TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LONG HỒ** **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2022/DS-ST

Ngày: 29/3/2022

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG HỒ, TỈNH VĨNH LONG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Hữu Thành**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Lê Minh Toàn**

2. Ông **Nguyễn Văn Trước**

- *Thư ký phiên tòa:* **Bà Trần Thị Thu**

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ tham gia phiên toà*: Bà **Dương Thị Ngọc Hương** – Kiểm sát viên

Trong các ngày 28 tháng 02 và ngày 29 tháng 03 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 42/2021/TLST-DS ngày 15 tháng 3 năm 2021,về việc "Tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:09 /2022/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh **Phạm Hiếu S**, sinh năm 1990

Địa chỉ: Số 231/17, ấp A, xã B, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của anh **Phạm Hiếu S** là chị **Nguyễn Trần Trúc P**, sinh năm 1995. Địa chỉ: Số 112A, N, phường 2, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Bị đơn: Ông **Phạm Hùng D**, sinh năm 1967

Địa chỉ: Số 25/2, ấp C, xã D, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, **Nguyên đơn anh Phạm Hiếu S và chị Nguyễn Trần Trúc P đại diện theo ủy quyền trình bày**:

Anh S có phần đất thửa 575 và thửa 576, tờ bản đồ số 9, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long, phần đất trên anh S đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2018.

Giáp ranh với đất của anh S là phần đất của ông D thửa 128-3, tờ bản đồ số 26. Phần đất của anh S nằm ở phía trong còn phần đất của ông D ở phía ngoài, từ trước đến nay anh S đi trên đất của ông D để ra lộ công cộng do gần đây ông D nói sẽ rào đất lại không cho anh S đi, hiện tại anh S còn lối đi trong nhà mẹ anh S là bà Nguyễn Thị T nhưng vận chuyển trái cây ra ngoài rất khó khăn.

Anh Phạm Hiếu S yêu cầu ông Phạm Hùng D mở lối đi chiều ngang 1,5m, chiều dài hết đất thửa 320, tờ bản đồ số 26, tọa lạc ấp Ấp A, xã B, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Anh S đồng ý trả cho ông D số tiền 37.128.000đ.Ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn ông Phạm Hùng D trình bày:

Phần đất của tôi (thửa mới 318), tờ bản đồ số 26, diện tích 146,0m^2, loại đất ở, lâu dài, trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Ấp A, xã B, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Phần đất của anh S nằm phía trong còn phần đất của tôi nằm phía ngoài giáp lộ, nếu tôi rào lại thì anh S đi qua nhà của mẹ anh S là bà Nguyễn Thị T để ra lộ công cộng. Phần đất của tôi có chiều ngang 4,92m, diện tích quá nhỏ nếu mở lối đi cho anh S thì tôi không đủ đất để cất nhà.

Tôi không đồng ý theo yêu cầu của anh Phạm Hiếu S yêu cầu mở lối đi chiều ngang 1,5m; chiều dài hết đất thửa 320 tờ bản đồ số 26, tôi chỉ đồng ý mở lối đi cho nguyên đơn chiều ngang giáp quốc lộ 53 là 0,5m, phía trong chiều ngang 0,4m ; chiều dài hết đất thửa 320 tờ bản đồ số 26 tọa lạc ấp Ấp A, xã B, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long, nguyên đơn phải trả cho tôi giá trị đất là 10.000.000đ/m2. Tôi không đồng ý nhận số tiền của anh S bồi hoàn là 37.128.000đ.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 18/11/2021 thể hiện như sau:

Tài sản trên phần đất tranh chấp là một căn nhà tắm khung cột gạch tường xây gạch, mái ngói, nền lát gạch men, không trần, được xây dựng vào năm 1989, diện tích bị ảnh hưởng 0,75x1,7=1,275m2, tỷ lệ còn lại là 30%, thành tiền là 1.841.279đồng là tài sản của bị đơn. Giá đất 270.000đ/m2

Ngoài lối đi trên phần đất tranh chấp thì nguyên đơn không còn lối đi nào khác để đi ra đường công cộng.

* Tại phiên tòa ngày 28/02/2022 Anh Phạm Hiếu S yêu cầu ông Phạm Hùng D mở lối đi chiều ngang 1,0m, chiều dài hết đất thửa 320, thuộc tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc ấp Ấp A, xã B, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long, theo trích đo bản đồ địa chính khu đất. Anh S đồng ý trả lại giá trị đất 800.000đồng/m2 và giá trị tài sản trên đất.

Bị đơn ông Phạm Hùng D không đồng ý theo yêu cầu của anh Phạm Hiếu S mà ông D chỉ đồng ý mở lối đi cho nguyên đơn chiều ngang giáp quốc lộ 53 là 0,5m, phía trong chiều ngang 0,4m; chiều dài hết đất thửa 320 tờ bản đồ số 26 tọa lạc ấp Ấp A, xã B, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long, nguyên đơn phải trả cho ông D giá trị đất là 10.000.000đ/m2.

Tại phiên tòa hôm nay:

Phía Nguyên đơn, bị đơn vẫn bảo lưu ý kiến của mình, Anh Phạm Hiếu S yêu cầu ông Phạm Hùng D mở lối đi chiều ngang 1,0m, chiều dài hết đất thửa 320, diện tích 28,8m2, thuộc tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc ấp Ấp A, xã B, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long, theo trích đo bản đồ địa chính khu đất. Anh S đồng ý trả lại cho ông D giá trị đất 23.040.000đồng và tài sản trên đất là 1.841.279đồng tổng cộng là số tiền 24.881.279đ.Ngoài ra không còn yêu cầu nào khác .

