

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SA ĐÉC
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 05/2023/DS-ST
Ngày: 07-4-2023
V/v Tranh chấp dân sự về yêu cầu
mở lối đi chung qua bất động sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SA ĐÉC - TỈNH ĐỒNG THÁP**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Minh Trí

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Hai

Ông Nguyễn Văn Minh

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Bích Vân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, Đồng Tháp.

Đại diện Viện Kiểm sát Nhân dân Thành phố Sa Đéc tham gia phiên tòa:
Ông Lê Tiến Trung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 3 và 07 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Sa Đéc, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 115/2022/TLST-DS ngày 24/5/2022 về việc “Tranh chấp dân sự về yêu cầu mở lối đi chung qua bất động sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2023/QĐXXST-DS ngày 08/02/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH N

Địa chỉ: Số I, tổ H, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ (kho, cơ sở S): ấp K, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Viết Thanh T, chức vụ - Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền:

1/ Ông Cao Nhật A, sinh năm 1986 (Có mặt);

2/ Ông Hoàng Việt T1, sinh năm 1960 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Số C N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 19/5/2022).

2. *Bị đơn*: Công ty TNHH G.

Địa chỉ: Số B, đường N, KCN P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ chi nhánh: Ấp K, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Võ Thị Thu L, chức vụ - Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền:

1/ Ông Trịnh Hoàng T2, sinh năm 1970 (*Vắng mặt*);

Địa chỉ: B, KP Garden Plaza –cn3, Phường T, Quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Phạm Văn Việt T3, sinh năm 1967 (*Có mặt*);

Địa chỉ: Số C, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

(*Văn bản ủy quyền ngày 08/11/2022*).

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

3.1. Bà Lâm Lan P, sinh năm 1960 (*Vắng mặt*);

Địa chỉ: Số D, N, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Bà Lâm Trang Đ, sinh năm 1969 (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Số B, N, Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Ngân hàng TMCP Đ1

Địa chỉ: A T, phường L, Quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T4, chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Văn K, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Đ2 (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Số B và 25, Đ, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ngân hàng TMCP Á

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lữ Thị Linh H - Nhân viên Ngân hàng (*Có mặt*)

Địa chỉ: Lầu H Tòa nhà A1, D Cách mạng T, phường A, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng tại tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn N do ông Cao Nhật A và ông Hoàng V Trung đại diện trình bày:

Tháng 6 năm 2016, Công ty trách nhiệm hữu hạn N (gọi tắt là Công ty N) nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần T5 thửa đất 346, tờ bản đồ 27, diện tích 21.307m², loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, tọa lạc tại xã T, thành phố S. Ngày 27/6/2016 Công ty N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng quyền sử dụng đất. Từ khi nhận chuyển nhượng công ty không hoạt động được do không có lối đi để xe trọng tải lớn vận chuyển hàng hóa, để đi vào nhà xưởng Công ty N (thửa 346) chỉ có một con đường đi duy nhất từ hướng khu công nghiệp (KCN) Sa Đéc đi qua một phần thửa 246 và thửa đất 377 của Công ty TNHH

G (Công ty G), đi qua lối đi của bị đơn có kích thước chiều ngang 2m, tiếp tục đi qua các thửa đất 361, 362 của bà Lâm Trang Đ, đi qua thửa 100, 201 của bà Lâm Lan P. Các thửa đất 246, 361, 362, 100, 201 kể cả kênh thủy lợi nguyên đơn đi qua không bị rào cản nên nguyên đơn không tranh chấp trong vụ kiện này. Tại vị trí thửa 377 của bị đơn Công ty G xây dựng hàng rào kiên cố ngay vị trí giáp thửa 362 của bà Đ, không cho nguyên đơn đi chung nên nhà xưởng bên nguyên đơn không hoạt động được.

Do Công ty N là doanh nghiệp kinh doanh lúa gạo, công ty có nhiều xe tải và xe container phải thường xuyên ra vào kho để xuất, nhập hàng. Tuy nhiên, phía bị đơn chỉ chừa lối đi kích thước 2m ở vị trí khác, kích thước này chỉ có xe ba gác, xe tải nhỏ ra vào được, còn xe trọng tải lớn không ra vào được, gây thiệt hại cho việc hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp rất lớn. Ngoài ra, lối đi có kích thước 2m này còn là lối đi chung của 05 hộ dân xung quanh và 01 dãy nhà trọ. Mặc dù nhà xưởng Công ty N có mặt giáp sông nhưng công ty không sử dụng do chi phí vận chuyển bằng đường sông cao hơn chi phí vận chuyển đường bộ.

