TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BẮC TÂN UYÊN** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2023/DS - ST
Ngày: 29-8-2023
V/v: Tranh chấp QSDĐ về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẮC TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Huế

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Trọng Tình;

Bà Trương Bạch Thủy Vĩnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Mỹ - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương *tham gia phiên tòa:* Ông Trương Anh Tú - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 127/2022/TLST-DS ngày 20 tháng 7 năm 2022 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2023/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2023/QĐST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hướng Văn C, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ B, ấp B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Đỗ Thùy L, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ A, khu phố C, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt;

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn R, sinh năm 1952; địa chỉ: Tổ B, ấp B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ B, ấp B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Bà Vũ Thị Đ1, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ B, ấp B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

NHẬN THẤY

Theo Đơn khởi kiện ngày 22/6/2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hướng Văn C và người đại diện bà Phạm Đỗ Thùy L trình bày: Ông C là chủ sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 3.242,6m^2 thuộc thửa 350, tờ bản đồ 66, tại ấp B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CM 454526, số vào sổ CS 03327 ngày 27/8/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B. Thửa đất số 350 bị vây bọc bởi các thửa đất liền kề, không có lối đi ra đường công cộng. Liền ranh thửa đất 350 là thửa 363 cấp cho ông Lê Văn R tiếp giáp đường công cộng. Ông R không cho ông C ra vào đất bằng lối đi qua thửa đất 363. Do đó, ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông R phải dành cho ông C lối đi qua bất động sản liền kề diện tích 200m^2 (3m x 67m) thuộc thửa 363, tờ bản đồ 66.

Bị đơn ông Lê Văn R đã được Tòa án thông báo về việc bị kiện nhưng không đến Tòa án và cũng không gửi văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng và triệu tập ông R và vợ ông R là bà Nguyễn Thị Đ nhưng ông R và bà Đ từ chối nhận văn bản tố tụng. Tại buổi tống đạt ngày 06/6/2023 và 31/7/2023, ông R có ý kiến đất ông Chiến tranh c không phải là lối đi, đất của ông C không có lối đi. Nếu muốn mua đất làm đường đi thì phải bồi thường tiền cho ông R với giá 700.000.000 đồng một mét ngang. Ông R từ chối nhận văn bản của Tòa án và không muốn đến Tòa án làm việc.

Kết quả đo đạc thực tế đất tranh chấp thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 1082-2022 ngày 18/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B (gọi tắt là M trích lục 1082-2022) như sau: Đất tranh chấp diện tích 180m^2 trong đó có 15m^2 thuộc PVBVKCHTGTĐB thuộc thửa đất 363 đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện B cấp GCNQSDĐ số BX 631207, số vào sổ cấp GCN: CH01749 ngày 20/3/2015 cho hộ ông R.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/9/2022 của Tòa án thể hiện: Thửa đất số 350 cấp cho ông C không tiếp giáp lối đi. Phần đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi là lối đi thuận tiện nhất, ngắn nhất để nguyên đơn ra đường công cộng và đảm bảo ít thiệt hại nhất cho bị đơn là chủ sử dụng thửa đất số 363.

Công văn số 252/UBND-KT ngày 15/3/2023 của UBND xã B cung cấp thông tin như sau: Chủ sử dụng thửa đất 350 là ông C đi ra đường công cộng bằng lối đi nhờ qua đất cấp cho bà Nguyễn Thị T (thửa đất 352) và đất cấp cho bà Nguyễn Thị C1 (thửa đất số 523), sau đó ra đường B. Kiến nghị Tòa án xem xét giải quyết để ông C có lối đi gần nhất vào đất theo quy định của pháp luật. Phần tranh chấp theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 là đất trồng cây lâu năm, hiện chưa quy hoạch công trình dự án.

Công văn số 2101/UBND-NC ngày 27/6/2023 của UBND huyện B cung cấp thông tin như sau: Thửa đất số 350 cấp lần đầu cho ông Hướng Văn L1, cạnh tiếp giáp thửa đất 363 không tiếp giáp đường đất. Thửa đất số 363 cấp cho ông R có phần tiếp giáp thửa đất 350 không có đường đi.

