

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VŨNG LIÊM
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 38/2022/DS-ST
Ngày: 21-4-2022
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 VŨNG LIÊM
TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Huỳnh Văn Vui**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Huỳnh Văn Hồng**

2. Bà **Trần Thị Thu Hà**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Ngọc Linh** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũng Liêm tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà **Lữ Ngọc Minh Châu** – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 290/2020/TLST-DS ngày 17 tháng 11 năm 2020 về “Tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 73/2022/QĐXX-ST ngày 24 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh **Ngô Văn TH**, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: ấp 1, xã A, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông **Ngô Văn Út A**, sinh năm 1947 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 1, xã A, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

2.2. Anh **Ngô Chí T**, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 1, xã A, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

2.3. Chị **Lê Thị M**, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 1, xã A, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Anh **Ngô Hoàng Đ**, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 1, xã A, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

3.2. Chị **Hà Thị T**, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 1, xã A, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

3.3. Chị **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: ấp 1, xã A, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 09 tháng 11 năm 2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 22 tháng 3 năm 2021 và những lời khai khác có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn anh Ngô Văn TH trình bày:***

Năm 1976 chú anh là ông Ngô Văn Út A không có chỗ ở nên cha anh là ông Ngô Văn L cho chú đổi đất để chú có nền nhà ở đến nay. Khi đổi đất hai bên có hứa chừa đường công cộng cho con cháu đi. Đến khoảng năm 1994 anh lập gia đình cha anh cho ra riêng phần đất sau nhà ông Út A. Từ năm 1994 anh đã đi trên lối đi mà cha anh và ông Út A đã thoả thuận trên lối đi này đã có lót đal, ngoài hộ của anh còn 4-5 hộ khác cũng đi trên lối đi này. Phần đường đal anh đã làm lại vào khoảng năm 2013. Trên lối đi này có cây cầu do ông Út A kêu anh hùn tiền xây cây cầu với giá 1.500.000đ mỗi người hùn 750.000đ, cây cầu xây cách đây khoảng 25 năm. Ông Út A đồng ý cho anh kéo điện, nước, làm đường đal từ lộ vào nhà anh trên phần đất của ông Út A. Sau này anh Ngô Hoàng Đ là con của ông Út A cưới vợ, ông Út A cho anh Đ ra riêng phần đất cặp đường đi của anh. Khi xây nhà anh Đ có hứa là chừa đường đi chiều ngang 0,3m đến 0,5m để anh đi suốt đời chỉ nói miệng không có làm giấy thoả thuận. Trước đây cả ấp có một lối đi khác là lối đi trên thửa đất của anh là thửa 623 diện tích 870m² đi cặp kinh nhưng sau này do bị sạt lở nên không còn đi được nữa. Hiện trạng lối đi theo đường đal chiều ngang 0,9m chiều dài 60m.

Vào khoảng tháng 10/2020 do anh có xích mích với anh Ngô Chí T là em của anh Ngô Hoàng Đ nên anh Đ và anh T rào lưới B40 làm cổng có ổ khoá không cho gia đình anh đi trên lối đi này. Các hộ dân khác thì anh T cho chìa khoá để đi ra chỉ không cho gia đình anh đi.

Nay anh yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ngô Văn Út A, anh Ngô Hoàng Đ cho anh mở lối đi chiều ngang 1m chiều dài 60m diện tích 60m² trên phần đất thửa 182 tờ bản đồ số 20 đất toạ lạc ấp 1, xã A, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do ông Ngô Văn Út A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do anh Ngô Hoàng Đ quản lý sử dụng giáp thửa 623 diện tích 870m² đất toạ lạc ấp 1, xã A, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do anh Ngô Văn TH đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì hiện gia đình anh chỉ có lối đi này là lối đi duy nhất.