Do đó, Công ty N yêu cầu được đi chung với bị đơn trên lối đi hiện bị đơn cũng đang sử dụng để vận chuyển hàng hóa thức ăn chăn nuôi thủy sản, cụ thể: Yêu cầu được đi chung qua trọn thửa 377, tờ bản đồ 27, diện tích 645,1m² quyền sử dụng đất cấp cho Công ty TNHH G, thể hiện tại Hình 1 thuộc các mốc M1-A-A1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M14-M15-M11-M12-M17-M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 23/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố S (Sơ đồ đo đạc). Hiện trạng trên phần đất yêu cầu được đi chung có hàng rào bê tông cốt thép dài 16,2m, tường rào xây lững do Công ty D xây dựng năm 2010 và một phòng trưng bày sản phẩm có diện tích 9.8m² kết cấu khung thép, vách kính, mái tole, nền xi măng do Công ty G xây dựng tháng 6/2022. Ngoài ra, không còn tài sản gì khác.

Trên cơ sở yêu cầu mở lối đi như trên, Công ty N yêu cầu bị đơn tháo dỡ hàng rào dài 16,2m, nhà trưng bày để mở lối đi cho nguyên đơn được đi chung với bị đơn qua thửa đất 377, tờ bản đồ 27.

Đối với các thửa đất còn lại (kể cả kênh thủy lợi) nguyên đơn vẫn đi bình thường, không bị cản trở nên không tranh chấp yêu cầu khởi kiện trong vụ án này, nếu có tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết trong một vụ án khác.

Về thời hạn yêu cầu được đi chung lối đi với bị đơn: Nguyên đơn yêu cầu được đi chung qua đất của bị đơn đến khi nào nguyên đơn chuyển QSDĐ cho người khác. Khi nguyên đơn chuyển QSDĐ lại cho người khác thì người kế thừa tự thỏa thuận lại với Công ty G.

Nguyên đơn đồng ý bồi thường thiệt hại tài sản trên đất theo giá của Hội đồng định giá gồm hàng rào là 24.525.000đ và nhà trưng bày là 6.000.000đ; Đồng ý đền bù chi phí một lần cho bị đơn số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng); Không đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất vì không có yêu cầu giao QSDĐ cho nguyên đơn đứng tên, nguyên đơn chỉ yêu cầu được sử dụng đất để làm lối đi chung với bị đơn; Nguyên đơn không đồng ý trả chi phí đi chung qua thửa đất 377 cho bị đơn số tiền 09 tỷ đồng theo yêu cầu của bị đơn vì không phải đất nguyên đơn. Ngoài

ra, nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu nào khác của bị đơn.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định, sơ đồ đo đạc, kết quả định giá của Tòa án, không yêu cầu định giá lại. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh tỉnh Đ.

Ngoài ra, nguyên đơn không còn yêu cầu hay ý kiến gì khác.

Quá trình tham gia tố tụng tại tòa án và tại phiên tòa bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn G do ông Phạm Văn Việt T3 đại diện trình bày:

Thửa đất 377, tờ bản đồ 27, diện tích 645,1m² thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của Công ty trách nhiệm hữu hạn G, theo giấy chứng nhận QSDĐ cấp ngày 01/02/2019. Nguồn gốc đất do Công ty G nhận chuyển nhượng từ Công ty S1 thông qua hình thức đấu giá. Hiện nay, toàn bộ diện tích thửa 377 Công ty G đang sử dụng làm lối đi để vận chuyển hàng hóa, thức ăn chăn nuôi thủy sản của công ty bằng xe trọng tải lớn, thường xuyên ra vào, lưu thông trên thửa đất 377 của công ty.

Từ trước đến nay công ty G vẫn để cho các hộ dân và kể cả Công ty N đi trên phần đất thuộc một phần thửa 247 của bị đơn có chiều ngang 2m, phía bị đơn cho đi không có thu phí hay cản trở gì. Trước đây, chủ đất cũ của bên nguyên đơn là Công ty T5 không sử dụng lối đi bộ mà nguyên đơn đang tranh chấp yêu cầu được đi như hiện nay (Thửa 377). Khi Công ty N nhận chuyển nhượng lại từ Công ty T5, năm 2017 Công ty N mới mua lại đất của các hộ dân xung quanh nên mới có được đường đi ra tới vị trí tiếp giáp hàng rào của bị đơn.

Trên phần đất thửa 377, khoảng tháng 6/2022 bị đơn có xây dựng một nhà trưng bày sản phẩm, phần trước cổng là mặt tiền của công ty, nhà trưng bày là nơi trưng bày, giới thiệu sản phẩm cho khách hàng xem, ngoài ra còn là điểm giao dịch mua bán của công ty.