Phía nguyên đơn đồng ý giá trị đất là 800.000đ/m^2 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Phía bị đơn yêu cầu phía nguyên đơn trả giá trị đất là 6.000.000đ/m2 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh giá trị đất là 6.000.000đồng.

Về chi phí khảo sát đo đạc và thẩm định tại chỗ: Phía nguyên đơn tự nguyện nộp toàn bộ là 3.000.000đồng.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm như sau:

I/ Việc tuân theo pháp luật tố tụng:

1. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án:

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án:

Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

II/ Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Áp dụng quy định tại các Điều 171 của Luật đất đai năm 2013

- Áp dụng các Điều 245, 246, 254 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 147, 157,165; khoản 2, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016.

- Đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn mở lối đi. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu của nguyên đơn Anh Phạm Hiếu S yêu cầu ông Phạm Hùng D mở lối đi chiều ngang 1,0m, chiều dài hết đất thửa 320, diện tích 28,8m2, thuộc tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc ấp Ấp A, xã B, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Anh S đồng ý trả lại giá trị đất và tài sản trên đất cho ông D số tiền 24.881.279đ. Ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

Phía bị đơn không đồng ý không đồng ý theo yêu cầu của anh Phạm Hiếu S yêu cầu mở lối đi chiều ngang 1,0m; chiều dài hết đất thửa 320 tờ bản đồ số 26, bị đơn chỉ đồng ý mở lối đi cho nguyên đơn chiều ngang giáp quốc lộ 53 là 0,5m, phía trong chiều ngang 0,4m ; chiều dài hết đất thửa 320 tờ bản đồ số 26 tọa lạc ấp Ấp A, xã B, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long, nguyên đơn phải trả cho bị đơn giá trị đất là 6.000.000đ/m2. Bị đơn không đồng ý nhận số tiền của anh S bồi hoàn là 24.881.279đ. Ngoài ra bị đơn không có yêu cầu gì khác.

Xét yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận bởi vì:

- Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông bà ngoại của nguyên đơn và bị đơn là cha ruột của nguyên đơn, hơn nữa ngoài lối đi này phía nguyên đơn không còn lối đi nào khác để ra đường công cộng. Đồng thời, bị đơn cũng đồng ý mở lối đi cho nguyên đơn chiều ngang giáp quốc lộ 53 là 0,5m, phía trong chiều ngang 0,4m ; chiều dài hết đất thửa 320 tờ bản đồ số 26 tọa lạc ấp Ấp A, xã B, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long, bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả cho bị đơn giá trị đất là 6.000.000đ/m2.

- Xét phía bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả cho bị đơn giá trị đất là 6.000.000đ/m2 là chưa có cơ sở chấp nhận, bởi vì : theo biên bản định giá tài sản ngày:18/11/2021, giá đất 270.000đ/m2(BL 15). Tuy nhiên nguyên đơn tự nguyện trả giá trị đất cho bị đơn với giá là 800.000đ/m2 là có lợi cho phía bị đơn.

Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, cần buộc bị đơn phải cho nguyên đơn mở lối đi chiều ngang 1,0m, chiều dài hết đất thửa 320, diện tích 28,8m2, thuộc tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc ấp Ấp A, xã B, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Anh S đồng ý trả lại giá trị đất và tài sản trên đất cho ông D số tiền 24.881.279đồng (theo trích đo bản đồ địa chính khu đất) là phù hợp với quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký sử dụng hạn chế bất động sản liền kề về lối đi theo quy định của pháp luật.

- Về án phí: Giá đất làm căn cứ giải quyết vụ án là 800.000đ/m^2 .

Buộc nguyên đơn và bị đơn nộp toàn bộ theo quy định của pháp luật.

-Về chi phí khảo sát đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của Nguyên đơn tự nguyện nộp toàn bộ, nguyên đơn đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, Điều 227; khoản 2, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự,

- ,Áp dụng các Điều 171 của Luật đất đai năm 2013,

- ,Áp dụng các Điều 245 ; 246, 254 của Bộ luật dân sự năm 2015,

- Áp dụng 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phạm Hiếu S, buộc bị đơn ông Phạm Hùng D phải cho nguyên đơn mở lối đi chiều ngang 1,0m, chiều dài hết đất thửa 320, diện tích 28,8m2, thuộc tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc ấp Ấp A, xã B, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. (theo trích đo bản đồ địa chính khu đất).

[2]. Buộc phía nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 24.881.279đồng.

Đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký sử dụng hạn chế bất động sản liền kề về lối đi theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa hoàn trả đủ số tiền trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn nộp 300.000đồng.

- Buộc nguyên đơn nộp 1.244.064đồng được khấu trừ từ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số 0006545 ngày 15/3/2021, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Nguyên đơn phải nộp thêm là 944.064đồng.

4. Về chi phí khảo sát đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000đồng.Nguyên đơn tự nguyện nộp toàn bộ, nguyên đơn đã nộp xong.

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 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,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.

Án xử công khai đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án cấp trên trực tiếp giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKS cùng cấp;
- Chi cục THADS HLH;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hữu Thành