TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 95/2023/DS-ST
Ngày: 23/9/2023.
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất (quyền sử dụng bất động sản liền kề mở lối đi).

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH HẬU GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Nhân.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Võ Văn Trường.
2. Ông Nguyễn Văn Bỉnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Giàu – Thư ký Tòa án Nhân dân huyện Châu Thành – Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Hà - Kiểm sát viên.

Vào ngày 23 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án Nhân dân huyện Châu Thành – Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 298/2022/TLST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (quyền sử dụng bất động sản liền kề mở lối đi) theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 92/2023/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2023 và Quyết định hoàn phiên tòa số: 65/2023/QĐST-DS ngày 18 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn T (L), sinh năm 1959. (có mặt)
Địa chỉ: ấp Phú Tân, xã Phú Tân, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.
- Bị đơn: Ông Võ Văn B, sinh năm 1962. (vắng mặt)
Địa chỉ: ấp Phú Tân, xã Phú Tân, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.
- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan
Bà Nguyễn Thị U. (vắng mặt)
Địa chỉ: ấp Phú Tân, xã Phú Tân, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/11/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn Phạm Văn T trình bày:

Phần đất của nguyên đơn có diện tích khoảng 5040m^2, giáp với đất bị đơn, từ trước tới nay nguyên đơn vẫn đi nhờ qua đất bị đơn có chiều ngang 1m chiều dài khoảng 40m để đi ra lối đi công cộng, lối đi cũ này thì con bị đơn đã cất nhà, hiện tại bị đơn đã rào lại không cho nguyên đơn tiếp tục sử dụng lối đi cũ. Nguyên đơn đã đi nhờ lối đi cũ qua đất bị đơn từ năm 1978 đến tháng 6 năm 2022. Từ tháng 6 năm 2022 bị đơn có mở cho nguyên đơn lối đi mới ngang 1m chiều dài khoảng 40m để nguyên đơn đi ra lối đi công cộng, hiện tại bị đơn đã rào lại lối đi mới mở này, lý do bị đơn rào lại lối đi mới này là do bên nguyên đơn chặt lá dừa nước, bị đơn cho rằng nguyên đơn khi chặt lá dừa nước không hỏi bị đơn. Ngoài lối đi ngang qua đất của bị đơn để nguyên đơn đi ra lối đi công cộng thì nguyên đơn không còn lối đi nào khác để đi ra lối đi công cộng. Nguyên đơn yêu cầu mở lối đi ngang qua phần đất của bị đơn, lối đi mới mà bị đơn đã mở cho nguyên đơn đi có chiều ngang 1m chiều dài khoảng 40m mở vào tháng 6 năm 2022. Nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn 500.000 đồng trên một mét vuông đất.

Bị đơn ông Võ Văn B trình bày: Phần đất của bị đơn giáp với đất của nguyên đơn, bị đơn có cho nguyên đơn đi nhờ qua đất của bị đơn lối đi cũ khoảng 30 năm, hiện tại lối đi cũ bị đơn đã cho con cất nhà và có mở cho nguyên đơn lối đi mới có chiều ngang 1m chiều dài khoảng 50m cặp mé đường nước và có bờ đất của bị đơn, cặp mé đường nước của bị đơn có trồng dừa nước chạy theo hết lối đi, mở lối đi là trong năm 2022. Bị đơn rào lại lối đi mới này là do nguyên đơn tự ý chặt lá dừa nước của bị đơn, không có hỏi bị đơn. Bị đơn đã rào lại lối đi mới này không cho nguyên đơn, tiếp tục sử dụng lối đi này để đi ra đường đi công cộng, ngoài lối đi này ra thì nguyên đơn có thể đi qua đất ông Cao Văn B cũng giáp đất của bị đơn để đi ra lối đi công cộng. Bị đơn không đồng ý yêu cầu mở lối đi cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành trình bày quan điểm: Kể từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phải mở lối đi cho nguyên đơn tại vị trí số 1, diện tích 81.4m^2, thửa đất số 316, loại đất CLN, vị trí số 2, diện tích 0.3m^2, thửa đất 317, loại đất ONT, cùng tờ bản đồ số 07 theo mãnh trích đo địa chính số 559-2023 ngày 11/7/2023 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả cho bị đơn 40.850.000 đồng giá

trị quyền sử dụng đất. Về án phí dân sự và chi phí tố tụng đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả việc hỏi, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu mở lối đi có chiều ngang 1m, chiều dài 50m vị trí đất ấp Phú Tân, xã Phú Tân, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang, căn cứ vào Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất (quyền sử dụng bất động sản liền kề mở lối đi). Do vị trí đất tranh chấp tại ấp Phú Tân, xã Phú Tân, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang, cứ vào Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành và được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về sự vắng mặt của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tống đạt thủ tục tố tụng đúng theo quy định của pháp luật, nhưng tại phiên tòa hôm nay bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do. Căn vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu mở lối đi ngang qua phần đất của bị đơn. Quá trình thụ lý giải quyết vụ án bị đơn không cho tòa án tiến hành xem xét thẩm định (bút lục 95), không cung cấp cho tòa án giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn (bút lục 96) mặc dù Tòa án đã thành lập đoàn giải thích quy định của pháp luật cho bị đơn, nhưng bị đơn vẫn không hợp tác. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn vẫn không hợp tác để tham dự hòa giải và xét xử vụ án. Tòa án phải trích lục sổ mục kê địa chính để xác định thửa đất của bị đơn, tại công văn số 161/CN.VPĐKĐĐ ngày 30/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang, xác định thửa đất số 316, 317 tờ bản đồ số 07 là thửa đất của ông Võ Văn B, vị trí đất tại ấp Phú Tân, xã Phú Tân, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Phần đất của nguyên đơn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 004011 cấp ngày 27/12/2011 bị bao bọc bởi đất của bị đơn, Hồ Văn Đ và Huỳnh Văn L, không có lối đi nào khác để đi ra đường đi công cộng tại biên bản xác minh ngày 12/01/2023 (bút lục 86). Phần đất của nguyên đơn bị thửa đất số 316, 317 tờ bản đồ số 07 của bị đơn án ngữ phía trước dẫn ra lối đi công cộng. Bị đơn cho rằng