Ngày 22/3/2021 anh Ngô Văn TH có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ngô Văn Út A, anh Ngô Chí T và chị Lê Thị M cho anh mở lối đi chiều ngang 1m chiều dài 60m diện tích 60m² trên phần đất thửa 182 tờ bản đồ số 20 đất toạ lạc ấp 1, xã A, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do ông Ngô Văn Út A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay là thửa 481 tờ bản đồ số 20 diện tích 800,1m² đất ở tại nông thôn và trồng cây lâu năm, đất toạ lạc ấp 1, xã A, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do anh Ngô Chí T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì hiện gia đình anh chỉ có lối đi này là lối đi duy nhất.

Tại phiên toà anh TH không yêu cầu ông Ngô Văn Út A mà chỉ yêu cầu anh Ngô Chí T và chị Lê Thị M cho anh mở lối đi chiều ngang 1m chiều dài 51m diện tích 51,1m² trên phần đất thửa 481 tờ bản đồ số 20 diện tích 800,1m² đất ở tại nông thôn và trồng cây lâu năm, đất toạ lạc ấp 1, xã A, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do anh Ngô Chí T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**** Tại bảng khai ý kiến ngày 27 tháng 11 năm 2020 và những lời khai khác có trong hồ sơ vụ án bị đơn anh Ngô Chí T trình bày:***

Đối với yêu cầu của nguyên đơn thì anh không có ý kiến vì phần đất này cha anh là ông Ngô Văn Út A đã cho anh Ngô Hoàng Đ nên cho đi hay không quyền quyết định là của anh Đ.

**** Đối với bị đơn ông Ngô Văn Út A và chị Lê Thị M:***

Ông Ngô Văn Út A và chị Lê Thị M có đăng ký hộ khẩu thường trú tại ấp Trung Hoà 1, xã Trung An, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long và hiện có mặt tại địa phương. Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng ông Út A và chị M cố tình không hợp tác.

**** Tại bảng khai ý kiến ngày 27 tháng 11 năm 2020 và những lời khai khác có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Hoàng Đ trình bày:***

Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ngô Văn Út A, Ngô Hoàng Đ cho anh TH mở lối đi chiều ngang 1m chiều dài 60m diện tích 60m² trên phần đất thửa 182 tờ bản đồ số 20 đất toạ lạc ấp 1, xã A, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do ông Ngô Văn Út A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do Ngô Hoàng Đ quản lý sử dụng giáp thửa 623 diện tích 870m² đất toạ lạc ấp 1, xã A, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do anh Ngô Văn TH đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh không đồng ý vì hiện nay phần đất này cha anh đã cho anh đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện phần đất của anh còn rất nhỏ anh đang xây nhà hết phần lối đi nên gia đình anh không đồng ý cho gia đình anh TH mở lối đi chiều ngang 1m chiều dài 60m diện tích 60m² trên phần đất thửa 182 tờ bản đồ số 20 đất toạ lạc ấp 1, xã A, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long, gia đình anh cũng không đồng ý bán phần đất này cho gia đình anh TH. Theo anh ngoài lối đi này gia đình anh TH vẫn còn lối đi khác.

**** Tại bảng khai ý kiến ngày 27 tháng 11 năm 2020 và những lời khai khác có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị T trình bày:***

Chị thống nhất với ý kiến của anh Đ ngoài ra không có ý kiến nào khác.

*** *Tại bảng khai ý kiến ngày 27 tháng 11 năm 2020 và những lời khai khác có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị N trình bày:***

Chị thống nhất với ý kiến của anh TH ngoài ra không có ý kiến nào khác.

Tài liệu, chứng cứ trong vụ án:

- Tài liệu chứng cứ của nguyên đơn cung cấp:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản sao.

+ Đơn xin hoà giải.

+ Biên bản hoà giải.

+ Phiếu chuyển phát nhanh.

+ Đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

+ Đơn xin rút yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

+ Đơn khởi kiện bổ sung.

+ 01 tờ tường trình.

+ Đơn xin xác nhận.

- Tài liệu chứng cứ của bị đơn cung cấp:

+ Bảng khai ý kiến bản gốc.

