

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Đ
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 01/2018/DS-ST

Ngày 23/01/2018

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 Đ, TỈNH GIA LAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Lại Hùng Hưng;

Các Hội thẩm nhân dân:

1- Ông Lê Khả Hòa;

2- Ông Đinh Văn Lộc

Thư ký phiên tòa: bà Phạm Thị Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ tham gia phiên tòa: ông Huỳnh Quốc Thành - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23/01/2018, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Đ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2017/TLST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai về việc Tranh chấp yêu cầu chủ sở hữu bất động sản mở lối đi qua” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2018/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Đức Y, địa chỉ: Thôn I, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, có mặt;

- Bị đơn Bà Lê Thị Thúy V, địa chỉ: Thôn I, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Trần Thị Thanh T, địa chỉ: Thôn I, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, đã ủy quyền cho ông Lê Đức tham gia tố tụng theo Văn bản ủy quyền được công chứng số 609, ngày 11/8/2017;

+ Ông Dương Văn S và bà Nguyễn Thị Hoa H, cùng địa chỉ: thôn I, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Bà H đã ủy quyền cho ông S tham gia tố tụng theo Văn bản ủy quyền được công chứng số 629, ngày 13/12/2017, ông Sơn có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 08/6/2017 trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn, ông Lê Đức Y trình bày:

Vợ chồng ông có thửa đất rẫy số 24, tờ bản đồ số 103, diện tích 12.868,2m², địa chỉ thôn I, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CC 697532, cấp cho vợ chồng ông ngày 20/6/2016. Thửa đất số 24 của vợ chồng ông bị bao bọc bởi các thửa đất khác. Gia đình ông muốn vào rẫy thì phải băng qua đất của người khác. Trước năm 2004, vợ chồng ông đi nhờ ngang qua rẫy nhà ông Vũ Văn T.

Ngày 16/6/2004, ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T thửa đất có 1,5m giáp đường, dài hết đất của ông T để làm con đường đi vào rẫy. Thửa đất này hiện nay đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 446910, cấp cho vợ chồng ông ngày 16/10/2017, là thửa đất số 41, tờ bản đồ số 103, diện tích 91m² (chiều rộng 1,5m, chiều dài 61,3m).

Sau khi nhận chuyển nhượng phần diện tích đất của ông T, ông đã sử dụng phần diện tích đất này là con đường đi sang rẫy một cách ổn định. Ông thừa nhận con đường mà vợ chồng ông đi vào rẫy có đi ngang qua thửa đất số 34, tờ bản đồ số 103 (của bà V là sự thật).

Năm 2013, vợ chồng ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông Dương Văn S, bà Nguyễn Thị Hoa H thửa đất điều số 24, tờ bản đồ số 103. Việc chuyển nhượng đất mới chỉ lập Giấy viết tay. Giá chuyển nhượng là 315.000.000 đồng. Vợ chồng ông S giao cho vợ chồng ông 215.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng, thỏa thuận khi nào ông hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông S, con đường đi vào rẫy thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông S thì vợ chồng ông S mới giao đủ tiền.

Vợ chồng ông S canh tác sử dụng thửa đất số 24 từ năm 2013. Năm 2016, ông S có có mở rộng phần con đường đi ngang qua thửa đất số 34, tờ bản đồ số 103 thì xảy ra tranh chấp với bà V. Bà V đã dựng hàng rào B40 chắn ngang không cho ông S đi qua thửa đất số 34, tờ bản đồ số 103.

Vì quyền sử dụng thửa đất số 24 vẫn còn đứng tên vợ chồng ông. Đất làm lối đi vào rẫy vẫn đứng tên vợ chồng ông. Ông Y mong muốn được hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông S để nhận 100.000.000 đồng còn lại.

Ông Y yêu cầu bà V tháo bỏ hàng rào B40, mở lối cho vợ chồng ông đi qua thửa đất số 34 với diện tích 33,8m² (1,5m x chiều dài trung bình là 22,55m). Vợ chồng ông có nghĩa vụ đền bù cho bà V giá trị quyền sử dụng đất làm lối đi.

* Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn, bà Lê Thị Thúy V trình bày:

Người chồng trước đây của bà tên Trần Văn T. Bà và ông T đã ly hôn theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/QĐCNSTTCCĐS ngày 27/5/1997 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Tài sản của bà được chia theo thỏa thuận khi ly hôn có thửa đất tại thôn Ia K xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (được xác định là thửa đất số 34, tờ bản đồ số 103). Trên thửa đất này có cây cà phê và một số cây trồng khác. Bà đã sử dụng thửa đất này một cách ổn định từ khi được chia cho đến nay.

Trước đó, bà có cho ông đi ngang qua thửa đất của bà để vào rẫy (thửa đất số 24, tờ bản đồ số 103) của ông

Năm 2013, ông Y chuyển nhượng thửa đất rẫy cho anh Dương Văn S. Đầu năm 2016, anh S đã tự ý san ủi phần thửa đất số 34 của bà để làm con đường đi vào rẫy. Bà không đồng ý cho anh S đi qua đất của bà nên đã rào phần diện tích đất ông Sơn đã san ủi làm con đường đi và không cho ông Sơn đi qua rẫy của bà nữa.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Dương Văn S trình bày:

Năm 2013, vợ chồng ông thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Đức Y thửa đất số 24, tờ bản đồ số 103. Nội dung thỏa thuận chuyển nhượng và thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng như ông trình bày.

Ông Sơn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông

Tại phiên tòa, các đương sự đều không cung cấp thêm chứng cứ, không yêu cầu triệu tập người làm chứng, không đề nghị đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như sau:

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 245, 254 của Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đức Y, tuyên xử: Buộc bà Lê Thị Thúy V tháo dỡ hàng rào B40, mở lối cho vợ chồng ông Lê Đức Y đi qua thửa đất số 34, tờ bản đồ số 103. Buộc vợ chồng ông Lê Đức Y có nghĩa vụ đền bù cho bà Lê Thị Thúy V giá trị quyền sử dụng đất sử dụng mở lối đi qua là 1.352.000 đồng. Buộc ông chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Vợ chồng ông Lê Đức Y, bà Trần Thị Thanh T có thửa đất rẫy trồng cây lâu năm số 24, tờ bản đồ số 103, diện tích 12.868,2m², địa chỉ thôn Ia Kênh, xã Ia Kla, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 697532, cấp ngày 20/6/2016. Thửa đất này bị bao bọc bởi nhiều thửa đất khác. Muốn qua đất rẫy của mình thì vợ chồng ông phải đi ngang qua đất của người khác. Từ năm 2004, vợ chồng ông đi ngang qua thửa đất số 34, tờ bản đồ số 103 của bà Lê Thị Thúy V để vào rẫy của mình. Năm 2016, bà V dựng hàng rào, không cho đi qua. Ông khởi kiện yêu cầu bà V cho vợ chồng ông mở lối đi qua thửa đất số 34, tờ bản đồ số 103. Xét thấy, ông là người có quyền khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

[2] Ngày 16/6/2004, ông Lê Đức Y nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T thửa đất 1,5m giáp đường, dài đến hết đất ông Tuyên để làm đường đi vào rẫy. Thửa đất này hiện nay đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 446910, cấp cho vợ chồng ông ngày 16/10/2017, là thửa đất số 41, tờ bản đồ số 103, diện tích 91m² (chiều rộng 1,5m, chiều dài 61,3m). Phía tây thửa đất số 41, tờ bản đồ số 103 giáp thửa đất số 34, tờ bản đồ số 103.

[3] Vợ chồng ông sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông T (nay thửa đất số 41, tờ bản đồ số 103) làm con đường đi vào rẫy của mình từ năm 2004

đến năm 2016. Ông thừa nhận khi đi vào rẫy của mình, ông đã đi ngang thửa đất số 34, tờ bản đồ số 103 (của bà V) là sự thật.