Kết quả định giá ngày 28/6/2023 của Hội đồng định giá xác định như sau: Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm có giá 2.100.000 đồng/m^2. Hàng rào trụ sắt, lưới B40 có giá trị sử dụng còn lại là 178.500 đồng/m^2.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án buộc ông R phải dành cho ông C lối đi qua bất động sản liền kề chiều ngang 3m từ phần tiếp giáp thửa đất 350 qua thửa đất 363 đến đường công cộng, diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 180m^2 thuộc thửa đất số 363, tờ bản đồ 66. Ông C trình bày: Thửa đất 350 có nguồn gốc của ba ông C là ông Liên tặng cho. Từ trước đến nay, gia đình ông ra vào đất bằng lối đi này. Cách đây khoảng 3 năm, ông R cưa cây và rào đất lại làm cho gia đình ông C không có lối đi, phải đi vòng, nhờ qua sân nhà của các chủ đất liền ranh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Đ1 trình bày: Bà Đ1 là vợ của ông C. Thửa đất 350 là tài sản riêng của ông C. Bà có phụ ông C chăn nuôi, trồng trọt trên đất nhưng đất này là của cá nhân ông C. Bà đề nghị Tòa án không đưa bà tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên phát biểu quan điểm khẳng định Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử, nguyên đơn, đại diện nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đ1 chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đ không chấp hành đúng quy định của quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Ông C là chủ sử dụng quyền sử dụng thửa đất 350, thửa đất này không có lối đi ra đường công cộng và tiếp giáp thửa đất 363 cấp cho ông R, thửa đất này tiếp giáp lối đi. Ông C yêu cầu Tòa án buộc ông R phải dành cho ông C lối đi qua bất động sản liền kề diện tích 180m^2 thuộc thửa 363. Lối đi ông C yêu cầu mở là lối đi ngắn nhất và thuận tiện nhất để đi ra đường công cộng, phần đất này cũng ít gây thiệt hại cho ông R, do đó yêu cầu khởi kiện của ông C là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Ông C có nghĩa vụ bồi thường giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo kết quả định giá.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông C khởi kiện ông R về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề. Tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương. Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

[2] Bị đơn ông R và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đ vắng mặt mặc dù đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Ông R và bà Đ từ chối nhận văn bản của Tòa án. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án vắng mặt ông R và bà Đ.

[3] Bà Đ1 là vợ ông C, có tham gia trồng trọt, chăn nuôi trên thửa đất số 350, có sử dụng lối đi yêu cầu mở nên bà Đ1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên dù bà Đ1 có đề nghị Tòa án không đưa bà tham gia tố tụng, không có yêu cầu gì về việc giải quyết vụ án.

[4] Ông C là chủ sử dụng thửa đất 350 bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, không có lối đi, khởi kiện ông R là chủ sử dụng thửa đất 363 liền ranh về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề, thửa đất 363 tiếp giáp lối đi, yêu cầu Tòa án buộc ông R phải dành cho ông C lối đi qua bất động sản liền kề chiều ngang 3m, diện tích 180m^2 thuộc thửa 363. Ông R và bà Đ có ý kiến tại buổi tống đạt ngày 06/6/2023 và 31/7/2023 như sau: Đất ông Chiến tranh c không phải là lối đi; đất của ông C không có lối đi; nếu muốn mua đất làm đường thì phải bồi thường cho ông R 700.000.000 đồng một mét ngang.

[5] Kết quả đo đạc thực tế thể hiện tại Mảnh trích lục 1082-2022 như sau: Đất tranh chấp diện tích 180m^2 trong đó có 15m^2 thuộc PVBVKCHT GTĐB thửa đất 363 cấp cho ông R. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/9/2022 của Tòa án thể hiện: Thửa đất số 350 không tiếp giáp lối đi. Phần đất ông C yêu cầu mở lối đi là lối đi thuận tiện nhất, ngắn nhất để ra đường công cộng và đảm bảo ít thiệt hại nhất cho chủ sử dụng thửa đất số 363.