- Tài liệu chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp:

+ Bảng khai ý kiến bản gốc.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũng Liêm phát biểu quan điểm: vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án, từ khi thụ lý đến phiên tòa sơ thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục.

Hướng giải quyết vụ án:

Xét yêu cầu mở lối đi của anh Ngô Văn TH và chị Nguyễn Thị N ngang 1m dài 51m qua phần đất của anh Ngô Chí T và chị Lê Thị M tại thửa đất số 481, tờ bản đồ số 20 diện tích chung là 800,1m² đất tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do anh Ngô Chí T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cần thiết vì đây là lối đi duy nhất anh TH chị N sử dụng hơn 30 năm. Ngoài lối đi này anh TH chị N không còn lối đi nào khác thuận tiện hơn.

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 157, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 254 Bộ luật dân sự 2015; Điều 100 Luật đất đai 2013; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30 tháng 12 năm 2016;

- Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn anh Ngô Văn TH và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị N. Buộc anh Ngô Chí T và chị Lê Thị M giành cho anh TH chị N một lối đi ngang 1m dài 51,1m

diện tích $51,1\text{m}^2$ tại thửa 481 tờ bản đồ số 20 diện tích chung là $800,1\text{m}^2$ đất tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do anh Ngô Chí T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh TH chị N có trách nhiệm trả tiền đất cho anh T chị M bằng $1.000.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 51,1\text{m}^2 = 51.100.000\text{đ}$.

Anh TH chị N có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đất.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Anh T chị M chịu theo quy định.
- Chi phí khảo sát, đo đạc: Anh T chị M chịu theo quy định.

Ngoài ra đương sự không còn yêu cầu nào khác giữ nguyên quan điểm của mình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và các chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án triệu tập ông Ngô Văn Út A, anh Ngô Chí T, chị Lê Thị M, anh Ngô Văn Đ, chị Hà Thị T hợp lệ đến lần thứ hai nhưng ông Út A, anh T, chị M, anh Đ, chị T có tình vắng mặt không lý do, không hợp tác, ông Út A, anh T, chị M, anh Đ, chị T biết rõ anh Ngô Văn TH kiện tranh chấp về lối đi với ông Út A, anh T, chị M, anh Đ, chị T. Nên quyết định xét xử vắng mặt ông Út A, anh T, chị M, anh Đ, chị T theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Phần đất anh Ngô Văn TH và chị Nguyễn Thị N yêu cầu được mở lối đi thuộc thửa 481, tờ bản đồ số 20 diện tích chung là $800,1\text{m}^2$ đất tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do anh Ngô Chí T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc là của ông Ngô Văn Út A. Ngày 17/11/2020 vụ kiện tranh chấp xảy ra giữa anh TH chị N với ông Ngô Văn Út A về việc anh TH chị N yêu cầu ông Út A cho anh chị mở lối đi qua phần đất thửa 182 do ông Út A đứng tên quyền sử dụng đất thì ông Út A tặng cho quyền sử dụng đất trên cho con là Ngô Chí T. Ngày 04/12/2020 Ngô Chí T được Sở Tài nguyên Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY477521. Tại phiên tòa anh TH chị N không yêu cầu ông Ngô Văn Út A vì ông Út A không còn đứng tên phần đất thửa 481, tờ bản đồ số 20.

[3] Yêu cầu mở lối đi của anh Ngô Văn TH và chị Nguyễn Thị N ngang 1m dài 51,1m qua phần đất của anh Ngô Chí T và chị Lê Thị M tại thửa đất số 481, tờ bản đồ số 20 diện tích chung là $800,1\text{m}^2$ đất tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do anh Ngô Chí T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cần thiết vì lối đi này có đến nay đã hơn 30 năm. Nguồn gốc phần đất thửa 481 có nguồn gốc chung là của ông nội anh TH, anh T. Sau đó cho lại cha anh TH thửa 154, cho cha anh T thửa 481 hiện nay. Khi ông Út A còn đứng tên quyền sử dụng đất suốt hơn 30 năm ông Út A cho anh TH chị N một lối đi ngang 1m dài 60m.

