

Bản án số: 177 /2019/ DSST

Ngày: 04- 10 -2019

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 CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **TRẦN TÚ ANH**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **NGUYỄN VĂN TÁM**

2. Ông **TRẦN TRUNG NHÂN**

- Thư ký phiên tòa: Bà **ĐẶNG THỊ THÙY DUNG** - Thư ký tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà **HUỲNH THỊ CẨM** - Kiểm sát viên

Trong các ngày 27 tháng 9 và 04 tháng 10 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 365/2018/TLST- DS ngày 06 tháng 9 năm 2018 về tranh chấp quyền về lối đi qua đối với bất động sản liền kề theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 199/2019/QĐXX-ST ngày 04 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

1. Bà **Lê Thị B**, sinh năm 1958

Địa chỉ: ấp M, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Ông **Huỳnh Anh D**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp 1, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Ông **Nguyễn Huỳnh Bửu Ng**, sinh năm 1986

Địa chỉ: Tổ 3, ấp Ch, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà **B**, ông **D**, ông **Ng** là anh **Nguyễn Văn D1**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Khu phố 8, Phường B, Quận E, thành phố Hồ Chí Minh.

*** Bị đơn:** Ông **Lê Văn Ch**, sinh năm 1951

Địa chỉ: ấp M, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Anh **Lê Văn B1**, sinh năm 1979

Địa chỉ: ấp M, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà **Phạm Thị S**, sinh năm 1954

2. Anh **Lê Văn B1**, sinh năm 1979

3. Anh **Lê Văn Q**, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ: ấp M, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà **S** và anh **Q**: Anh **Lê Văn B1**, sinh năm 1979

Địa chỉ: ấp M, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Bà **Đặng Thị O**, sinh năm 1967.

5. Chị **Huỳnh Ngọc Dạ Th**, sinh năm 1994.

6. Anh **Huỳnh Anh P**, sinh năm 2001.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà O, chị Th và anh P là anh **Nguyễn Văn D1**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Khu phố 8, Phường B, Quận E, thành phố Hồ Chí Minh.

(Anh D1, anh Bé B1 có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện các nguyên đơn trình bày:* Các nguyên đơn có thửa đất nằm liền kề, nằm phía trong và từ thửa đất các nguyên đơn ra đến đường công cộng phải đi qua thửa đất của hộ ông Lê Văn Ch- Bị đơn, cụ thể như sau:

Bà Lê Thị B là chủ sở hữu quyền sử dụng đất thửa đất số 23, tờ bản đồ 23, diện tích 4.188,6m², địa chỉ ấp M, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU929484 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/10/2014(Phần IV: Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất : ngày 22/12/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C Bè xác nhận Để thừa kế cho bà Lê Thị B).

Ông Huỳnh Anh D là chủ sở hữu quyền sử dụng đất thửa đất số 390, tờ bản đồ 23, diện tích 3.000,4m², địa chỉ ấp M, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 397727 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/9/2014(đã điều chỉnh thông tin tại phần IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/7/2017)

Anh Nguyễn Huỳnh Bử Ng là chủ sở hữu quyền sử dụng đất thửa đất số 389, tờ bản đồ 32, diện tích 1.016,8m², địa chỉ ấp M, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 326430 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/7/2017.

Do thửa đất các nguyên đơn nằm phía trong thửa đất hộ ông Ch nên từ thửa đất các nguyên đơn vận chuyển hàng hóa ra đường đản công cộng sông Đ phải qua thửa đất hộ ông Ch và cũng thực hiện theo chương trình xã nông thôn mới tất cả người dân đều thống nhất mở đường cặp kinh tập đoàn ra đường đản sông Đ bằng

rải đá ngang 02m, trong đó hộ ông Ch cũng đồng ý. Tuy nhiên khi rải đá thì hộ ông Ch không cho rải đá mở đường, đem dừa trồng ngay trên lối đi. Do đây là con đường duy nhất để đi lại, vận chuyển hàng hóa các nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ ông Lê Văn Ch mở(dành) cho các nguyên đơn lối đi bề ngang 02, dài 15m. Diện tích 30m² trên thửa đất số 32, tờ bản đồ 23, diện tích 3.659,3m², địa chỉ ấp M, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông Lê Văn Ch đại diện hộ gia đình đứng tên.

