

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TÂN UYÊN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2021/DS-ST
Ngày: 21-01-2021
V/v yêu cầu mở lối đi qua bất
động sản liền kề và tranh chấp
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hương Diệp.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đào Văn Nô;

Ông Lê Quang Xệt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thuyền, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Kiên, Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 65/2020/TLST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2020 về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề và tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 03/2021/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vũ Văn T, sinh năm 1989; địa chỉ: Xóm 4, xã Hoàn Sơn, huyện G, tỉnh Nam Định; tạm trú: Tổ 7, khu phố Vĩnh Phước, phường T, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Vũ Thị N, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 617A khu phố Ba Đình, phường T, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03-9-2019); có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thiện Đ, Luật sư Công ty Luật TNHH Một thành viên S, thuộc Đoàn Luật sư; địa chỉ: Số 451/1C, Bạch Đằng, Phường 2, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Bị đơn: Ông Ngô Quốc A, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn 1, xã Xuân Lam, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Quốc D, sinh năm 1958; địa chỉ: 48/3/3, khu phố 2, đường TX25, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 31-10-2020); có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Vũ Văn P, sinh năm 1957; địa chỉ: Xóm 4, xã Hoành Sơn, huyện G, tỉnh Nam Định; tạm trú: Tổ 7, khu phố Vĩnh Phước, phường T, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Bà Doãn Thị L, sinh năm 1962; địa chỉ: Xóm 4, xã Hoành Sơn, huyện G, tỉnh Nam Định; tạm trú: Tổ 7, khu phố Vĩnh Phước, phường T, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Vũ Văn P, bà Doãn Thị L: Bà Vũ Thị N, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 617A khu phố Ba Đình, phường T, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28-4-2020); có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 18-9-2019, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 19-10-2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Ông Vũ Văn T quản lý, sử dụng diện tích 302m², thửa đất số 1183, tờ bản đồ số 12, tại phường T, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03962 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp cho ông Vũ Văn T vào ngày 16-3-2015. Nguồn gốc đất do ông T nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Phương D vào năm 2012. Vào năm 2017, giữa ông T và ông A phát sinh tranh chấp liên quan đến phần đất tại cạnh hướng Bắc của thửa đất 1183. Tại Bản án sơ thẩm số 41/2018/DS-ST ngày 04-7-2018 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương và Bản án phúc thẩm số 229/2018/DS-PT ngày 15-11-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Quốc A, buộc ông Vũ Văn T phải trả lại diện tích đất 35m² cho ông A. Do phần đất này là lối đi duy nhất của ông T để đi ra đường công cộng nên ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Ngô Quốc A phải mở cho ông T lối đi qua thửa đất số 1361 có diện tích 35m² và yêu cầu ông A trả lại diện tích đất 9,5m² theo mảnh trích lục địa chính ngày 23-6-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên. Do không có nhu cầu sử dụng lối đi với toàn bộ diện tích 35m² nên ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc ông A phải dành cho ông T lối đi có diện tích khoảng 14m² (chiều ngang 03m chiều dài tiếp giáp từ thửa đất 1183 của ông Tuấn ra đường công cộng). Đối với tài sản trên phần diện tích lối đi là hàng rào lưới B40, móng gạch do ông T xây dựng. Theo Bản án số 41/2018/DS-ST ngày 04-7-2018 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, giao tài sản này cho ông A quản lý, sử dụng, ông A thanh toán giá trị cho ông T. Tuy nhiên, hiện nay bản án vẫn chưa được thi hành, do vậy, nguyên đơn đồng ý thanh toán giá trị phần tài sản trên diện tích đất này cho ông A theo giá trị mà Hội đồng định giá thị xã Tân Uyên đã định giá.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Chứng cứ do nguyên đơn giao nộp gồm bản sao hồ sơ cung cấp thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03962; bản chính biên bản hòa giải ngày 29-8-2019 của Ủy ban nhân dân phường Thái Hòa, phiếu báo phát ngày 25-8-2019, bản chính biên bản hòa giải ngày 15-8-2019, phiếu báo phát ngày 09-8-2019, bản sao mảnh trích lục địa chính số 12 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên; Bản án số 41/2018/DS-ST ngày 04-7-2018 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên; Bản án số 229/2018/DS-ST ngày 15-11-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của ông Vũ Văn T.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Ngô Quốc A trình bày:

Ông Ngô Quốc A quản lý, sử dụng diện tích đất 274m², thửa đất số 1361, tờ bản đồ số 12, tại phường Thái Hòa, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00727 do Ủy ban nhân dân thị xã Tân Uyên cấp cho ông Ngô Quốc A vào ngày 06-12-2010. Nguồn gốc đất do ông A nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Ngọc L vào năm 2010. Ông A nhận chuyển nhượng đất nguyên thửa, không đo đạc thực tế nhưng có bàn giao mốc trên thực địa. Quá trình sử dụng đất, năm 2015 ông A phát hiện ông T xây nhà lấn phần đất mà hiện nay ông T yêu cầu mở lối đi nên ông A đã khởi kiện ông T. Việc tranh chấp giữa ông A và ông T liên quan đến diện tích đất 35m² đã được Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên giải quyết tại Bản án số 41/2018/DS-ST ngày 04-7-2018 và Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết tại Bản án số 229/2018/DS-PT ngày 15-11-2018, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A, buộc ông T trả lại diện tích đất 35m². Sau khi bản án có hiệu lực, ông A làm đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục Thi hành án thị xã Tân Uyên đã thụ lý đơn yêu cầu thi hành án của ông A nhưng hiện nay ông T tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề đối với diện tích đất 35m² nên bản án vẫn chưa được thi hành.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông A đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T về việc mở lối đi cho ông T đối với diện tích đất 35m² và đồng ý trả lại cho ông T diện tích đất 9,5m² nhưng do người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Vũ Thị N không có thiện chí hòa giải nên trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn đồng ý mở lối đi cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn 350.000.000 đồng. Nếu nguyên đơn không đồng ý thì bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Doãn Thị L và ông Vũ Văn P – bà Vũ Thị N: Thống nhất ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – Luật sư Nguyễn Thiện Đ trình bày quan điểm:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn T vì thửa đất 1183 của ông T bị bao bọc bởi các bất động sản liền kề. Ngoài lối đi mà ông T đang tranh chấp, ông T không còn lối đi nào khác. Ông T đồng ý thanh toán giá trị đất và tài sản trên đất cho ông A theo trị giá mà Hội đồng định giá thị xã Tân Uyên đã định giá. Đối với diện tích đất 9,5m² theo mảnh trích lục địa chính ngày 23-6-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên thì ông A sử dụng chồng lấn qua thửa đất 1183 của ông T nên ông A có nghĩa vụ trả cho ông Tuấn phần đất này.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về thời hạn xét xử vụ án: Tòa án đưa vụ án ra xét xử là quá thời hạn xét xử vụ án theo quy định. Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng các đương sự đã thực hiện đúng quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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] Nguyên đơn ông Vũ Văn T yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề và tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn ông Ngô Quốc A. Diện tích đất ông T yêu cầu mở lối đi qua thửa đất số 1361 thuộc một phần diện tích đất 35m² đã được giải quyết tại Bản án sơ thẩm số 41/2018/DS-ST ngày 04-7-2018 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, Bản án phúc thẩm số 229/2018/DS-PT ngày 15-11-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và các đương sự thống nhất yêu cầu Tòa án sử dụng kết quả đo đạc ngày 28-12-2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên để làm căn cứ giải quyết vụ án. Xét thấy, các tình tiết, sự kiện được xác định trong Bản án sơ thẩm số 41/2018/DS-ST ngày 04-7-2018 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, Bản án phúc thẩm số 229/2018/DS-PT ngày 15-11-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, là tiết tiết, sự kiện không phải chứng minh nên Hội đồng xét xử sử dụng mảnh trích lục địa chính này làm căn cứ giải quyết vụ án và không triệu tập những người đã chuyển nhượng đất cho ông T, ông A, chủ thửa đất số 366 và 367 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu mở lối đi qua thửa đất số 1361, Hội đồng xét xử xét thấy: Phần đất này nằm trong diện tích đất 35m² mà nguyên đơn ông Vũ Văn Tuấn phải trả lại cho bị đơn ông Ngô Quốc A theo Bản án số 41/2018/DS-ST ngày 04-7-2018 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Tại Biên bản xác minh ngày 09-6-2020 của Tòa án thì

ngoài lối đi này, nguyên đơn không còn lối đi nào khác để đi ra đường công cộng. Điều 254 của Bộ luật Dân sự quy định: “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...”. Đối chiếu quy định viện dẫn, việc ông T khởi kiện yêu cầu mở lối đi qua thửa đất số 1361 có chiều ngang 03m, chiều dài cạnh hướng Tây là 4,58m, chiều dài cạnh hướng Đông là 4,67m với tổng diện tích là $13,9m^2$ là có căn cứ chấp nhận. Ông T phải thanh toán giá trị đất $13,9m^2$ cho ông Ngô Quốc A với giá $6.000.000 \text{ đồng}/m^2 = 83.400.000 \text{ đồng}$.

