TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2021/DS-ST
Ngày: 29 - 12 - 2021
"V/v yêu cầu mở lối đi trên bất động sản liền kề"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nguyệt

Các Hội thẩm nhân dân:

+ Bà Trần Thị Thu Vân

+ Bà Lê Thị Hồng Anh

- ***Thư ký phiên tòa****:* Ông Phạm Tuấn Hải - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 174/2019/TLST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2019 về việc " *Tranh chấp yêu cầu mở lối đi trên bất động sản liền kề*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2021/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2021, Thông báo số 447/TB-TA ngày 26/7/2021 về việc dời thời gian mở phiên tòa, Thông báo số 623/2021/TB-TA ngày 09/11/2021 về thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa, Thông báo số 641/TB-TA ngày 19/11/2021 về việc dời thời gian mở phiên tòa, Thông báo số 678/TB-TA ngày 08/12/2021 về thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Hồ Văn T** – sinh năm 1960 (vắng mặt)
ĐKTT: ấp T, xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn:

1. Ông **Hoàng P** – sinh năm 1956 (vắng mặt)
ĐKTT: ấp T, xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai.
2. Bà **Hàn Lệ Kim C** – sinh năm 1959 (vắng mặt)
ĐKTT: ấp T, xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Trần Thị H** – sinh năm 1959 (vắng mặt)

ĐKTT: ấp T, xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai..

2. Anh **Hồ Trần Thanh N** – sinh năm 1989 (vắng mặt)

ĐKTT: ấp T, xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3. Chị **Võ Thị Hiếu H** – sinh năm 1989 (vắng mặt)

ĐKTT: ấp T, xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

4. Anh **Hồ Trần Chánh H** – sinh năm 1992 (vắng mặt)

ĐKTT: ấp T, xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

5. Anh **Hoàng Trung P** – sinh năm 1983 (vắng mặt)

ĐKTT: ấp T, xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

6. Chị **Nguyễn Thị T** – sinh năm 1989 (vắng mặt)

ĐKTT: ấp T, xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

7. Anh **Hoàng Trung T** – sinh năm 1979 (vắng mặt)

ĐKTT: Khu phố 5, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Phước.

8. Chị **Hoàng Thị Trà M**– sinh năm 1985 (vắng mặt)

ĐKTT: Khu 1, thị trấn G, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

9. **Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam** (Agribank)

Địa chỉ trụ sở: Số 36 Nguyễn Cơ Thạch, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam: Bà Nguyễn Thị Hồng L - sinh năm 1974; Địa chỉ: 2E Lê Duẩn, Khu 5, thị trấn G, huyện L, tỉnh Đồng Nai; Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Xuân Lộc (Văn bản ủy quyền ngày 17/3/2021). (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hồ Văn T trình bày: Gia đình ông T hiện đang ở và sử dụng thửa đất số 63 tờ bản đồ số 59 xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai (sau đây gọi tắt là thửa số 63). Đất của gia đình ông T bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề không có đường đi ra đường công cộng. Từ đất của gia đình ông T muốn đi ra đường công cộng phải đi qua thửa đất số 64 tờ bản đồ số 59 xã X do vợ chồng ông Hoàng P và bà Hàn Lệ Kim C đứng tên quyền sử dụng đất. Trong quá trình Tòa án thu thập chứng cứ, ông T yêu cầu được mở lối đi trên phần đất được giới hạn bởi các mốc (5,a,11, 12, 8, b- 5) có diện tích 48,1 m^2 thuộc một phần thửa số 64 tờ bản đồ số 59 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (sau đây gọi tắt là thửa đất số 64), mốc giới thể hiện tại Bản đồ hiện trạng sử dụng đất số 3222/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Xuân Lộc đo vẽ, ký phát hành ngày 28/12/2020 để gia đình ông T đi ra đường công cộng. Ông T sẽ thanh toán cho vợ chồng ông Hoàng P, bà Hàn Lệ Kim C số tiền trị giá quyền sử dụng đất mở lối đi với mức giá 400.000 đồng/m^2. Việc ông P chỉ đồng ý cho gia đình ông T đi trên phần đất được giới hạn bởi các mốc (5,a,11,12, 8, 7, 6 - 5) có diện tích 43,1 m^2 là sẽ không bảo đảm an toàn khi phượng tiện giao thông đi từ đường công cộng qua 2 đoạn cua gấp khúc tại điểm số 10 và số 11 trên bản đồ. Tuy nhiên,

ngày 28/12/2021, ông T trình bày tại thời điểm hiện nay ranh giới lối đi phía bên giáp với trường học họ có vạt bỏ một phần tường rào ở đoạn cua gấp khúc tại điểm số 10 và số 11 trên bản đồ, nên việc đi lại của gia đình ông T trên phần đất được giới hạn bởi các mốc (5,a,11,12, 8, 7, 6 - 5) có diện tích 43,1 m^2 đã được thuận tiện hơn. Vì vậy, nay ông T chỉ yêu cầu được mở lối đi trên phần đất được giới hạn bởi các mốc (5,a,11,12, 8, 7, 6 - 5) có diện tích 43,1 m^2.