nguyên đơn có thể đi qua phần đất của ông Cao Văn B nhưng thực tế đất của nguyên đơn không giáp đất ông Cao Văn B mà muốn đi qua đất ông Cao Văn B vẫn phải đi ngang qua thửa đất số 316, tờ bản đồ số 7 của bị đơn.

Qua xem xét thẩm định thực tế tại phần đất của bị đơn, thì bị đơn ngăn cản, nên Tòa án không thẩm định thực địa được, chỉ có thể thẩm định theo trích lục bản đồ địa chính số 105/ CN.VPĐKĐĐ ngày 20/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Vẽ vị trí mở lối đi cho nguyên đơn trên bản vẽ trích lục được từ bản đồ địa chính, vị trí số 1, diện tích 81.4m^2, thửa đất số 316, loại đất CLN, vị trí số 2, diện tích 0.3m^2, thửa đất 317, loại đất ONT, cùng tờ bản đồ số 07 theo mãnh trích đo địa chính số 559-2023 ngày 11/7/2023 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát.

Bị đơn không đồng ý mở lối đi cho nguyên đơn. Nhưng ngoài lối đi đang tranh chấp thì nguyên đơn không còn lối đi nào khác, thuận tiện hơn, để đi ra đến đường công cộng. Đồng thời, việc nguyên đơn đã sử dụng lối đi ngang qua đất bị đơn đã lâu dài từ lối đi cũ qua lối đi được bị đơn mở cho nguyên đơn lối đi mới, có thời gian lâu dài khoảng 30 năm, theo lời khai của bị đơn. Tại chứng thư thẩm định giá số 189/BĐS ngày 26/7/2023 định giá phần đất tại vị trí số 1, diện tích 81.4m^2, thửa đất số 316, loại đất CLN có giá là 17.501.000 đồng, tại vị trí số 02, diện tích 0.3m^2, thửa đất 317, loại đất ONT có giá là 429.900 đồng, cùng tờ bản đồ số 07 mảnh trích đo địa chính số 559-2023 ngày 11/7/2023 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát. Như vậy khi mở lối đi cho nguyên đơn thì nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bị đơn. Tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn 500.000 đồng trên một mét vuông đất, sự tự nguyện này là cao hơn giá trị định giá và có lợi cho bị đơn. Nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả cho bị đơn giá trị quyền sử dụng đất 40.850.000 đồng (500.000 đồng x (81.4m^2 + 0.3m^2) đất. Từ những nhận định trên thấy rằng yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn là có căn cứ và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo các đương sự thực hiện theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 35, 39,147, 227, 228, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.
Điều 245, 254 Bộ luật dân sự năm 2015.
Điều 95, 100, 105, 106, 171 luật đất đai năm 2013.

Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai.

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1/ Buộc bị đơn Võ Văn B và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị U mở cho nguyên đơn Phạm Văn T lối đi tại vị trí số 1, diện tích 81.4m^2, thửa đất số 316, loại đất CLN, vị trí số 2, diện tích 0.3m^2, thửa đất 317, loại đất ONT, cùng tờ bản đồ số 07 theo mãnh trích đo địa chính số 559-2023 ngày 11/7/2023 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát. Xác định theo công văn số 161/CN.VPĐKĐĐ ngày 30/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang, xác định thửa đất số 316, 317 tờ bản đồ số 07, là thửa đất của ông Võ Văn B, vị trí đất tại ấp Phú Tân, xã Phú Tân, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. *(có mãnh trích đo địa chính kèm theo)*

1.2/ Buộc bị đơn ông Võ Văn B và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị U tháo dỡ hàng rào trên phần đất mở lối đi cho nguyên đơn Phạm Văn T tại vị trí số 1, diện tích 81.4m^2, thửa đất số 316, loại đất CLN, vị trí số 2, diện tích 0.3m^2, thửa đất 317, loại đất ONT, cùng tờ bản đồ số 07 theo mãnh trích đo địa chính số 559-2023 ngày 11/7/2023 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát.

1.3/ Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của bị đơn ông Võ Văn B và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị U đối với phần đất lối đi mà nguyên đơn Phạm Văn T được quyền sử dụng tại vị trí số 1, diện tích 81.4m^2, thửa đất số 316, loại đất CLN, vị trí số 2, diện tích 0.3m^2, thửa đất 317, loại đất ONT, cùng tờ bản đồ số 07 theo mãnh trích đo địa chính số 559-2023 ngày 11/7/2023 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát.

2/ Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Phạm Văn T hoàn trả cho bị đơn ông Võ Văn B và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị U số tiền 40.850.000 đồng (bốn mươi triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng).

3/ Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4/ Án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), nguyên đơn tự nguyện chịu được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nguyên đơn đã nộp theo biên lai số 0010016 ngày 22/10/2021 của Chi cục

thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang thành án phí, nguyên đơn không phải nộp thêm.

Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) nguyên đơn đã nộp xong.

5/ Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại Ủy ban nhân dân nơi cư trú.

6/ Trong trường hợp Bản án, Quyết định của Tòa 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 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.

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND huyện Châu Thành;
- CCTHA huyện Châu Thành;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thanh Nhân