Phía trước hàng rào là nơi đậu xe lên xuống vận chuyển hàng hóa hằng ngày của công ty, nếu tháo dỡ hàng rào thì xe trọng tải lớn của công ty N ra vô sẽ làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh, vận chuyển hàng hóa, Công ty G sẽ mất vị trí để đậu đỗ xe lên xuống hàng hóa. Đồng thời hiện nay bị đơn vẫn chừa lối đi có chiều ngang 2m, đường đi thuận tiện cho Công ty N và các hộ dân, công nhân vẫn đi ra vô kể cả xe vận chuyển nữa tán vẫn ra vô được.

Hàng rào sử dụng để bảo vệ tài sản thiết bị, mái móc của công ty, bảo đảm an ninh, phòng trộm cắp cho công ty. Trường hợp không tháo dỡ hàng rào chiều ngang 16,2m thì Công ty N vẫn hoạt động bình thường, công ty N vẫn vận chuyển hàng hóa được bằng đường thủy. Trước đây, khi Công ty N mua lại từ Công ty cổ phần T5 thì trong 01 năm Công ty N vẫn không có đường đi (bộ) để đi ra lối đi có chiều ngang 2m như hiện nay, tất cả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty N là đi đường thủy.

Ngoài ra, hiện nhà xưởng của Công ty N vẫn chưa hoạt động sản xuất, hiện nhà xưởng vẫn bỏ không và Công ty N có thể vận chuyển hàng hóa bằng đường sông

rất thuận tiện như Công ty T5 trước đây, vì gần bến của Công ty N vẫn có cảng lên xuống hàng hóa rất thuận lợi.

Do đó, nay bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý di dời, tháo dỡ hàng rào kiên cố kích thước 16,2m, nhà trưng bày diện tích 9,8m² để mở lối đi cho nguyên đơn đi chung trên thửa đất 377 bằng xe trọng tải lớn.

Trong trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận thì Công ty G yêu cầu đối với nguyên đơn như sau:

- Trả chi phí đi chung qua thửa đất 377, tờ bản đồ 27 của bị đơn số tiền 09 tỷ đồng. Do khi mở đường thông thoáng thì giá trị đất của Công ty N sẽ tăng lên.

- Trả 100% số tiền mà Công ty G ký hợp đồng với Công ty H1 để đầu nối hạ tầng vào KCN S hàng năm. Trả 50% số tiền hợp đồng thuê bảo vệ tại điểm kết nối hạ tầng vào KCN S. Trả giá trị hàng rào là 80.000.000đ. Trả giá trị nhà trưng bày là 60.000.000đ. Trả 80% giá trị chi phí sửa chữa đường đi trong trường hợp con đường bị hư hỏng. Chỉ cho Công ty N đi chung, trường hợp Công ty N có chi nhánh cũng không đồng ý cho đi chung. Trường hợp Công ty N chuyên nhượng nhà xưởng lại cho người khác thì người nhận chuyển nhượng phải thỏa thuận lại với Công ty G. Đối với phần đất thuộc thửa đất 246 không phải của bị đơn mà của Nhà nước nên bị đơn không có tranh chấp, không có ý kiến, yêu cầu gì.

Bị đơn thống nhất với kết quả xem xét thẩm định, sơ đồ đo đạc, không thống nhất với kết quả định giá của Tòa án, tuy nhiên bị đơn không có yêu cầu định giá lại. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh Đ2. Phía bị đơn có yêu cầu đưa Công ty H1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngoài ra, bị đơn không còn ý kiến gì khác.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Lan P trình bày:

Bà Lâm Lan P đứng tên quyền sử dụng đất thửa 100, 201, cùng tờ bản đồ số 27. Bà P đồng ý để cho Công ty N đi chung trên 2 thửa đất này, không yêu cầu trả giá trị đất và không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Trang Đ trình bày:

Thửa 361, 362, cùng tờ bản đồ 27 do bà Lâm Trang Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Đ đồng ý cho Công ty N đi chung trên phần đất này, bà Đ không yêu cầu Công ty N trả chi phí cho bà Đ. Ngoài ra, không còn ý kiến gì khác.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Á ủy quyền cho bà Lữ Thị Linh H trình bày:

Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét mở lối đi cho nguyên đơn. Ngoài ra, không có yêu cầu ý kiến gì trong vụ án này.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 trình bày:

Không thống nhất với yêu cầu của Công ty N vì thửa đất 377 đang thế chấp tại ngân hàng, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

*** Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:**

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình tiến hành tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, về xác định tư cách đương sự trong vụ án chưa thực hiện đúng Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) vì chưa đưa cơ quan quản lý kênh thủy lợi (UBND thành phố) tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) tạm ngừng phiên tòa để thu thập bổ sung chứng cứ, làm rõ các nội dung:

+ Công ty D1 là công ty mẹ của Công ty D2 (theo trình bày của bị đơn tại phiên tòa) nên liên quan đến phần đất thửa 246, phần đất này UBND tỉnh Đ có Quyết định số 193 ngày 22/5/2009 giao đất có thu tiền sử dụng đất cho Công ty D nên thu thập công ty có ý kiến như thế nào trong vụ án.

+ Ý kiến của UBND thành phố S như thế nào đối với phần lối đi qua kênh thủy lợi.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Do HĐXX chưa thu thập thêm các nội dung Viện kiểm sát đề nghị nên Viện kiểm sát chưa đủ căn cứ phát biểu về nội dung vụ án, đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu được đi chung qua phần đất của bị đơn (thửa 377, tờ bản đồ số 27). Do đó, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp dân sự về yêu cầu mở lối đi chung qua bất động sản”. Phần đất lối đi đương sự yêu cầu tọa lạc tại xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc theo quy định tại Khoản 9 Điều 26, Khoản 1 Điều 35 và Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về phạm vi giải quyết vụ án: Nguyên đơn yêu cầu mở lối đi chung với bị đơn qua thửa 377 do bị đơn đứng tên QSDĐ, các thửa đất còn lại nguyên đơn đi qua

không bị rào cản nên nguyên đơn không có tranh chấp, đây là quyền định đoạt của nguyên đơn. Do đó, phạm vi giải quyết của Tòa án là thửa 377 theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với các thửa đất còn lại nguyên đơn đi qua nhưng không tranh chấp nên HĐXX không xem xét. Nếu sau này phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết trong vụ án khác.

- Về việc vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Xét thấy Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng một trong hai người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Trịnh Hoàng T2 đã vắng mặt; cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt, tại phiên tòa các đương sự có mặt đồng ý đề nghị Tòa án tiến hành xét xử. HĐXX căn cứ các điều 227, 228 BLTTDS tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về phần đất tranh chấp yêu cầu mở lối đi: Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận phần đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi để được đi chung với bị đơn là trọn thửa 377, tờ bản đồ 27, diện tích 645,1m² hiện thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn theo giấy chứng nhận QSDĐ số CP 852843 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho Công ty TNHH G ngày 01/02/2019. Phần đất được thể hiện tại H, thuộc các mốc M1-A-A1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M14-M15-M11-M12-M17-M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 23/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố S. Phía nguyên đơn không có tranh chấp QSDĐ với bị đơn, chỉ yêu cầu mở lối đi chung với bị đơn. Đây là những tình tiết, sự kiện được các bên đương sự cùng thừa nhận nên không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 BLTTDS.

[2.2] Qua đó, xét yêu cầu của nguyên đơn HĐXX thấy rằng:

[2.2.1] Về phần đất của nguyên đơn đang sử dụng: Qua chứng cứ nguyên đơn giao nộp, chứng cứ do Tòa án thu thập và tại phiên tòa đã xác định phần đất nguyên đơn thuộc thửa 346, tờ bản đồ 27, diện tích 21.307 m², loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH Một thành viên N ngày 27/6/2016, đất tọa lạc tại xã T, thành phố S. Nguồn gốc đất do Công ty N nhận chuyển nhượng từ Công ty cổ phần T5 vào năm 2016. Đến ngày 13/12/2021 điều chỉnh tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thành Công ty TNHH N. Trên đất có công trình xây dựng là nhà xưởng diện tích 3.081m², cấp công trình: cấp 3 của Công ty N.

[2.2.2] Về lối đi hiện tại: Qua xem xét, thẩm định tại chỗ đối với phần đất, HĐXX thấy rằng: Thửa đất 346 của nguyên đơn có một mặt giáp sông T, các mặt còn lại không tiếp giáp với đường đi công cộng mà bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề. Do vậy, để đi ra đường công cộng là đường nội bộ KCN S thì nguyên đơn phải lần lượt đi qua phần đất thửa 201 và 100 của bà Lâm Lan P đến kênh thủy lợi (đã san lấp), đến thửa 361 và 362 của bà Lâm Trang Đ đến thửa 247 của bị đơn (hiện trạng là đường đất có chiều ngang 2m) đến thửa 377 của bị đơn và thửa 246 của

Công ty D mới đến được đường nội bộ KCN S. Tuy nhiên, như nguyên đơn trình bày và bị đơn cũng thừa nhận tại phiên tòa lối đi 2m trên thửa 247 là đi chung với 5 hộ dân và một dãy nhà trọ và chỉ xe tải nhỏ mới đi được, còn xe tải lớn và xe container không lưu thông được.