[3] Đối với tài sản là 01 phần hàng rào lưới B40, cao 1,6m, dài 7,58m. Theo Bản án số 41/2018/DS-ST ngày 04-7-2018 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương thì ông Trung có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản cho ông Vũ Văn T. Sau khi thanh toán xong, ông A được quyền sở hữu tài sản này. Tại Biên bản xác minh ngày 27-7-2020 của Tòa án tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương thì hiện nay Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Uyên đã ban hành Quyết định hoãn thi hành án đối với Bản án này. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tự nguyện thanh toán cho bị đơn giá trị hàng rào trên phần diện tích lối đi $13,9m^2$ theo giá Hội đồng thị xã Tân Uyên định giá là 4.244.800 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận, ông Vũ Văn T được sử dụng hàng rào trên phần diện tích lối đi $13,9m^2$.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông A trả lại diện tích đất $9,5m^2$. Xét thấy, theo hồ sơ cung cấp thông tin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa 1183 có diện tích $302m^2$, theo kết quả đo đạc thực tế thì thửa đất 1183 có diện tích $288,5m^2$ (ít hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp). Theo hồ sơ cung cấp thông tin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00727 ngày 06-12-2010, thửa đất số 1361 có diện tích đất $274m^2$, theo kết quả đo đạc thực tế thì thửa đất số 1361 có diện tích $208,5m^2$ (ít hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp). Tại Biên bản xác minh ngày 21-7-2020 của Tòa án tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Tân Uyên thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên đều không tiến hành đo đạc thực tế. Đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và kết quả đo đạc thực tế thì thửa đất số 1361 do ông A sử dụng có chồng lấn qua thửa đất số 1183 của ông T với diện tích $9,5m^2$. Do vậy, nguyên đơn ông T khởi kiện bị đơn ông A yêu cầu trả lại diện tích đất $9,5m^2$ là có căn cứ chấp nhận.

[5] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Bị đơn ông Ngô Quốc A phải chịu theo quy định tại Điều 157 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 147, 157, 165, 92, 235, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 245, 246, 254, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 95, 166, 170, 171, 203 của Luật đất đai năm 2013;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn T đối với bị đơn ông Ngô Quốc A về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề và tranh chấp quyền sử dụng đất.

1.1 Buộc ông Ngô Quốc A phải mở lối đi cho ông Vũ Văn T với diện tích đất 13,9m² (chiều ngang tại cạnh hướng Bắc và hướng Nam là 03m, chiều dài tại cạnh hướng Tây 4,58m, chiều dài tại cạnh hướng Đông 4,67m), thuộc thửa đất số 1361, tờ bản đồ số 12, tại phường Thái Hòa, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00727 ngày 06-12-2010 do Ủy ban nhân dân thị xã Tân Uyên cấp cho ông Ngô Quốc A để làm lối đi ra đường công cộng (Vị trí A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.2 Buộc bị đơn ông Ngô Quốc A có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn ông Vũ Văn T diện tích đất 9,5m², thuộc thửa đất số 1183, tờ bản đồ số 12, tại phường Thái Hòa, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (Vị trí B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.3 Ông Vũ Văn T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Ngô Quốc A 87.644.800 đồng (Tám mươi bảy triệu sáu trăm bốn mươi bốn nghìn tám trăm đồng). Ông Vũ Văn T được sử dụng hàng rào lưới B40, cao 1,6m, dài 7,58m.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.4 Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cập nhật biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Bị đơn ông Ngô Quốc A phải nộp 4.000.000 đồng để trả lại cho nguyên đơn ông Vũ Văn T.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Vũ Văn T phải chịu 4.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 3.250.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

0037779 ngày 24-3-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Uyên. Ông Vũ Văn T còn phải nộp 950.000 đồng.

Bị đơn ông Ngô Quốc A phải nộp 570.000 đồng.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Tân Uyên;
- Chi cục THADS thị xã Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HS.

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

Phạm Thị Hương Diệp

**THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị Hương Diệp

**THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Quang Xệt Nguyễn Thị Ngọc Anh

Phạm Thị Hương Diệp

