương tiện đi lại. Năm 2013, Nhà nước xây dựng tuyến lộ đal phía sau, ông có thoả thuận với ông T dành một lối đi cho gia đình để sử dụng xe máy đi lại, sinh hoạt cho thuận tiện, lối đi nằm ở vị trí: Hướng Đông giáp với đất của ông đã chuyển nhượng của ông T, hướng Tây giáp lộ Đal, hướng Bắc giáp đất của ông T, hướng Nam giáp thửa đất số 184, của ông Phan Văn Năm, toạ lạc tại ấp HL 1, xã XH, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Đây là lối đi ngắn nhất qua đất của ông T và thuận tiện nhất, nhưng không thỏa thuận được.

Ông có gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã XH để hòa giải, ngày 15/01/2018 khi tiến hành hoà giải, hai bên thống nhất thỏa thuận dành lối đi từ đầu vườn ra lộ đal trên đất của ông T với chiều ngang 01m, nếu sau này ông T có chuyển nhượng phần lối đi này thì phải ưu tiên chuyển nhượng cho gia đình ông, giá chuyển nhượng tương đương với những người có nhu cầu mua phần đất này. Nhưng sau đó ông T không thực hiện theo thỏa thuận.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Toà án xem xét, giải quyết cho ông một lối đi từ đầu vườn ra đến lộ Đal, trên phần đất toạ lạc tại ấp HL 1, xã XH, huyện Kế Sách, liền kề với đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của ông T và giáp với thửa đất số 184, của ông Phan Văn N, cách lộ Đal với chiều ngang 01m, chiều dài khoảng 07m, để gia đình ông sử dụng làm lối đi.

2. Theo biên bản hoà giải ngày 15/01/2018 của Uỷ ban nhân dân xã Xuân Hoà, bị đơn ông Nguyễn Văn T đồng ý dành cho gia đình ông Đinh Văn M lối đi từ nhà ra đường Đal ngang 01m. Sau đó, tại biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/5/2018 và tại phiên Toà, ông T thay đổi ý kiến: Không đồng ý bán và cũng không đồng ý mở lối đi theo yêu cầu của ông M, vì các anh, chị, em của ông không đồng ý.

*Tại phiên toà, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách cho rằng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên Toà, cũng như việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên Toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên Toà, nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Về tố tụng:

[1] Tại phiên Toà, bị đơn bà Phạm Thị S, mặc dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ nhất, nhưng vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt, cho nên, Hội

đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bà Sáu.

[2] Về thẩm quyền giải quyết của Toà án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn mở lối đi trên phần đất toạ lạc tại ấp HL 1, xã XH, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Yêu cầu khởi kiện này thuộc thẩm quyền giải quyết theo lãnh thổ của Toà án nhân dân huyện Kế Sách, được 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.

- Về nội dung:

[3] Phần đất lối đi đang tranh chấp, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/5/2018, nằm tại thửa số 11, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp HL 1, xã XH, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 830186 của Uỷ ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho ông Nguyễn Văn T, ngày 12/10/2011, có kích thước, diện tích như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất của ông Đinh Văn M đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T, có số đo: 01m.

- Hướng Tây giáp lộ Đal, có số đo: 01m.

- Hướng Nam giáp đất của ông Phan Văn Năm, có số đo: 07m.

- Hướng Bắc giáp đất của ông Nguyễn Văn T, có số đo: 07m.

Diện tích 07m^2.

[4] Tại phần đất mà ông Đinh Văn M nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T tại một phần của hai thửa 11 và 897, cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp HL 1, xã XH, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 830186 và số BB 830185, cùng ngày 12/10/2011, của Uỷ ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho ông Nguyễn Văn T, diện tích 2.254,92m^2, phần đất này có vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp sông Kênh Cũ (đê bao).

- Hướng Tây giáp đất của ông Nguyễn Văn T và lối đi đang tranh chấp gần lộ Đal.

- Hướng Nam giáp đất của ông Phan Văn N.

- Hướng Bắc giáp đất của ông Nguyễn Văn T.

