TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN C** THÀNH PHỐ CẦN THƠ	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2020/DS-ST
Ngày: 20/7/2020
V/v "*T/c quyền về lối đi qua''*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN C

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà **Phan Thị Hồng Dung.**
- *Các Hội thẩm nhân dân*: Ông **Nguyễn Văn Sang**
Ông **Nguyễn Thanh Tùng**
- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa*: Bà **Trần Thị Hạnh Nhung –** Thư ký Tòa án nhân dân quận C.
- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận C thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa*: Ông **Lê Văn Quốc** – kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận C đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 232/2018/TLST-DS ngày 11/7/2020 về việc "*Tranh chấp quyền về lối đi qua".*

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 75/2020/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Ông **Nguyễn Phước N**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: phường K, quận K, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Dương Minh L**, sinh năm 1992 (Văn bản ủy quyền ngày 24/02/2020). (Có mặt)

**** Bị đơn:*** - Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1954 (vắng mặt).
- Bà **Nguyễn Thị H (Trần Thị H)**, sinh năm 1950 (vắng mặt).

Địa chỉ: khu vực Y, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

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

- Bà **Trần Thị Thu V**, sinh năm 1955 (vắng mặt).

Địa chỉ: khu vực Y, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

- Bà **Trần Vi H** (vắng mặt).

Địa chỉ: khu vực Y, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

- Bà **Nguyễn Thị M** (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu vực Y, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án ông Dương Minh L – (Đại diện ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Phước N) trình bày và yêu_cầu*: Ngày 21 tháng 7 năm 2017, ông N là người trúng đấu giá tài sản thi hành án đối với phần đất và nhà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000010, cấp ngày 02/01/1998, thửa đất số 995, tờ bản đồ 01, diện tích 136m^2, tọa lạc tại khu vực Y, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

Hiện tại, ông N đã sang tên phần đất này. Quá trình sử dụng nhà và đất này do có nhu cầu sửa chữa nên ông N có tiến hành sửa nhà. Tuy nhiên, ông Đ và vợ là bà H nhiều lần cản trở, có nhiều lời lẽ xúc phạm, không cho ông N sử dụng lối đi vào nhà. Vì phần đất của ông N phải đi nhờ qua phần lối đi nằm trên đất của ông Đ và bà H và đây là lối đi duy nhất để vào nhà của ông N. Hiện tại, nhà và đất của ông N không sử dụng được và không có thế chấp cho cá nhân hay tổ chức tín dụng nào do phía bị đơn cản trở việc sử dụng lối đi này. Mặt khác hiện nay phía sau phần đất này còn có 03 hộ dân khác cùng sinh sống phía sau nhà của phía bị đơn và đi nhờ trên lối đi này.

Nay, phía ông N khởi kiện yêu cầu ông Đ và bà H để cho ông N sử dụng lối đi vào đất và nhà mảnh trích đo địa chính số 83-2019.

Đồng thời, ông N đồng ý mua lại phần diện tích lối đi này từ ông Đ, bà H với giá mà Hội đồng định giá đã làm việc ngày 22/11/2019. Giá thị trường đối với phần đất vườn tại vị trí tranh chấp là 4.000.000đ/m^2 (Bốn triệu đồng).

** Bị đơn ông Đ và bà H trình bày*: Đối với phần đất của ông N phía sau nhà của ông bà có nguồn gốc trước kia là do ông bà cho lại ông Nguyễn Văn U, bà Bùi Thị P vào năm 1997 và bị phát mãi thi hành án. Phần đất lối đi tranh chấp mà phía nguyên đơn ông N yêu cầu là phần đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Đ, bà H, có nguồn gốc do ông bà để lại. Phần đất này hiện nay ông bà có cho các hộ phía sau (là con cháu của ông bà) đi nhờ.