[2.3] Do đó, để có lối đi lưu thông cho xe tải lớn và xe container, đáp ứng nhu cầu vận tải hàng hóa của nguyên đơn nên yêu cầu bị đơn tháo dỡ đoạn tường rào kiên cố có chiều dài 16,2m giáp ranh với thửa đất 362 của bà Lâm Trang Đ, đồng thời tháo dỡ nhà trưng bày sản phẩm của bị đơn để mở ra lối đi cho nguyên đơn đi chung với đất bị đơn qua trọn thửa đất 377, tờ bản đồ 27, diện tích 645,1m² do Công ty TNHH G đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, để nguyên đơn được sử dụng các phương tiện trọng tải lớn, xe container đi chung với bị đơn trên thửa 377 ra đường khu công nghiệp, vì hiện tại trọn thửa đất 377 phía bị đơn cũng đang sử dụng làm lối đi bằng xe trọng tải lớn, xe container để vận chuyển hàng hóa.

[3] Qua đó, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Bà Lâm Lan P và bà Lâm Trang Đ trình bày tự nguyện cho nguyên đơn sử dụng các thửa đất thuộc QSD của bà P, bà Đ để làm lối đi mà không có yêu cầu gì vì bà Đ là thành viên góp vốn của Công ty N; bà P là người thân của bà Đ. Do đó, trường hợp tháo dỡ đoạn tường rào cho nguyên đơn sử dụng thửa 377 của bị đơn làm lối đi thì phía nguyên đơn sẽ có lối đi bằng phương tiện xe trọng tải lớn, xe container đến thửa 246 và đầu nối với đường khu công nghiệp S.

[3.2] Trên cơ sở đó HĐXX thấy rằng nhu cầu có được lối đi lớn hơn lối đi hiện tại và đủ rộng để phương tiện xe trọng tải lớn, xe container lưu thông là nhu cầu hợp lý và chính đáng của nguyên đơn, bởi lẽ: Mặc dù nhà xưởng của nguyên đơn có mặt giáp sông T, có thể sử dụng lối đi bằng đường thủy, tuy nhiên như nguyên đơn trình bày là tốn chi phí hơn so với đường bộ; Từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất 346, nguyên đơn cũng đã nhận chuyển nhượng lại đất của các hộ dân để có được lối đi ra tới phần đất giáp ranh với đất bị đơn (thửa 377) như hiện nay; Thửa đất 346 của nguyên đơn có diện tích 21.307 m² thuộc loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, theo quy định pháp luật được sử dụng để sản xuất trong lĩnh vực công nghiệp, dịch vụ; Trên thửa đất 346 có tài sản là nhà xưởng diện tích 3.081m², cấp công trình: cấp 3 của Công ty N; Theo đăng ký doanh nghiệp thì Công ty N là doanh nghiệp chuyên sản xuất kinh doanh lúa gạo nên có nhu cầu sử dụng phương tiện vận tải đường bộ như xe trọng tải lớn, xe container là thực tế để đáp ứng nhu cầu sản xuất, kinh doanh của công ty. Do vậy, HĐXX thấy rằng lối đi hiện hữu có chiều ngang 2m là không đủ rộng để sử dụng theo nhu cầu của nguyên đơn.

Tại Điều 254 Bộ luật dân sự 2015 quy định “Quyền về lối đi qua” như sau:

“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.

Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi”

[3.3] Như vậy, căn cứ điều luật viện dẫn như trên việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn cho mở lối đi lớn hơn để sử dụng là có căn cứ chấp nhận.

[3.4] Mặt khác, qua xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Phần đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi chung hiện tại bị đơn (Công ty G) vẫn dùng phần đất này làm lối đi để vận chuyển hàng hóa từ nhà xưởng của Công ty G vào khu công nghiệp S. Trên đất có hàng rào bê tông cốt thép dài 16,2m, tường rào xây gạch lững do Công ty D xây dựng từ năm 2010 và một phòng trưng bày sản phẩm diện tích 9.8m², kết cấu khung thép, vách kính, mái tole, nền xi măng do Công ty G xây dựng vào tháng 6 năm 2022. Ngoài ra, trên đất không còn tài sản gì khác.