[5] Theo biên bản xác minh ngày 22/5/2018, ông Nguyễn Văn H, Cán bộ Địa chính xã XH, cho biết:

- Phần đất diện tích 2.254,92m^2 mà ông M nhận chuyển nhượng của ông T nêu trên, giữa ông M với ông T không có tranh chấp với nhau, nhưng hai bên chưa làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

- Lối đi trên đê bao sông Kênh Cũ, ở hướng Đông, giáp phần đất mà ông M nhận chuyển nhượng của ông T nêu trên, hiện nay, các hộ dân xung quanh đã rào lại, nên hộ ông M không đi lại trên tuyến đê bao được. Hơn nữa, các hộ dân ở khu vực này không còn đi lại trên đê bao (đường đất) này, mà đi lại trên lộ Đal của

Nhà nước mở ra vào năm 2013 (nằm ở hướng Đông phần đất mà ông M đã nhận chuyển nhượng của ông T nêu trên). Nội dung này của được Uỷ ban nhân dân xã XH xác nhận là đúng (tại bút lục số 33).

[6] Như vậy, có căn cứ xác định phần đất mà ông M đang quản lý, sử dụng diện tích 2.254,92m^2 tại một phần của hai thửa 11 và 897, cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp HL 1, xã XH, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, đã bị vây bọc bởi các thửa đất của ông T và ông Phan Văn N, không có lối đi ra đến đường công cộng (lộ Đal).

[7] Ông Nguyễn Văn T cho rằng: Vì các anh, chị, em của ông không đồng ý cho ông M mở lối đi, nên ông cũng không đồng ý. Xét lời trình bày này của ông T là không có cơ sở chấp nhận, vì căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, thì phần đất yêu cầu mở lối đi thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T, chứ không phải của các anh, chị, em của ông T.

[8] Tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định quyền về lối đi qua:

"*1. 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.

2. Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác xác định".

[9] Tại phiên Toà, ông M đồng ý đền bù diện tích lối đi 07m^2 cho vợ chồng ông T, bà Sáu với số tiền 10.000.000đ, xét đây là sự tự nguyện của ông M, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, nên cần ghi nhận sự tự nguyện đền bù này.

[10] Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 91 và Điều 93 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Khoản 1 Điều 26, các khoản 5, 7 Điều 166 và khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Các điều 245, 246, 247, 248 và 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, buộc vợ chồng ông T, bà Sáu dành cho ông M một lối đi có kích thước ngang 01m, dài 07m như nhận định ở đoạn [3]; Ghi nhận sự tự nguyện của ông M đồng ý đền bù cho vợ chồng ông T, bà Sáu số tiền 10.000.000đ.

[11] Đề nghị của Kiểm sát viên về việc chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận, theo như nhận định nêu trên.

[12] Án phí dân sự sơ thẩm: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Toà án chấp nhận, nên các bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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 Toà án, cụ thể các bị đơn phải nộp 300.000đ.

[13] Chi phí định giá tài sản 1.650.000đ, căn cứ quy định tại Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự: Ghi nhận sự tự nguyện của ông M đồng ý chịu 1.650.000đ và đã nộp xong; vợ chồng ông T, bà Sáu không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 93, khoản 1 Điều 147, Điều 165, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Khoản 1 Điều 26, các khoản 5, 7 Điều 166 và khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Các điều 245, 246, 247, 248, 254 và 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 của Luật Thi hành án Dân sự; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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 Toà án.

Tuyên xử:

1) Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn M, buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị S dành cho ông M một lối đi có kích thước ngang 01m, dài 07m, nằm tại thửa số 11, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp HL 1, xã XH, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 830186 của Uỷ ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho ông Nguyễn Văn T, ngày 12/10/2011, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất của ông Đinh Văn M đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T, có số đo: 01m.

- Hướng Tây giáp lộ Đal, có số đo: 01m.

- Hướng Nam giáp đất của ông Phan Văn N, có số đo: 07m.

- Hướng Bắc giáp đất của ông Nguyễn Văn T, có số đo: 07m.

Diện tích 07m^2 (có sơ đồ kèm theo).

2) Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đinh Văn M đồng ý bền bù cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị S số tiền 10.000.000 đồng. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi cho người được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015 (10%/năm), đối với số tiền chậm thi hành án.

3) Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị S phải chịu 300.000 đồng.

- Ông Đinh Văn M không phải chịu án phí được nhận lại số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền số 0001039, ngày 02/3/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

4) Chi định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của ông M đồng ý chịu 1.650.000 đồng và đã nộp xong; vợ chồng ông T, bà Sáu không phải chịu.

5) Báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm, đối với đương sự không có mặt tại phiên Toà thì thời hạn này tính từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết.

6) 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 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Kế Sách;
- Các đương sự;
- Chi cục THADSH Kế Sách (khi đã có hiệu lực);
- Lưu HSVA.

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

Trần Vinh Thắng