Tại biên bản hòa giải ngày 09/11/2018 đại diện ủy quyền các nguyên đơn yêu cầu được mở lối đi ngang 02, dài 15m qua thửa đất số 32, diện tích 3.659,3m² của hộ ông Ch. Các nguyên đơn sẽ trả giá trị đất và cây trồng trên phần đất xin mở lối đi.

Tại đơn khởi kiện bổ sung, biên bản hòa giải ngày 10/5/2019 các nguyên đơn yêu cầu mở lối đi diện tích 30,6m²(theo hiện trạng đo đạc thực tế), phía nguyên đơn đồng ý bồi thường giá trị đất và cây trồng cho bị đơn.

Tại phiên tòa đại diện ủy quyền nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu hộ ông Ch mở lối đi ngang 02m cặp kênh Tập Đoàn để các bị đơn đi lại thuận tiện, góp phần phát triển kinh tế địa phương. Các nguyên đơn tự nguyện bồi thường giá trị đất và cây trồng theo như biên bản của hội đồng định giá đã định, tự nguyện di dời hàng rào cho hộ bị đơn.

- Anh Lê Văn B1- người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vừa là đại diện ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn Ch vừa đại diện ủy quyền các thành viên trong hộ ông Ch tại bản tự khai, biên bản hòa giải ngày 09/11/2018 trình bày: Hiện tại thửa đất số 32, tờ bản đồ 23 tại ấp M, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang do cha anh là ông Lê Văn Ch làm chủ. Trước đây là đất nông nghiệp canh tác không hiệu quả nên gia đình anh chuyển sang trồng cây ăn quả, trước khi chuyển mục đích cây trồng thì lối đi chỉ ngang 0,5m. Sau này trong ấp tự ý mở rộng thêm của gia đình anh(hiện tại bề rộng đường đi là 1,5m). Gia đình anh vẫn cho nguyên đơn đi lối đi hiện tại là khoảng 1,5m, có đoạn hơn 02m, xe máy chạy bình thường nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại biên bản hòa giải ngày 10/5/2019 anh B1 có ý kiến giữ nguyên hiện trạng đất. Nếu các nguyên đơn muốn mở lối đi phần còn thiếu thì mở rộng về phía kênh, phải bồi thường giá trị đất và cây trồng theo giá thị trường, phần mở rộng thêm tính từ trụ đá giáp với Lê Văn Q1 là 0,37m để đảm bảo mặt đường là 1,5m.

Ngày 25/7/2019 ông Ch có tờ trình với nội dung: đồng ý cho các nguyên đơn mở lối đi rộng 1,5m dọc theo bề rộng thửa đất số 32(tính từ mép kinh tập đoàn vào).

Tại phiên tòa, anh B1 đại diện cho gia đình đồng ý cho các nguyên đơn mở lối đi ngang 1,5m qua thửa đất số 32 của gia đình anh. Gia đình anh không yêu cầu bồi thường giá trị đất và cây trồng trên lối đi.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng pháp luật. Về việc giải quyết vụ án: căn cứ xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đ, các biên bản xác minh thì cho các nguyên đơn mở lối đi ngang

