

Bản án số: **48/2019/DSST**

Ngày: 11/10/2019

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 C, TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Lê Thị Hồng Tâm**.

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Dương Trần Ngọc Quang**.

2. Bà **Nguyễn Thị Kim Hạnh**.

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà **Nguyễn Trần Hồng Nhung**.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:* Ông **Trần Văn Truyền**, Kiểm sát viên.

Trong các ngày **07** và **11** tháng **10** năm **2019** tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số **243/2018/TLST-DS** ngày **16/7/2018** về tranh chấp: “Quyền về lối đi qua bất động sản liền kề” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: **82/2019/QĐXXST-DS** ngày **26/8/2019** giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Kim H**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: số **34/2** ấp **3**, xã **PA**, huyện **C**, tỉnh **Tiền Giang**.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Bùi Quang N**, sinh năm 1956. (có mặt)

Địa chỉ: số **461A**, tổ **23**, khu **X**, thị trấn **CB**, huyện **CB**, **Tiền Giang**.

* *Bị đơn:* Anh **Trần Văn A**, sinh năm 1979. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp **3**, xã **PA**, huyện **C**, tỉnh **Tiền Giang**.

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

1. Ông **Nguyễn Văn Q**, sinh năm 1959;

2. Chị **Nguyễn Thị Thùy M**, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: số **34/2** ấp **3**, xã **PA**, huyện **C**, tỉnh **Tiền Giang**.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Q và chị Nguyễn Thị Thùy M: Ông **Bùi Quang N**, sinh năm 1956. (có mặt)

Địa chỉ: số **461A**, tổ **23**, khu **X**, thị trấn **CB**, huyện **CB**, **Tiền Giang**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai đề ngày 04/7/2018, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Bùi Quang N, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị Kim H trình bày:

Bà Nguyễn Thị Kim H có thửa đất số 328, tờ bản đồ số 22 diện tích 3.141,9m² tại ấp 3, xã PA, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01943 ngày 04/6/2007 cho hộ bà Nguyễn Thị Kim H. Thửa đất của bà Nguyễn Thị Kim H bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, muốn đi qua đường đi công cộng thì hộ gia đình bà Nguyễn Thị Kim H phải đi qua phần đất của anh Trần Văn A có chiều ngang 01m dài khoảng 21m. Lối đi này gia đình bà Nguyễn Thị Kim H đã sử dụng từ trước năm 1975 đến nay. Tháng 4/2016 do có mâu thuẫn, anh Trần Văn A đem cây trồng chắn ngang lối đi, không cho gia đình bà H đi lại. bà Nguyễn Thị Kim H đã thương lượng với anh Trần Văn A nhưng anh A không đồng ý.

Nay bà Nguyễn Thị Kim H yêu cầu anh Trần Văn A cùng các thành viên trong hộ gia đình mở cho bà Nguyễn Thị Kim H 01 lối đi có chiều ngang khoảng 01m, chiều dài hết phần đất của anh A khoảng 21m trên phần đất của anh A tọa lạc tại ấp 3, xã PA, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

* Tại bản tự khai ngày 26/7/2018, bị đơn Trần Văn A trình bày:

Anh đứng tên chủ quyền thửa đất số 571, diện tích 2.090,5m² tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp 3, xã PA, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Phần đất của anh nằm giáp ranh với phần đất của bà H. Từ nhiều năm nay, gia đình bà H đi nhờ trên phần đất của anh. Tại buổi hòa giải của Ban lãnh đạo ấp 3, anh có đồng ý cho bà H một lối đi từ mé ranh vào nhưng bà H không đồng ý. Nay bà Nguyễn Thị Kim H khởi kiện yêu cầu anh mở một lối đi ngang 01m dài khoảng 21m trên phần đất của anh thì anh không đồng ý, anh chỉ đồng ý cho hộ bà H sử dụng lối đi có chiều ngang 01m, chiều dài đến phần đất của gia đình bà H và phải được đo từ mé ranh đất của anh.

* Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: trong quá trình từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về thẩm quyền, xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự, xác minh thu thập chứng cứ, thụ lý vụ án và tuân thủ đúng thời hạn chuẩn bị xét xử được quy định tại các Điều 26 đến Điều 40; Điều 68; Điều 93 đến Điều 97; Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm, thành phần Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng thực hiện theo đúng quy định tại các điều 70, 71, 72 và 234 Bộ luật tố tụng dân sự và không có kiến nghị gì.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 245, 248, 254 và khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Thị Kim H; buộc anh Trần Văn A mở cho hộ gia đình bà H 01 lối đi có

chiều ngang 01 m, dài hết thửa đất của anh A với tổng diện tích khoảng 21m²; buộc hộ gia đình bà H đền bù giá trị đất cho anh A theo giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương; miễn án phí cho bà H vì bà H là người cao tuổi; anh A phải nộp án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn Trần Văn A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do, nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt anh A theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Hộ bà Nguyễn Thị Kim H được UBND huyện CL, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận QSD đất số H01943 ngày 04/6/2007 đối với thửa số 328, tờ bản đồ số 22, diện tích 3.141,9m² tại ấp 3, xã PA, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

[3] Anh Trần Văn A được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02442 ngày 22/9/2017 đối với thửa số 571, tờ bản đồ số 22, diện tích 2.090,5m² tại ấp 3, xã PA, huyện C, tỉnh Tiền Giang, nguồn gốc được tặng cho.