Anh TH chị N đã đổ đāl lối đi 0,5m cùng với ông Út A bắc cầu đúc qua kênh ra lộ số tiền 1.500.000đ. Đến năm 2020 giữa anh TH, anh T có mâu thuẫn trong việc mua bán tại trường học. Ông Út A cắt một phần đất cho con là Ngô Hoàng Đ diện tích 443,2m² thửa 482 trên phần đất này có lối đi của anh TH chị N đã đổ đāl ngang 0,6m dài 60m. Anh Đ đã xây nhà hết lối đi của anh TH chị N. Khi anh Đ xây dựng nhà thì ông Út A có nói với anh TH chị N là ông sẽ cho anh TH chị N một lối đi trên phần đất còn lại của ông giáp với ông tư Bao là con mường ngang 1m dài ra tới lộ. Anh TH chị N phải trả tiền đất cho ông là 50.000.000đ, anh TH chị N đồng ý. Nhưng anh T chị M không đồng ý cho anh TH chị N mở lối đi qua phần đất này vì ông Út A đã tặng cho phần đất này cho anh T chị M.

[4] Anh T chị M không cho anh TH chị N mở lối đi theo yêu cầu nhưng anh T chị M không chứng minh được anh TH chị N đã có lối đi khác. Mặt khác, anh T chị M không hợp tác để Toà án xác minh đo đạc phần đất anh TH chị N yêu cầu mở lối đi. Qua khảo sát, xác minh thì ngoài lối đi từ trước đến nay qua phần đất của ông Út A thì anh TH chị N không còn lối đi nào khác thuận tiện hơn. Hiện tại anh TH chị N muốn đi vào nhà phải đi vòng qua các bờ ranh ruộng khoảng cách hơn 500m, đường đi rất khó khăn qua nhiều chủ đất khác nhau và chỉ đi bộ, mùa mưa phải lội ruộng. Việc mở lối đi cho anh TH chị N là cần thiết.

[5] Từ những căn cứ trên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của anh TH chị N, ý kiến của Kiểm sát viên là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Anh T chị M phải chịu theo quy định.

[7] Chi phí khảo sát đo đạc: Số tiền 1.200.000đ anh T chị M phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 147, 157, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 254 Bộ luật dân sự 2015; Điều 100 Luật đất đai 2013; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30 tháng 12 năm 2016;

* **Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn anh Ngô Văn TH, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị N.

[1] Buộc anh Ngô Chí T, chị Lê Thị M chuyển nhượng cho anh TH chị N một phần đất làm lối đi ngang 1m dài 51,23m và 51,35m diện tích 51,1m² tại thửa 481 tờ bản đồ số 20 diện tích chung là 800,1m² đất tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do anh Ngô Chí T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Có kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 04/4/2022 do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vũng Liêm cung cấp).

[2] Anh Ngô Văn TH chị Nguyễn Thị N có trách nhiệm trả giá trị đất cho anh Ngô Chí T chị Lê Thị M bằng $1.000.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 51,1\text{m}^2 = 51.100.000\text{đ}$ (Năm mươi một triệu một trăm nghìn đồng).

Anh TH, chị N, anh T, chị M có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định do đất có biến động.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Ngô Chí T và chị Lê Thị M phải nộp 2.555.000đ (Hai triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho anh Ngô Văn TH tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số N⁰0008662 ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm.

[4] Chi phí khảo sát đo đạc: Số tiền 1.200.000đ (Một triệu hai trăm nghìn đồng). Anh T chị M phải nộp 1.200.000đ (Một triệu hai trăm nghìn đồng) để hoàn trả cho anh TH.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu bên phải thi hành án không tự nguyện thi hành xong các khoản tiền thì hàng tháng còn phải chịu thêm phần lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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 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 sơ thẩm có mặt nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ sau ngày tuyên án. Riêng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại địa phương để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử lại phúc thẩm./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Vũng Liêm;
- Chi cục THADS huyện Vũng Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký)**

Huỳnh Văn Vui