1,5m qua đất hộ ông Lê Văn Ch là phù hợp. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn, cho các nguyên đơn được mở lối đi qua thửa đất 32 ngang 1,5m cấp kinh tập đoàn. Đề nghị ghi nhận sự tự nguyện của các nguyên đơn đền bù giá trị đất, cây trồng, tự nguyện đi dời hàng rào cho hộ bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định pháp luật Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Do đối tượng tranh chấp là bất động sản tại huyện C, tỉnh Tiền Giang nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè theo qui định tại điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với bị đơn ngày 22/7/2019 có nộp đơn phản tố, qua xem xét đơn Tòa án gửi văn bản cho bị đơn trả lời không thụ lý do không thuộc yêu cầu phản tố theo quy định tại khoản 4, điều 72, điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu xin mở lối đi của các nguyên đơn: tại phiên tòa hôm nay các bên đương sự đều thống nhất phần lối đi các nguyên đơn yêu cầu mở qua đất ông Ch được hình thành từ lâu, nó là con đường thuận tiện và hợp lý nhất để đi ra đường đàng sông Đ. Xét thấy, phần lối đi các nguyên đơn yêu cầu mở đã có từ lâu với chiều dài 15,3m, ngang 01m do các nguyên đơn đi lại hình thành(theo lời trình bày của ông Ch tại tờ trình ngày 25/7/2019). Tại biên bản hòa giải ngày 21/3/2018 do Ủy ban nhân xã Đ tiến hành giữa 08 hộ dân có đất phía trong đất ông Lê Văn Ch thì ông Ch đồng ý về thuyết phục gia đình cho mở rộng đường đi 02m để thuận tiện cho việc đi lại, vận chuyển hàng hóa nhưng sau đó không được nên các nguyên đơn khởi kiện ra Tòa án. Tòa án cũng tiến hành xác minh ông Nguyễn Văn Tr- Cán bộ địa chính xã Đ theo công văn số 35/2018/ CV-TAH ngày 22/01/2019 thì phần lối đi đã có từ lâu, năm 2014-2015 Ủy ban xã Đ tiến hành làm thủy lợi nội đồng lấy đất từ kinh lên để làm đường đi cho thuận tiện, phần đường đi ngang đất ông Ch cũng không có sặc lở, ngoài lối đi này các nguyên đơn không còn lối đi khác. Theo qui chuẩn thì đường áp mở rộng qui định là 1,5m. Tòa án cũng xác minh đối với ông Hồ Văn N là phó trưởng ấp M thì ông N cũng xác định lối đi hình thành từ lâu do các hộ dân hiến đất đắp đường, con đường có chiều ngang 1,5m có nơi ngang khoảng 2m, ấp và xã cũng thống nhất cho mở lối đi chiều ngang 1,5m. Đối với Ủy ban nhân dân xã Đ tại báo cáo số 09/BC-UB ngày 28/3/2019 về việc tham mưu ý kiến cho Ủy ban nhân dân huyện C theo văn bản yêu cầu của Tòa án cũng đề nghị cho định giá đất, cây cối để 03 hộ mua lại làm đường đi. Từ đó cho thấy từ đất các nguyên đơn để đi ra đường đàng công cộng phải qua phần đất của bị đơn vì đây là con đường thuận tiện nhất, hiện tại gia đình bị đơn vẫn để cho các nguyên đơn đi nhưng đem dừa trồng trên lối đi, không cho đổ đá theo chủ trương của chính quyền địa phương làm cho lối đi bị xuống cấp, trơn trượt, việc đi lại của người dân, học sinh, vận chuyển hàng hóa qua phần đất bị đơn rất khó khăn nhất là vào mùa mưa. Mặt khác, hiện tại các hộ nằm trên tuyến đường của các đương sự đều tự nguyện hiến đất, cho đổ đá để đi lại, vận chuyển trái cây được thuận lợi, thể hiện ý thức tự giác của công dân góp phần nâng cao chất lượng giao thông nông thôn nhất là xã Đ được công

nhận xã Nông Thôn Mới nên yêu cầu mở lối đi của các nguyên đơn là chính đáng, phù hợp điều 254 Bộ luật dân sự.

[3] Về chiều rộng lối đi: đại diện ủy quyền nguyên đơn yêu cầu được mở lối đi ngang 02m, dài 15,3m, diện tích 30,6m² qua thửa đất số 32, tờ bản đồ 23, diện tích 3.659,3m², tại ấp M, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang do hộ ông Lê Văn Ch đứng tên quyền sử dụng đất, phía nguyên đơn đồng ý bồi thường giá trị đất và cây trồng theo giá định giá, tự nguyện di dời hàng rào cho hộ bị đơn. Phía bị đơn thì chỉ đồng ý cho mở lối đi ngang 1,5m và không yêu cầu bồi thường giá trị đất và cây trồng theo giá thị trường. Xét thấy qua xác minh đối với chính quyền địa phương thì qui chuẩn đường ấp mở rộng qui định là 1,5m, chính quyền ấp, xã cũng thống nhất mở lối đi ngang 1,5m. Do đó việc các nguyên đơn yêu cầu được mở lối đi ngang 02m là không phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho các nguyên đơn được mở lối đi qua thửa đất ông Ch nhiều ngang 1,5m là hợp lý, cũng phù hợp với sự tự nguyện của gia đình bị đơn. Cụ thể tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/10/2019 do Hội đồng xét xử tiến hành thì lối đi này hiện có chiều ngang là 1,5m, chỉ có phần lối đi giáp đất ông Võ Hữu Tr thì chưa được 1,5m, phần mở thêm cho đủ chiều ngang 1,5m là 2,9m², phía bị đơn có cắm trụ đá và rào lưới B40 chặn lối đi. Trên lối đi có trồng 03 cây dừa loại C, 01 cây dừa loại B, 02 cây xoài loại B2, 03 cây mít loại C.