[4] Theo bản trích lục sơ đồ 301 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (bút lục 67) thì thửa số 328 tờ bản đồ số 22, diện tích 3.141,9m² của bà Nguyễn Thị Kim H bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề và khu vực này không thể hiện có đường công cộng.

[5] Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, hộ gia đình bà Nguyễn Thị Kim H muốn đi ra đường đi công cộng thì phải đi qua thửa đất số 571 của anh Trần Văn A và thửa số 318 của ông Nguyễn Văn S (anh ruột bà H). Trước đây đi nhờ trên phần đất thửa số 571 của anh Trần Văn A và thửa 318 của ông Nguyễn Văn S để ra đường đi công cộng, nhưng năm 2016 hai bên phát sinh mâu thuẫn nên anh A rào lưới B40 lại không cho hộ gia đình bà H đi nữa. Nay bà Nguyễn Thị Kim H yêu cầu mở anh Trần Văn A một lối đi ngang 01m dài hết phần đất của anh Trần Văn A để gia đình bà H có lối đi ra đường đi công cộng.

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Bùi Quang N, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị Kim H xác định bà Nguyễn Thị Kim H yêu cầu mở lối đi trên đất liền tính từ hàng rào lưới B40 của anh A ngang 01m dài hết thửa đất của anh A (lối đi cũ).

[7] Bị đơn Trần Văn A không đồng ý mở lối đi theo yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Thị Kim H, anh Trần Văn A chỉ đồng ý mở 01 lối đi cho gia đình bà H ngang 01m, chiều dài đến phần đất của bà H và phải đo từ mé ranh đất của anh. (bút lục 28).

[8] Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện C thể hiện: ranh giới giữa thửa đất số 571 của anh Trần Văn A và thửa số 583 của ông Nguyễn Văn S là 01 nương ranh có chiều ngang 02m, mỗi bên ½ nương ranh và phần diện tích ½ nương ranh nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bên, hiện tại ông Nguyễn Văn S đã cắm trụ xi

măng $\frac{1}{2}$ nương ranh, còn lại $\frac{1}{2}$ nương ranh thuộc quyền sử dụng của anh Trần Văn A.

[9] Theo sơ đồ đo đạc ngày 27/12/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang thể hiện $\frac{1}{2}$ nương ranh thuộc quyền sử dụng đất thửa số 571 của anh Trần Văn A có diện tích 26,1m², kích thước như sau:

- Bắc giáp thửa số 583 của ông Nguyễn Văn S dài 21,16m;
- Nam giáp thửa số 571 của anh Trần Văn A dài 21,22m;
- Tây giáp thửa 318 của ông Nguyễn Văn S dài 1,5m;
- Đông giáp thửa 328 của bà Nguyễn Thị Kim H dài 01m.

[10] Căn cứ bản tự khai ngày 26/7/2018 của anh Trần Văn A, thì anh A đồng ý mở cho hộ gia đình bà H lối đi 01m tính mé ranh đất có diện tích là 20,8m²; kích thước, vị trí và tứ cận như sau:

- Bắc giáp thửa số 583 của ông Nguyễn Văn S dài 21,16m;
- Nam giáp thửa số 571 của anh Trần Văn A dài 21,22m;
- Tây giáp thửa 318 của ông Nguyễn Văn S dài 01m;
- Đông giáp thửa 328 của bà Nguyễn Thị Kim H dài 01m.

[11] Tại phiên tòa, ông Bùi Quang N, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị Kim H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn Q, Nguyễn Thị Thùy M đồng ý mở lối đi tại vị trí anh Trần Văn A cho sử dụng, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Tuy nhiên, ông Bùi Quang N không đồng ý đền bù cho anh Trần Văn A diện tích mở lối đi, vì ông Nhuận cho rằng anh A mở cho bà H lối đi $\frac{1}{2}$ nương ranh là gây khó khăn cho bà H và hiện tại anh A không yêu cầu bồi thường, nếu sau này anh A có yêu cầu thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác. Trường hợp, Tòa án buộc trả giá trị diện tích lối đi thì ông Nhuận yêu cầu mở lối đi cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Kim H là 02m chiều ngang, tính từ mé ranh và chiều dài hết thửa đất anh A.