[6] Khoản 1 và khoản 2 Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về 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, ... và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi. 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. 2. Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác xác định*".

[7] Việc ông C yêu cầu mở lối đi chiều ngang 3m tổng diện tích 180m^2 là chiều ngang lối đi phù hợp để xe, phương tiện ra vào phục vụ sinh hoạt hằng ngày và cũng không quá rộng làm ảnh hưởng đến quyền của chủ sử dụng thửa đất 363. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về mở lối đi là có căn cứ chấp nhận. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc xác định phần đất diện tích 180m^2 thuộc thửa đất 363 là lối đi nên cần kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ số BX 631207 ngày 20/3/2015 cấp cho hộ ông R, được cập nhật biến động sang tên ông R ngày 22/10/2015 để cấp lại theo hướng không bao gồm phần đất diện tích 180m^2 được xác định là lối đi theo điểm m khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013.

[8] Căn cứ khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015, ông C có nghĩa vụ đền bù cho ông R giá trị quyền sử dụng đất phần đất được sử dụng để mở lối đi. Do ông C với ông R không thỏa thuận được giá trị quyền sử dụng đất đền bù để mở đường nên Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả định giá để quyết định. Biên bản định giá ngày 28/6/2023 của Hội đồng định gía kết luận đất trồng cây lâu năm có giá

2.100.000 đồng/m^2. 180m^2 x 2.100.000 đồng/m^2 = 378.000.000 đồng. Hàng rào cao 1,5m x 3m x 2 (hàng rào cạnh tiếp giáp hướng đông và hướng tây thửa 363) có tổng diện tích 9m^2 có giá 178.500 đồng/m^2 x 9 = 14.458.500 đồng. Tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 392.458.500 đồng.

[9] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên về việc đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ; quan điểm của đại diện nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[10] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn chịu toàn bộ án phí, chi phí đo đạc, thẩm định theo quy định của pháp luật. Ông R là người cao tuổi theo Luật người cao tuổi nên ông R được miễn tiền án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ điểm m khoản 4 Điều 95, Điều 171 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ khoản 1 và 2 Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hướng Văn C đối với bị đơn ông Lê Văn R về việc tranh chấp quyền sử dụng đất về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề. Buộc bị đơn ông Lê Văn R phải dành phần đất diện tích 180m^2 thuộc thửa đất số 363 tờ bản đồ số 66, tại ấp B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương làm lối đi chung.

Ông Hướng Văn C có nghĩa vụ đền bù cho ông Lê Văn R 392.458.500 (Ba trăm chín mươi hai triệu bốn trăm năm mươi tám nghìn năm trăm) đồng.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 631207, số vào sổ CH01749 ngày 20/3/2015 của Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Lê Văn R, được cập nhật biến động sang tên ông Lê Văn R ngày 22/10/2015, để cấp lại theo hướng không bao gồm phần đất là lối đi chung diện tích 180m^2 thuộc thửa đất số 363 tờ bản đồ số 66 tại ấp B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn R được miễn nộp án phí.

3. Chi phí đo đạc, thẩm định và định giá: 5.647.222 đồng bị đơn ông Lê Văn R phải chịu toàn bộ. Nguyên đơn ông Hướng Văn C đã tạm ứng. Bị đơn ông Lê Văn R có nghĩa vụ nộp 5.647.222 (Năm triệu sáu trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm hai

mươi hai) đồng để trả lại cho ông Hướng Văn C.

Cấn trừ vào chi phí đo đạc, thẩm định và định giá ông R phải chịu với số tiền ông C có nghĩa vụ đền bù cho ông R, tổng số tiền còn lại ông Hướng Văn C có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn R là 386.811.278 (Ba trăm tám mươi sáu triệu tám trăm mười một nghìn hai trăm bảy mươi tám) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Lê Văn R có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu ông Hướng Văn C chậm trả tiền thì phải trả thêm tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn ông Hướng Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Đ1 có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông Lê Văn R và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định pháp luật.

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 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 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:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Bắc Tân Uyên;
- CCTHADS huyện Bắc Tân Uyên;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Bích Huế