TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MINH HOÁ
TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Bản án số: 28/2018/DS-ST
Ngày: 14/11/2018
V/v Tranh chấp yêu cầu
chủ sở hữu bất động sản mở lối đi qua"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MINH HOÁ, TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Đinh Đức Cảnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông: Trương Đình Quang

Ông: Đinh Hồng Sâm

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Trương Quốc Hoàn – Thư ký Tòa án

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Minh Hóa tham gia phiên tòa*:** Ông Tô Hoài – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 11 năm 2018, tại phòng xử án, Toà án nhân dân huyện Minh Hoá xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2018/TLST – DS ngày 03/7/2018 về "Tranh chấp yêu cầu chủ sở hữu bất động sản mở lối đi qua" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 448/2018/QĐXXST- DS ngày 20/9/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Cao Sỹ T; địa chỉ: Thôn V 1, xã H, huyện M, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Cao Thị H; địa chỉ: Tiểu khu *, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình. Có mặt. (văn bản uỷ quyền ngày 29/6/2018)

2. Bị đơn: Ông Đinh Minh S; địa chỉ: Thôn V 1, xã H, huyện M, tỉnh Quảng Bình. Có mặt

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Đinh Thị H; địa chỉ: Thôn V 1, xã H, huyện M, tỉnh Quảng Bình. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong khởi kiện ngày 04/6/2018 và các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà đại điện theo uỷ quyền bà Cao Thị H trình bày: Ngày 31/12/2009, gia đình ông T và gia đình ông S có thoả thuận với nhau về việc chuyển đổi đất canh tác và đất ở để phục vụ cho nhu cầu của cả hai bên. Cả hai gia đình thống nhất và ký vào giấy chuyển nhượng viết tay ngày 31/12/2009. Gia đình ông T sử dụng phần đất của gia đình ông S làm lối đi vào nhà, ông S sử dụng phần đất của gia đình ông T để chăn nuôi, trồng cây. Nhưng đến tháng 02/2018, gia đình ông S đã tự ý mở rộng đường ranh giới sang phần đất đã đổi cho ông T và tuyên bố lấy lại phần đất trên, gia đình ông S cũng đã tự ý chặt phá bỏ hàng cây ranh giới giữa hai mảnh đất mà ông T đã trồng. Gia đình ông T và ông S cũng đã được Uỷ ban nhân dân xã Hồng Hoá tổ chức hoà giải nhưng ông S vẫn không mở lối đi cho gia đình ông T. Nay ông Đinh Minh T và bà Cao Thị H yêu cầu ông Đinh Minh S mở lối đi qua.

Đối với bị đơn ông Đinh Minh S, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị H từ khi thụ lý vụ án, Toà án đã thông báo cho phía bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan biết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng phía bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có văn bản trả lời cho Toà án biết, bị đơn cũng không cung cấp chứng cứ, không tham gia phiên hoà giải và phiên toà theo giấy triệu tập của Toà án.

Ngày 09/10/2018, Toà án nhân dân huyện Minh Hoá đã mở phiên tòa xét xử dân sự sơ thẩm. Mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng ông S vẫn vắng mặt nên Toà án đã hoãn phiên toà vì vắng mặt bị đơn.

Ngày 30/10/2018, Toà án nhân dân huyện Minh Hoá đã mở phiên tòa xét xử dân sự sơ thẩm. Do chị Cao Thị H vắng mặt nên Toà án đã hoãn phiên toà vì vắng mặt nguyên đơn.

Tại phiên toà Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi Hội đồng xét xử vào nghị án thì Thẩm phán xác định về thẩm quyền, quan hệ pháp luật, tư cách đương sự, thời hạn chuẩn bị xét xử đúng quy định của pháp luật và thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát cũng đảm bảo. Tại phiên toà Hội đồng xét xử, thư ký cũng chấp hành đúng theo quy định của pháp luật. Đối với nguyên đơn đã chấp hành đúng theo quy định tại các Điều 68, 70, 71 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: Căn cứ vào Điều 245, 248, 254 và Điều 256 của Bộ luật Dân sự; các Điều 144, 147, 157, 158, 165, 166, 228, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai năm 2013 đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà:

- Chị Cao Thị H vẫn giữ nguyên quan điểm khởi kiện yêu cầu ông S, bà H mở cho gia đình ông T một lối đi để gia đình ông T có lối đi vào nhà.

- Ông S, bà H trình bày: Việc ông và bà không đến được theo các giấy triệu tập của Toà án là vì trong thời gian đó ông có bệnh phải đi điều trị. Gia đình ông cũng thừa nhận có ký vào giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 31/12/2009, cho gia đình ông T được mở đường đi qua đất của gia đình thuộc thửa đất số 258, tờ bản đồ số 24 địa chỉ thửa đất tại thôn Văn Hoá 1, xã Hồng Hoá, huyện Minh Hoá, tỉnh Quảng Bình, giấy này không được công chứng tại UBND xã Hồng Hoá vì hai gia đình có mối quan hệ họ hàng nên tin tưởng nhau không cần phải ra UBND xã Hồng Hoá công chứng nhưng vì trong cuộc sống thường ngày xảy ra mâu thuẫn nên gia đình ông không muốn cho ông T đi qua đất của gia đình để vào nhà. Hiện tại thì gia đình ông cũng đã đổ đất, đá ngăn lại lối đi theo thoả thuận của hai gia đình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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: Nguyên đơn cho rằng vì gia đình không có lối đi vào nhà nên yêu cầu gia đình ông S, bà H mở lối đi qua bất động sản nên căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 254 Bộ luật Dân sự xác định là vụ án thuộc thẩm quyền của TAND huyện Minh Hoá.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngày 31/12/2009, ông Đinh Minh T và gia đình ông Đinh Minh S có văn bản viết tay thoả thuận là ông T sẽ đi nhờ phần đất của ông S làm lối đi cho gia đình, ông S sử dụng phần đất ông T để chăn nuôi, trồng cây. Năm 2018, ông S không cho ông T đi nhờ nữa, do đó ông T làm đơn khởi kiện yêu cầu ông S mở lối đi qua, căn cứ khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định tranh chấp là yêu cầu chủ sở hữu bất động sản mở lối đi qua.