[4] Ông Y yêu cầu bà V tháo bỏ hàng rào B40, mở lối cho vợ chồng ông đi qua thửa đất số 34 của bà V với diện tích 33,8m² (1,5m x chiều dài trung bình là 22,55m) để đi vào thửa đất số 24, đồng thời có đủ điều kiện để chuyển nhượng thửa đất số 24 cho vợ chồng ông Dương Văn S. Vợ chồng ông có nghĩa vụ đền bù cho bà V giá trị quyền sử dụng đất mở lối đi. Tuy nhiên, bà V không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

[5] Điều 254 của Bộ luật dân sự quy định:

“1. Chủ sử dụng 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 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. 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 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”.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, xét thấy rằng, con đường mà vợ chồng ông sử dụng để đi vào rẫy của mình từ năm 2004 đến năm 2016 có vị trí thuận tiện và hợp lý nhất, ít gây thiệt hại nhất và ít gây phiền hà nhất cho chủ bất động sản liền kề.

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đức , buộc bà Lê Thị Thúy V tháo dỡ hàng rào B40, mở lối cho vợ chồng ông đi qua thửa đất số 34 với diện tích 33,8m². Buộc vợ chồng ông Y đền bù cho bà V giá trị quyền sử dụng đất đã mở lối đi là 1.352.000 đồng (Theo kết quả định giá tài sản ngày 24/10/2017, BL 107).

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng. Ông tự nguyện chịu hết và ông đã nộp đủ.

[7] Chi phí định giá là 1.500.000 đồng, ông Y cũng tự nguyện chịu hết và ông đã nộp đủ.

[8] Về án phí: Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án: buộc ông chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm để sung quỹ Nhà nước.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều, 245, 254, 288, 357 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 144, 147, 157, 158, 165, 166, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đức .

1. Buộc bà Lê Thị Thúy V tháo dỡ hàng rào B40, mở lối cho vợ chồng ông Lê Đức Ý, bà Trần Thị Thanh T đi qua thửa đất số 34, tờ bản đồ số 103 tại thôn Ia, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai với diện tích 33,8m² (có sơ đồ kèm theo).

2. Buộc ông Y, bà T có nghĩa vụ liên đới đền bù cho bà Lê Thị Thúy V giá trị quyền sử dụng đất sử dụng mở lối đi qua là 1.352.000 đồng.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng. Ông Y tự nguyện chịu hết và ông đã nộp đủ.

4. Chi phí định giá là 1.500.000 đồng, ông Y cũng tự nguyện chịu hết và ông đã nộp đủ.

5. Về án phí: Buộc ông Lê Đức Ý chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đề sung quỹ Nhà nước. Được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006660 ngày 08/6/2017 của Chi cục Thi hành án huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Ông Y đã nộp đủ tiền án phí.

Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án theo trình tự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Kể từ ngày án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án. Lãi suất chậm thi hành án được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015

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 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:

- TA tỉnh;
- VKS;
- CCTHADS;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lại Hùng Hưng

[3] Ngày 14/9/2015, ông Lê Đức Ý, bà Trần Thị Thanh Tình được UBND huyện Đức Cơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 34, tờ bản đồ số 103, diện tích 272,6m² tại thôn Ia Kênh, xã Ia Kla, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 749143, cấp ngày 14/9/2015. Tuy nhiên, bà Lê Thị Thúy Vinh cho rằng, thửa đất số 34, tờ bản đồ số 103 là của bà. Ông Ý đã khởi kiện bà Vinh có xảy ra tranh chấp quyền sử dụng thửa đất số 34, tờ bản đồ số 103. Sau đó, ông Ý đã rút đơn khởi kiện và Tòa án đã đình chỉ vụ án.

Qua xác minh, UBND huyện Đức Cơ đã xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 34, tờ bản đồ số 103 cho ông Ý, bà Tình là cấp sai đối tượng nên ngày UBND huyện Đức Cơ đã ra Quyết định số thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 749143.

Trong quá trình tham gia tố tụng, ông Ý, bà Tình thừa nhận thửa đất số 34, tờ bản đồ số 103 là của bà Vinh.