- *Bị đơn Ông Hoàng P trình bày*: Thửa số 64 tờ bản đồ số 59 xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc ông P nhận chuyển nhượng của ông T vào năm 1990, thời điểm đó đất chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đôi bên chỉ viết giấy tay mua bán. Sau đó, ông P tiến hành đăng ký, kê khai và được cấp giấy lần đầu vào năm 1997, cấp đổi vào năm 2014. Gia đình ông T muốn đi ra đường công cộng thì phải đi nhờ qua thửa đất số 64 của ông P. Từ trước đến nay, ông P vẫn để cho gia đình ông T đi qua thửa đất của ông để ra đường công cộng, ông P không có cản trở gì. Ông P chỉ đồng ý cho gia đình ông T đi trên phần đất được giới hạn bởi các mốc (5,a,11,12, 8, 7, 6 - 5) có diện tích 43,1 m^2 thuộc một phần thửa số 64 tờ bản đồ số 59 xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai, mốc giới thể hiện tại Bản đồ hiện trạng sử dụng đất số 3222/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Xuân Lộc đo vẽ, ký phát hành ngày 28/12/2020 để gia đình ông T đi ra đường công cộng. Ông P yêu cầu ông T phải đền bù cho ông số tiền trị giá quyền sử dụng đất mở lối đi với mức giá 400.000 đồng/m^2.

- Bị đơn bà Hàn Lệ Kim C trình bày: Bà C thống nhất với lời trình bày và ý kiến của chồng bà là ông Hoàng P.

- Người liên quan bà Trần Thị H trình bày: Bà H thống nhất với lời trình bày và ý kiến của chồng bà là ông Hồ Văn T.

- Người liên quan anh Hồ Trần Thanh N trình bày: Anh N là con ruột của ông Hồ Văn T và bà Trần Thị H. Anh N thống nhất với toàn bộ yêu cầu và lời trình bày của cha mẹ trong vụ án.

- Người liên quan anh Hồ Trần Chánh H trình bày: Anh H là con ruột của ông Hồ Văn T và bà Trần Thị H. Anh H thống nhất với toàn bộ yêu cầu và lời trình bày của cha mẹ trong vụ án.

- Người liên quan Võ Thị Hiếu H trình bày: Chị H là con dâu của ông Hồ Văn T và bà Trần Thị H. Chị H thống nhất với toàn bộ yêu cầu và lời trình bày của cha mẹ trong vụ án.

- Người liên quan anh Hoàng Trung P trình bày: Anh P là con ruột của ông Hoàng P và bà Hàn Lệ Kim C. Anh P thống nhất với toàn bộ yêu cầu và lời trình bày của cha mẹ trong vụ án.

- Người liên quan anh Hoàng Trung T trình bày: Anh T là con ruột của ông Hoàng P và bà Hàn Lệ Kim C. Anh T thống nhất với toàn bộ yêu cầu và lời trình bày của cha mẹ trong vụ án.

- Người liên quan chị Hoàng Thị Trà M trình bày: Chị M là con ruột của ông Hoàng P và bà Hàn Lệ Kim C. Chị M thống nhất với toàn bộ yêu cầu và lời trình bày của cha mẹ trong vụ án.

- Người liên quan chị Nguyễn Thị T trình bày: Chị T là con dâu của ông Hoàng P và bà Hàn Lệ Kim C. Chị T thống nhất với toàn bộ yêu cầu và lời trình bày của cha mẹ trong vụ án.

- Bà Nguyễn Thị Hồng L trình bày: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam đề nghị Tòa án giải quyết việc tranh chấp lối đi trong vụ án theo quy định của pháp luật. Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết khoản nợ vay của ông Hoàng Trung P cùng với vụ án này.

Ý kiến của kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự về cơ bản đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Tuy nhiên, về thời hạn chuẩn bị xét xử chưa bảo đảm theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến thống nhất của các bên đương sự, chấp nhận mở lối đi cho gia đình ông T được đi qua phần đất được giới hạn bởi các mốc (5,a,11,12, 8, 7, 6 - 5) có diện tích 43,1 m^2 thuộc một phần thửa số 64 tờ bản đồ số 59 xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai, mốc giới thể hiện tại Bản đồ hiện trạng sử dụng đất số 3222/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Xuân Lộc đo vẽ, ký phát hành ngày 28/12/2020 để gia đình ông T đi ra đường công cộng.