[3]. Xét về nguồn gốc, vị trí đất:

Nguyên đơn ông T sử dụng thửa đất có diện tích 1320 m^2, đất này do gia đình ông khai hoang, ngày 02/11/2007, đã được UBND huyện Minh Hoá cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 699302 thửa đất số 235 tờ bản đồ số 24, có địa chỉ thửa đất tại xã Hồng Hoá, huyện Minh Hoá, tỉnh Quảng Bình. Vị trí thửa đất có vị trí tứ cận như sau: Phía Bắc giáp với đất ông Cao Trung H, phía Nam giáp

với đất của ông Đinh Minh S, phía Đông giáp khe nước Cây Khế, phía Tây giáp với đất ông Đinh Quang Đ.

Bị đơn ông Đinh Minh S sử dụng thửa đất giáp với thửa đất của ông Cao Sỹ T, thửa đất của ông S đã được đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 258, tờ bản đồ số 24 địa chỉ thửa đất tại thôn Văn Hoá 1, xã Hồng Hoá, huyện Minh Hoá, tỉnh Quảng Bình.

[4]. Theo kết quả xác minh, xem xét thẩm định, định giá xác định:

Ông Đinh Minh S sử dụng thửa đất giáp với đường công cộng, chắn ngang trước thửa đất của ông Cao Sỹ T, thửa đất của ông T bị vây bọc với ba bất động sản liền kề, một phía thì giáp với khe nước. Xét thấy hiện trạng không có lối đi ra đường công cộng để sinh hoạt căn cứ Điều 254 Bộ luật Dân sự cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5]. Xét thửa đất và hiện trạng sử dụng đất của ông Sen: Vị trí, kích thước mà bà Cao Thị H yêu cầu mở có chiều ngang 2,5 mét và chiều dài tính từ thửa đất của ông Cao Sỹ T ra tới đường công cộng. Để phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của ông Đinh Minh S theo yêu cầu của chị Cao Thị H cần mở lối đi thuận tiện cho việc đi lại tránh gây phiền hà cho chủ bất động sản liền kề. Việc hưởng quyền về lối đi qua bất động sản liền kề sẽ chấm dứt trong các trường hợp quy định tại Điều 256 Bộ luật Dân sự.

[6]. Từ những căn cứ trên cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Buộc ông Đinh Minh S phải mở lối đi qua thửa đất số 258, tờ bản đồ số 24 địa chỉ thửa đất tại thôn Văn Hoá 1, xã Hồng Hoá, huyện Minh Hoá, tỉnh Quảng Bình vào thửa đất của ông Đinh Minh T như sau: Theo đường bê tông đi sát theo ranh giới đất của ông Đinh Minh S vào thửa đất của ông Cao Sỹ T có diện tích 82 m^2. Buộc ông Cao Sỹ T phải đền bù cho ông Đinh Minh S giá trị quyền sử dụng đất là 9.840.000 đ. (có hoạ đồ trích thửa đất ngày 15/8/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử đất huyện Minh Hoá kèm theo bản án).

[7]. Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát huyện Minh Hoá xét thấy phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

[8]. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định, định giá tài sản số tiền 3.000.000 đồng do nguyên đơn nộp. Nguyên đơn tự nguyện chịu hết và đã nộp đủ.

[9]. Về án phí: Ông Cao Sỹ T phải chịu 300.000 đ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 245, 248, 254 và Điều 256 của Bộ luật Dân sự; các Điều 144, 147, 157, 158, 165, 166, 228, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Sỹ T.

1. Buộc ông Đinh Minh S mở lối đi qua thửa đất 258, tờ bản đồ số 24 tại thôn Văn Hoá 1, xã Hồng Hoá, huyện Minh Hoá, tỉnh Quảng Bình với diện tích 82 m^2 vào thửa đất của ông Cao Sỹ T (có bản đồ kèm theo)

2. Buộc ông Cao Sỹ T phải bồi thường cho ông Đinh Minh S giá trị quyền sử dụng đất sử dụng mở lối đi qua là 9.840.000 đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong án, khoản tiền trên hàng tháng 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ông Cao Sỹ T tự nguyện chịu hết và đã nộp đủ

4. Về án phí: Buộc ông Cao Sỹ T phải chịu 300.000 đ án phí dân sự sơ thẩm để nộp và ngân sách nhà nước. Được khấu trừ 300.000 đ tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp tại biên lai số 0003999 ngày 03/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Minh Hoá. Ông T đã nộp đủ án phí.

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (14/11/2018).

6. Quyền yêu cầu thi hành án 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 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:
- VKSND huyện Minh Hóa;
- Chi cục THADS huyện Minh Hóa;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Đinh Đức Cảnh