[4] HĐXX nhận thấy hiện nay ngoài lối đi qua thửa đất 377 của Công ty G để vào phần đất của nguyên đơn thì nguyên đơn không còn lối đi nào khác thuận tiện hơn để đi lại đảm bảo điều kiện vận chuyển hàng hóa, sản xuất kinh doanh. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu được đi chung qua trọn thửa 377 của bị đơn là phù hợp. Hơn nữa việc tháo dỡ hàng rào cho nguyên đơn đi chung trên phần đất mà bị đơn quản lý, sử dụng cũng không gây thiệt hại nhiều đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của bị đơn vì lối đi qua trên thửa 377 từ trước đến nay Công ty G cũng đang cho Công ty N đi chung không có ngăn cản.

[4.1] Trên cơ sở đó xét thời gian nguyên đơn yêu cầu được sử dụng lối đi chung cho đến khi chuyển quyền sử dụng đất cho người khác là phù hợp nên HĐXX chấp nhận.

[4.2] Qua đó, xét ý kiến bị đơn trình bày trường hợp cho nguyên đơn đi chung thửa 377 bằng xe trọng tải lớn sẽ gây ảnh hưởng đến nơi đậu đỗ xe vì tại vị trí phía trước tường rào là nơi đậu, đỗ xe của bị đơn. Ngoài ra còn gây ảnh hưởng đến an ninh trật tự và nhiều thiệt hại hữu hình và vô hình khác cho bị đơn, nhưng bị đơn không xác định được cụ thể nên HĐXX không có cơ sở xem xét. Tuy nhiên, như đã phân tích trường hợp cho nguyên đơn được đi chung với bị đơn thì QSDĐ của bị đơn vẫn được đảm bảo, bị đơn vẫn đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, vẫn tiếp tục sử dụng đất làm lối đi như hiện nay và thực hiện đầy đủ các quyền của chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do vậy, cũng không ảnh hưởng đến hợp đồng thế chấp QSDĐ của bị đơn đang thực hiện với ngân hàng. Về phía nguyên đơn để được đi lối đi cũng phải trả khoản chi phí bù đắp hợp lý cho bị đơn theo quy định pháp luật.

[5] Qua đó, HĐXX xét việc nguyên đơn yêu cầu tháo dỡ, di dời hàng rào có kích thước dài 16,2m và nhà trưng bày diện tích 9,8m² để mở lối đi là chưa phù hợp. Bởi vì, việc bị đơn xây dựng nhà trưng bày là trên phần đất thuộc QSD hợp pháp của bị đơn, việc tháo dỡ nhà trưng bày theo bị đơn sẽ ảnh hưởng lớn đến kết quả sản xuất, kinh doanh của bị đơn. Theo quy định của pháp luật khi mở lối đi phải đảm bảo thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải tháo dỡ toàn bộ hàng rào 16,2m của bị đơn mà chỉ tháo

dỡ đoạn hàng rào có chiều dài 10m tính từ mốc A đến mốc A1 của sơ đồ đo đạc và giữ nguyên hiện trạng nhà trưng bày của bị đơn là bảo đảm quyền lợi cho các bên đương sự.

[6] Về trả chi phí đền bù thiệt hại:

Tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự 2015 quy định “Quyền về lối đi qua” như sau:

“...Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

HĐXX thấy rằng tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý bồi thường tiền thiệt hại hàng rào cho bị đơn theo giá hội đồng định giá là phù hợp nên chấp nhận, do đó không chấp nhận ý kiến bị đơn đề nghị bồi thường hàng rào số tiền 80 triệu đồng.

Về số tiền đền bù nguyên đơn đồng ý số tiền 500 triệu đồng nhưng đối với bị đơn yêu cầu số tiền 09 tỷ đồng. HĐXX thấy rằng: Do các bên không thỏa thuận được nên Hội đồng xét xử tính chi phí đền bù thiệt hại căn cứ vào giá thị trường do Hội đồng định giá đã định để xem xét việc trả chi phí đền bù quyền sử dụng đất làm lối đi chung, nhằm để đảm bảo quyền lợi cho bị đơn. Theo đó, phía nguyên đơn Công ty N phải có nghĩa vụ đền bù 50% tương ứng giá trị QSDĐ (do đi chung) theo diện tích đo thực tế của thửa 377 cho Công ty G, có như vậy mới đảm bảo quyền lợi cho bị đơn, cũng phù hợp với quy định của pháp luật.