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Trong quá trình thu thập chứng cứ, ông T yêu cầu được mở lối đi trên phần đất được giới hạn bởi các mốc (5,a,11, 12, 8, b- 5) có diện tích 48,1 m^2, còn ông P chỉ đồng ý cho gia đình ông T đi trên phần đất được giới hạn bởi các mốc (5,a,11,12, 8, 7, 6 - 5) có diện tích 43,1 m^2, hai bên chưa thống nhất về diện tích yêu cầu mở lối đi. Tuy nhiên, ngày 28/12/2021, ông T trình bày tại thời điểm hiện nay ranh giới lối đi phía bên giáp với trường học họ có vạt bỏ một phần tường rào ở đoạn cua gấp khúc tại điểm số 10 và số 11 trên bản đồ, nên việc đi lại của gia đình ông T trên phần đất được giới hạn bởi các mốc (5,a,11,12, 8, 7, 6 - 5) có diện tích 43,1 m^2 đã được thuận tiện hơn, nên nay ông T chỉ yêu cầu được mở lối đi trên phần đất được giới hạn bởi các mốc (5,a,11,12, 8, 7, 6 - 5) có diện tích 43,1 m^2. Ông P cũng đồng ý cho gia đình ông T đi trên phần đất được giới hạn bởi các mốc (5,a,11,12, 8, 7, 6 - 5) có diện tích 43,1 m^2 để gia đình ông T đi ra đường công cộng. Vì vậy, ghi nhận ý kiến thống nhất của các bên đương sự, chấp nhận mở lối đi cho gia đình ông T được đi qua phần đất được giới hạn bởi các mốc (5,a,11,12, 8, 7, 6 - 5) có diện tích 43,1 m^2 thuộc một phần thửa số 64 tờ bản đồ số 59 xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai, mốc giới thể hiện tại Bản đồ hiện trạng sử dụng đất số 3222/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Xuân Lộc đo vẽ, ký phát hành ngày 28/12/2020 để gia đình ông T đi ra đường công cộng.

[2] Vợ chồng ông T, bà H phải đền bù cho vợ chồng ông P, bà C trị giá quyền sử dụng đất mở lối đi với đơn giá đã được hai bên thỏa thuận 400.000

đồng/m^2, tổng số tiền phải đền bù là 17.240.000 đồng (48,1m^2 x 400.000 đồng/m^2).

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và hợp đồng đo đạc đất tranh chấp: Ông T đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và hợp đồng đo đạc đất tranh chấp với số tiền là 1.418.000 đồng. Chi phí này nhằm xác định diện tích mở lối đi cho gia đình ông T, nên ông T tự nguyện chịu toàn bộ.

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận, nên vợ chồng ông P và bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Vợ chồng ông T và bà H thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên được xét miễn án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải đền bù cho vợ chồng ông P và bà C.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 254, 357 và 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn T về việc yêu cầu mở lối đi trên bất động sản liền kề. Chấp nhận mở lối đi cho hộ gia đình ông Hồ Văn T và bà Trần Thị H được đi qua phần đất được giới hạn bởi các mốc (5,a,11,12, 8, 7, 6 - 5) có diện tích 43,1 m^2 thuộc một phần thửa số 64 tờ bản đồ số 59 xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai, mốc giới thể hiện tại Bản đồ hiện trạng sử dụng đất số 3222/2020 (Hợp đồng số 2411/2020) do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Xuân Lộc đo vẽ, ký phát hành ngày 28/12/2020 để đi ra đường công cộng.

2. Vợ chồng ông Hồ Văn T và bà Trần Thị H phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho vợ chồng ông Hoàng P và bà Hàn Lệ Kim C số tiền 17.240.000 đồng (*mười bảy triệu hai trăm bốn mươi ngàn đồng*).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của ông Hoàng P và bà Hàn Lệ Kim C thì ông Hồ Văn T và bà Trần Thị H phải liên đới trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán.

4. Về án phí:

Vợ chồng ông Hoàng P và Hàn Lệ Kim C phải nộp 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Hồ Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000 đồng (*một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng)* theo Biên lai thu số 0003588 ngày 28/10/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Tröôøng hôïp baûn aùn, quyeát ñònh ñöôïc thi haønh theo quy ñònh taïi Ñieàu 2 Luaät thi haønh aùn daân söï thì ngöôøi ñöôïc thi haønh aùn daân söï, ngöôøi phaûi thi haønh aùn daân söï coù quyeàn thoûa thuaän thi haønh aùn, quyeàn yeâu caàu thi haønh aùn, töï nguyeän thi haønh aùn hoaëc bò cöôõng cheá thi haønh aùn theo caùc Ñieàu 6, 7, 9 Luaät thi haønh aùn daân söï; Thôøi hieäu thi haønh baûn aùn ñöôïc thöïc hieän theo quy ñònh taïi Ñieàu 30 Luaät thi haønh aùn daân söï.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Nguyệt