[12] Tại bản tự khai ngày 08/10/2019, bị đơn anh Trần Văn A trình bày: *“Tôi cho bà Nguyễn Thị Kim H đi một lối đi từ mé ranh đất của tôi giáp với ông Nguyễn Văn S đúng 01m, chỉ cho hết đời bà Nguyễn Thị Kim H đi, nếu sang bán cho người khác thì tôi không cho đi, lối đi bà H phải tự bồi đắp, tôi cho đi nhờ nên không yêu cầu bồi thường giá trị đất và các tài sản khác”*.

[13] Xét, ý kiến của ông Bùi Quang N là không có cơ sở, bởi lẽ tại đơn khởi kiện, bản tự khai bà Nguyễn Thị Kim H và lời trình bày của ông Nhuận trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Kim H chỉ yêu cầu Tòa án mở lối đi 01m, nên việc ông yêu cầu anh Trần Văn A mở lối đi cho hộ gia đình bà H là 02m (nếu bồi thường), là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Hơn nữa, hộ gia đình bà Nguyễn Thị Kim H và anh Trần Văn A không có thỏa thuận gì khác và nếu không giải quyết đền bù thì không giải quyết toàn diện vụ án.

[14] Tại Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “*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.*”

Tổng diện tích lối đi anh Trần Văn A phải cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Kim H sử dụng là 20,8m². Tại biên bản định giá ngày 07/11/2018 của Hội đồng định giá, thì giá trị đất chuyển nhượng thực tế tại địa phương là 144.000 đồng/m². Như vậy, bà Nguyễn Thị Kim H phải đền bù cho anh Trần Văn A số tiền 144.000 đồng x 20,8m² = 2.995.200 đồng.

[15] Do hiện trạng phân diện tích mở lối đi là nương rãnh, nên hộ gia đình bà Nguyễn Thị Kim H có nghĩa vụ tự bồi đắp, tôn tạo thành lối đi để sử dụng.

[16] Hộ gia đình bà Nguyễn Thị Kim H và anh Trần Văn A có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký đất đai đối với phần diện tích lối đi theo quy định tại Điều 95 và Điều 171 Luật đất đai năm 2013.

[17] Về chi phí tố tụng trong vụ án gồm chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và xác minh là 1.500.000 đồng, ông Bùi Quang N, đại diện theo ủy quyền quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tự nguyện nộp, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[18] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang là có căn cứ.

[19] Về án phí: Bà Nguyễn Thị Kim H là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi và bà H có đơn xin miễn án phí, nên Hội đồng xét xử miễn án phí cho bà H theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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 Tòa án.

Anh Trần Văn A phải nộp số tiền 300.000 đồng đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 245, 248, 254 và khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95 và Điều 171 Luật đất đai năm 2013; 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 Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim H.

1. Buộc anh Trần Văn A phải mở cho bà Nguyễn Thị Kim H và các thành viên hộ gia đình gồm ông Nguyễn Văn Q, chị Nguyễn Thị Thùy M một lối đi có chiều ngang 01m, diện tích 20,8m² thuộc thửa số 571, tờ bản đồ số 22, diện tích 2.090,5m² tại ấp 3, xã PA, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số CS02442 ngày 22/9/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho anh Trần Văn A.

Kích thước, vị trí và tứ cận lối đi như sau:

- + Bắc giáp thửa số 583 của ông Nguyễn Văn S chiều dài 21,16m;
- + Nam giáp thửa số 571 của anh Trần Văn A chiều dài 21,22m;
- + Đông giáp thửa 328 của bà Nguyễn Thị Kim H chiều ngang 01m.
- + Tây giáp thửa 318 của ông Nguyễn Văn S chiều ngang 01m;

(kèm theo sơ đồ)

2. Buộc bà Nguyễn Thị Kim H và các thành viên hộ gia đình gồm ông Nguyễn Văn Q, chị Nguyễn Thị Thùy M phải đền bù cho anh Trần Văn A phần diện tích 20,8m² với số tiền 2.995.200 đồng (Hai triệu chín trăm chín mươi lăm ngàn hai trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị Kim H chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Hộ gia đình bà Nguyễn Thị Kim H có nghĩa vụ tự bồi đắp, tôn tạo lối đi để sử dụng.

4. Hộ gia đình bà Nguyễn Thị Kim H và anh Trần Văn A có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động đất đai đối với phần diện tích lối đi theo quy định tại Điều 95 và Điều 171 Luật đất đai năm 2013.

5. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Bùi Quang N, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 1.500.000 đồng (đã nộp xong).

6. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Kim H.

Hoàn lại cho bà H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 15779 ngày 16/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Anh Trần Văn A phải nộp 300.000 đồng án phí DSST.

7. Về quyền kháng cáo:

Bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Văn Q và chị Nguyễn Thị Thùy M có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Anh Trần Văn A có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Án tuyên vào lúc 8 giờ 30 ngày 11/10/2019, có mặt ông Bùi Quang N, đại diện ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; bị đơn Trần Văn A vắng mặt.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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:

- Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang;
- Viện kiểm sát ND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Lê Thị Hồng Tâm