[4] Về việc đền bù thiệt hại do mở lối đi: Xét thấy phía nguyên đơn tự nguyện bồi thường giá trị đất và cây trồng theo giá của hội đồng định giá đã định mặc dù phía bị đơn không yêu cầu thể hiện thành ý của các nguyên đơn đối với bị đơn nên được Hội đồng xét xử ghi nhận. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Hội đồng xét xử ngày 02/10/2019 thì trên phần lối đi các nguyên đơn được mở có 03 cây dừa loại C, 01 cây dừa loại B, 02 cây xoài loại B2, 03 cây mít loại C. Theo biên bản định giá ngày 18/01/2019 với giá đất thị trường chuyển nhượng tại địa phương là 230.000đồng/m², Dừa loại C là 80.000đồng/ cây, dừa loại B là 500.000đồng/ cây, xoài loại B2 là 780.000đồng/ cây, mít loại C là 30.000 đồng/ cây.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận 01 phần nên phải chịu án phí phần không được chấp nhận và án phí trên số tiền bồi thường cho bị đơn. Bị đơn phải chịu án phí phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo qui định tại điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147 Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 245, 246, 247, 248, 254, 256, 468 Bộ Luật dân sự năm 2015; điều 95, 171 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B, Huỳnh Anh D, Nguyễn Huỳnh Bửu Ng.

Ghi nhận sự tự nguyện của hộ ông Lê Văn Ch tự nguyện cho bà Lê Thị B, anh họ Huỳnh Anh D, anh Nguyễn Huỳnh Bửu Ng mở lối đi ngang 1,5m, diện tích 23m² nằm trong thửa đất số 32, tờ bản đồ 23, diện tích 3.659,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00675 ngày 27/10/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Lê Văn Ch. Vị trí cụ thể như sau:

Phía Đông giáp đất còn lại của hộ ông Lê Văn Ch dài 15,35m
Phía Tây giáp kênh Tập Đoàn dài 15,3m
Phía Bắc giáp đất còn lại của ông Võ Hữu Tr dài 1,5m
Phía Nam giáp đất Võ Văn B2 (Võ Văn B2) dài 1,5m
(có sơ đồ cụ thể kèm theo)

Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B, Huỳnh Anh D, Nguyễn Huỳnh Bửu N yêu cầu được mở lối đi thêm 7,6m² nằm trong thửa đất số 32, tờ bản đồ 23, diện tích 3.659,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00675 ngày 27/10/2014 do Ủy ban nhân dân huyện Cái Bè cấp cho hộ ông Lê Văn Ch.

Ghi nhận sự tự nguyện của Lê Thị B, Huỳnh Anh D, Nguyễn Huỳnh Bửu Ng bồi thường giá trị đất, cây trồng trên lối đi được mở là 6.900.000đồng.

Kể từ ngày ông Ch có đơn yêu cầu thi hành án **cho đến khi thi hành án xong**, nếu bà B, anh D, anh Ng chậm thi hành đối với khoản tiền thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự tương ứng thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Quyền sử dụng đất hạn chế đối với thửa đất 32, tờ bản đồ 23 diện tích 3.659,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00675 ngày 27/10/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Lê Văn Ch phải được đăng lý theo qui định tại điều 95 Luật đất đai 2013.

- Về án phí:

Lê Thị B, Huỳnh Anh D, Nguyễn Huỳnh Bửu Ng liên đới chịu 645.000đồng án phí DSST. Ông(Bà) đã nộp 300.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 09232 ngày 06/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè nên phải nộp tiếp 345.000đồng.

Ông Lê Văn Ch phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Về thời hạn kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt tại tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 các qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành

án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án tuyên công khai lúc 08 giờ, ngày 04/10/2019 có mặt anh D1, vắng mặt anh B1.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND huyện Cái Bè;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè;
- Lưu.

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

TRẦN TÚ ANH