Vì vậy, đối với yêu cầu phía nguyên đơn thì ông, bà không đồng ý. Do phần đất này nằm trong khuôn viên nhà ông và là phần đất do ông bà để lại nên ông chỉ để cho con cháu đi nhờ, không đồng ý cho người khác đi, từ trước đến nay và cũng không có thu tiền phí hay yêu cầu đóng góp xây dựng.

Trong trường hợp ông N có nhu cầu sử dụng và nhượng lại phần lối đi này thì ông N tự liên hệ với vợ chồng ông để thỏa thuận chuyển nhượng không đồng ý việc thông qua các cơ quan khác tham gia cũng như bên thứ ba.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu mở lối đi, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

* *Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa*:

- **Về thủ tục tố tụng**: kể từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử, cũng như tại phiên tòa hôm nay: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định về trình tự, thủ tục tố tụng. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền thụ lý giải quyết đúng quy định; Tòa án đã tiến hành thủ tục hòa giải, thu thập chứng cứ đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật; thời hạn xét xử đúng quy định, không phát hiện vi phạm.

Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn đúng quy định. Riêng đối với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt không có lý do nên đề nghị xét xử vắng mặt theo quy định;

- **Về nội dung**: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N; ông N trả cho ông Đ, bà H số tiền ¼ giá trị lối đi để được sử dụng lối đi lâu dài. Do bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí theo Nghị quyết 326/2016/ NQ. UBTVQH14.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:*

Nguyên đơn ông N cho rằng phía bị đơn ông Đ và bà H có hành vi cản trở, ngăn cản không cho ông đi qua phần đất của mình, đã làm ảnh hưởng đến sinh hoạt, và không có thế chấp cho cá nhân hay tổ chức tín dụng nào do phía bị đơn cản trở việc sử dụng lối đi này. Cho nên, ông có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn là ông Đ và bà H chấm dứt hành vi cản trở, tạo điều kiện để gia đình ông được sử dụng lối đi ra lộ giới, ổn định cuộc sống và sinh hoạt. Do vậy, quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp quyền về tài sản – lối đi chung, vụ việc được Tòa án nhân dân quận C thụ lý giải quyết theo quy định tại khoản 2 và khoản 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] *Về thủ tục tố tụng*:

Đối với với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa, nhưng vắng mặt mà không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] *Xét yêu cầu của các đương sự*:

Nguyên đơn ông N yêu cầu Tòa án buộc bị đơn là ông Đ và bà H chấm dứt hành vi cản trở, tạo điều kiện mở lối đi để gia đình ông được đi ra lộ giới, ổn định cuộc sống và sinh hoạt. Đồng thời, ông N đồng ý mua lại phần diện tích lối đi này từ ông Đ với giá mà Hội đồng định giá đã làm việc ngày 22/11/2019. Trả một phần giá thị trường đối với phần đất vườn tại vị trí tranh chấp là 4.000.000đ/m^2 (Bốn triệu đồng)

Theo Mãnh trích đo địa chính số: 83 - 2019 ngày 08/6/2019 (BL 108a) và bản mô tả ranh giới thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C (BL 107b).

Nguồn gốc phần đất hiện do ông N quản lý và sử dụng phía sau nhà ông Đ bà H trước kia là do ông Đ và bà H cho lại ông U, bà P vào năm 1997 và bị phát mãi thi hành án đến năm 2017, ông N là người trúng đấu giá tài sản thi hành án đối với phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000010, cấp ngày 02/01/1998, thửa đất số 995, tờ bản đồ 01, diện tích 136m^2, tọa lạc tại số 15/2A, khu vực Y, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ. Chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Phước N ngày 19/12/2017.