Về giá đất, nguyên đơn thống nhất với giá đất do Hội đồng định giá đã định; bị đơn mặc dù không thống nhất với giá của Hội đồng định giá định, tuy nhiên bị đơn không yêu cầu định giá lại. Theo đó, Công ty N phải trả giá trị đền bù quyền sử dụng đất làm lối đi chung cho Công ty G đối với phần diện tích làm lối đi chung là $645,1\text{m}^2 \times 3.800.000\text{đ}/\text{m}^2 = 2.451.380.000\text{đ} : 2 = 1.225.690.000\text{đ}$; Trả giá trị hàng rào cho bị đơn: 15.328.000đ. Tổng cộng, nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền: 1.241.018.000đ (Một tỷ hai trăm bốn mươi một triệu, không trăm mười tám ngàn đồng).

Do nguyên đơn được sử dụng lối đi chung với bị đơn nên trong trường hợp phát sinh chi phí sửa chữa lối đi chung, nguyên đơn phải chịu 50%. Không chấp nhận mức 80% như ý kiến bị đơn trình bày, bởi vì việc hai bên sử dụng chung lối đi thì khi sửa chữa chi phí chia đều cho mỗi bên $\frac{1}{2}$ là phù hợp.

[7] Đối với ý kiến bị đơn về việc trường hợp yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận thì nguyên đơn trả 100% số tiền mà Công ty G ký hợp đồng với Công ty H1 đầu nối hạ tầng vào KCN S hàng năm; Trả 50% số tiền hợp đồng thuê bảo vệ tại điểm kết nối hạ tầng vào KCN. HĐXX thấy rằng các chi phí này không hợp lý nên HĐXX không chấp nhận. Bởi lẽ, qua xác minh phần đất bị đơn đầu nối là của Công ty H1 không phải đất bị đơn, phía Công ty H1 đã có ý kiến trường hợp Công ty N được chấp nhận lối đi chung thì Công ty H1 sẽ đồng ý hợp đồng cho Công ty N đầu nối sử dụng kết cấu hạ tầng của khu công nghiệp S, công ty không tranh chấp, yêu cầu gì trong vụ kiện này, từ chối tham gia tố tụng.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn Công ty N, buộc bị đơn Công ty G tháo dỡ 10m hàng rào bê tông cốt thép tính từ mốc A đo qua 10m tới mốc A1 (giáp mí nhà trung bày) cho nguyên đơn được đi chung với đất bị đơn qua thửa đất số 377 tờ bản đồ 27 do Công ty TNHH G đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ cho đến khi nguyên đơn chuyển QSDĐ đất cho người khác. Nguyên đơn phải trả giá trị đền bù quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho bị đơn tổng số tiền là 1.241.018.000đ.

[9] Đối với phần diện tích 283,1m² thuộc một phần thửa đất 246, tờ bản đồ 27, UBND tỉnh Đ đã có quyết định số 193/QĐ-UBND ngày 22/5/2009 giao đất có thu tiền sử dụng đất cho Công ty TNHH D, nguyên đơn, bị đơn xác định không tranh chấp yêu cầu giải quyết đối với phần diện tích trên trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết. Trường hợp có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác.

[10] Đối với yêu cầu bị đơn đề nghị đưa Công ty cổ phần Đ3 và Khu công nghiệp Đ (HIDICO) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, HĐXX nhận thấy: Đối với Công ty H1 qua xác minh không có yêu cầu gì trong vụ án này và xin từ chối tham gia tố tụng. Do đó, không đưa HIDICO vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trường hợp phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

[11] Do nguyên đơn Công ty TNHH N rút yêu cầu mở lối đi chung qua một phần thửa đất 246, tờ bản đồ 27 diện tích 283,1m² nên HĐXX đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

[12] Đối với ý kiến Viện kiểm sát về yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ bổ sung HĐXX thấy rằng:

- Lối đi để nguyên đơn đi ra KCN ngoài đi qua thửa đất 377 của bị đơn Công ty G, nguyên đơn còn phải đi qua thửa đất khác là thửa 246, có diện tích 283,1m² (hiện trạng là đất trống) của Công ty D (phần đất này UBND Tỉnh Đ có Quyết định số 193/QĐ-UBND ngày 22/5/2009 giao đất có thu tiền sử dụng đất cho Công ty D). Tuy nhiên, hiện nay Công ty D không còn hoạt động, không còn trụ sở ở KCN, nên nguyên đơn cũng rút lại yêu cầu mở lối đi qua thửa 246, khi nào có tranh chấp giải quyết bằng vụ kiện khác. Đối với đề nghị của Viện kiểm sát thu thập ý kiến của UBND thành phố về việc sử dụng kênh thủy lợi làm lối đi thấy rằng trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng QSDĐ thì kênh thủy lợi đã bị san lấp, hiện nguyên đơn vẫn đang sử dụng kênh thủy lợi để làm lối đi không bị cơ quan thẩm quyền xử phạt hành chính, không bị rào cản. Mặt khác, trong vụ án này nguyên đơn chỉ tranh chấp yêu cầu mở lối đi với bị đơn thửa 377 do phía bị đơn rào cản không có lối đi, không tranh chấp các thửa đất khác nguyên đơn đi qua kể cả kênh thủy lợi. Đây là quyền định đoạt của đương sự và phạm vi HĐXX xem xét là thửa 377 theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên việc Viện kiểm sát yêu cầu tạm ngừng phiên tòa thu thập thêm ý kiến của Công ty D1 theo yêu cầu của bị đơn tại phiên tòa và thu thập thêm ý kiến của UBND thành phố S cũng như đưa thêm UBND thành phố Sa Đéc tham gia tố tụng là không cần thiết nên HĐXX không chấp nhận đề nghị này của đại diện

Viện kiểm sát.

[13] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Lâm Lan P, bà Lâm Trang Đ, Ngân hàng TMCP Á, Ngân hàng TMCP Đ1 không có yêu cầu gì trong vụ án này nên HĐXX không đặt ra xem xét, giải quyết. Trường hợp có tranh chấp sẽ giải quyết trong một vụ án khác.

[14] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[15] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn phải chịu nộp toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các vào Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 68; Điều 147; Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH N về việc yêu cầu mở lối đi chung với bị đơn Công ty TNHH G.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tháo dỡ nhà trưng bày của bị đơn. Giữ nguyên hiện trạng nhà trưng bày của bị đơn trên phần đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi chung.

Buộc Công ty TNHH G có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản là đoạn hàng rào bê tông cốt thép, tường xây gạch lững, kích thước chiều dài 10m từ mốc A đến mốc A1 của sơ đồ đo đạc để mở lối đi cho nguyên đơn Công ty TNHH N đi chung bị đơn.

Chấp nhận cho nguyên đơn Công ty TNHH N được quyền đi chung với đất bị đơn Công ty TNHH G qua thửa đất số 377 tờ bản đồ 27, diện tích 645,1m² do Công ty TNHH G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc các mốc M1-A-A1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M14-M15-M11-M12-M17-M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 23/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố S, cho đến khi Công ty TNHH N chuyển quyền sử dụng đất cho người khác.

Trường hợp sau này có phát sinh chi phí sửa chữa lối đi chung, Công ty TNHH N và Công ty TNHH G mỗi bên chịu 50% .

(Có biên bản xem xét thẩm định và sơ đồ đo đạc ngày 23/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố S kèm theo)

Buộc Công ty TNHH N bồi thường cho bị đơn Công ty TNHH G tiền thiệt hại tài sản là giá trị hàng rào số tiền 15.328.000đ và trả giá trị đền bù quyền sử dụng đất làm lối đi chung số tiền 1.225.690.000đ. Tổng cộng chung 1.241.018.000đ (Một tỷ hai trăm bốn mươi một triệu không trăm mười tám ngàn đồng).

Bác toàn bộ ý kiến của bị đơn Công ty TNHH G về việc yêu cầu trong trường hợp Công ty TNHH N được mở lối đi thì phải trả 100% số tiền mà Công ty G ký hợp đồng với Công ty H1 đầu nối hạ tầng vào KCN S hàng năm. Trả 50% số tiền hợp đồng thuê bảo vệ tại điểm kết nối hạ tầng vào KCN.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu mở lối đi chung qua một phần thửa đất 246, tờ bản đồ 27 diện tích 283,1m² do nguyên đơn Công ty TNHH N rút yêu cầu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH N nộp 49.230.540đ án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp theo biên lai số 0000816 ngày 19/5/2022 và số tiền 12.000.000đ theo biên lai thu số 0001194 ngày 13/12/2022. Sau khi khấu trừ Công ty TNHH N còn phải nộp tiếp số tiền 36.930.540đ tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá:

Công ty TNHH N chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá số tiền 4.825.340đ (Đã nộp tạm ứng và chi xong).

Trường hợp bản 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 thoả 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 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 sửa đổi bổ sung năm 2014.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày hôm nay tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Đương sự ;
- Viện Kiểm sát TP. Sa Đéc;
- Tòa án Tỉnh;
- Chi cục Thi hành án TP Sa Đéc;
- Lưu văn thư, hồ sơ vụ án;

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

Trần Minh Trí