Phía bị đơn cho rằng đối với phần đất của ông N phía sau nhà của ông bà có nguồn gốc trước kia là do ông bà cho lại ông U vào năm 1997 và bị phát mãi thi hành án. Phần đất lối đi tranh chấp mà phía nguyên đơn ông N yêu cầu là phần đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Đ và bà H, có nguồn gốc do ông bà để lại. Phần đất này hiện nay ông bà có cho các hộ phía sau (là con cháu của ông bà) đi nhờ. Do phần đất này nằm trong khuôn viên nhà ông bà là phần đất do ông bà để lại nên ông bà chỉ để cho con cháu đi nhờ, không đồng ý cho người khác đi, từ trước đến nay và cũng không có thu tiền phí hay yêu cầu đóng góp xây dựng nên không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

Trong trường hợp ông N có nhu cầu sử dụng và nhượng lại phần lối đi này thì ông N tự liên hệ với vợ chồng ông để thỏa thuận chuyển nhượng không đồng ý việc thông qua các cơ quan khác tham gia cũng như bên thứ ba.

Hội đồng xét xử xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án đối chiếu với quy định của pháp luật và các văn bản phúc đáp của các cơ quan chuyên môn xác

định ông N có quyền đối với phần đất mà ông đã nhận chuyển nhượng từ cơ quan thi hành án này, cụ thể là quyền về lối đi, quyền cấp, thoát nước, đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác. Cho nên việc các bị đơn có hành vi cản trở ông N đi qua phần đất này là không phù hợp quy định của pháp luật; theo quy định tại Điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2015 "*Khi thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản, chủ thể có quyền yêu cầu người có hành vi cản trở trái pháp luật phải chấm dứt hành vi đó…*" và quyền về lối đi qua tại Điều 254 Bộ luật dân sự 2015 *"Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của 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 đấy của họ…".*

Theo Mãnh trích đo địa chính số 83 - 2019 ngày 08/6/2019 (BL 108a) và bản mô tả ranh giới thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C (BL 107b). Theo xác minh thực tế thì lối đi này có diện tích ngang 1.9m^2 và dài khoản 31m^2. Hiện nay có 04 người đang sử dụng: Ông Nguyễn Phước N, bà Trần Thị Thu V, bà Trần Thị M, Trần Vy H giao lại Trần Thị Mỹ K. Do vậy, để được sử dụng lối di này ông N phải trả cho ông Đ, bà H số tiền tương đương ¼ giá trị quyền sử dụng đất là 58.900.000 đồng (4.000.000đ X 58.9m^2 = 235.600.000đ).

Từ những phân tích trên nghĩ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Phước N. Buộc các bị đơn chấm dứt hành vi cản trở đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất của ông N, đồng thời phải mở lối cho ông N của phần diện tích là lối đi chung cho ông N vào sử đụng phần đất của ông. Ông N phải trả số tiền 58.900.000đ cho gia đình ông Đ, bà H để được sử dụng lối đi này ổn định lâu dài.

Xét quan điểm của Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, về án phía dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn tự nguyện nộp xong, không yêu cầu nên ghi nhận.

[5] Về án phí: Quan hệ tranh chấp là quyền về lối đi qua bất động sản liền kề, nên bị đơn phải chịu án phí, do bị đơn là người cao tuổi được miễn theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 2, 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; các Điều 235, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Các Điều 164, 169, 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Các Điều 9, 38 và 107 của Luật Đất đai năm 2003.

- Các Điều 170, 171 và 203 của Luật Đất đai năm 2013.

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Phước N.

Buộc gia đình ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị H (Trần Thị H) chấm dứt hành vi cản trở việc ông N sử dụng lối đi chung vào phần đất của ông Nguyễn Phước N.

Ông Nguyễn Phước N phải trả số tiền 58.900.000đồng (Năm mươi tám triệu chín trăm nghìn đồng) cho gia đình ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị H (Trần Thị H) để được sử dụng lối đi chung này lâu dài.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ghi nhận nguyên đơn tự nguyện nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Phước N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 006655 ngày 06/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn được miễn án phí theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đối với đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm theo quy định.

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 tự thỏa 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./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

* ***Nơi nhận***:
- TAND Tp.Cần Thơ;
- VKSND Q.C;
- Chi cục THADS Q.C;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

.

Phan Thị Hồng Dung