

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CL
TỈNH BT**

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

Bản án số: 47/2021/DS-ST

Ngày: 22/4/2021

V/v “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 CL, TỈNH BT

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hơn.
2. Ông Hà Công Tâm.

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Hà - Thư ký Tòa án nhân dân huyện CL.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CL tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Duyên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 04 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện CL mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 178/2020/TLST-DS ngày 05 tháng 11 năm 2020 về việc: “Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2021/QĐXXST-DS, ngày 05 tháng 03 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Hoàng N - Sinh năm 1954; địa chỉ: ấp PT, xã TTg, huyện CL, tỉnh BT.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Lê Thị Thùy V, sinh năm 1974; địa chỉ: 64A1, kp1, phường PT, thành phố BT, tỉnh BT.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L - sinh năm 1964; địa chỉ: ấp RS, xã QT, huyện VL, tỉnh VL.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị L - Sinh năm 1972; địa chỉ: ấp VH, xã VT, huyện CL, tỉnh BT.

- Anh Trần Hoàng N - sinh năm 1980 và chị Trần Thị Mộng Ng - sinh năm 1982; cùng địa chỉ: ấp PT, xã TT, huyện CL, tỉnh BT.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Hoàng N và chị Trần Thị Mộng Ng: bà Lê Thị Thùy V, sinh năm 1974; địa chỉ: 64A1, kp1, phường PT, thành phố BT, tỉnh BT.

Tất cả có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà V trình bày:

Ông Trần Hoàng N là chủ sở hữu phần đất thuộc thửa 49, tờ bản đồ 23, diện tích 9.997,9m², tọa lạc ấp PT, xã TT, huyện CL, tỉnh BT nằm phía trong phần đất thuộc thửa 76, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp PT, xã TT do bà Nguyễn Thị L đứng chủ quyền. Lối đi từ nhà ông ra đến lộ phải qua phần đất của bà L và ông cũng đã sử dụng lối đi này từ lâu. Vì vậy, ông N yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông mở lối đi qua phần đất của bà L, thuộc một phần thửa 76, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp PT, xã TT, có chiều dài một cạnh giáp phần còn lại thửa 76 là 4,01m, một cạnh giáp thửa ông X là 3,32m, ngang giáp đường dài 1,95m, chiều ngang giáp đất ông N là 1,75, diện tích 6.7m² và yêu cầu phía bên bị đơn tháo dỡ nhà tiền chế ngang 0,9m, dài một cạnh 3,3m, một cạnh 3,1m, diện tích 2,88m², ông N đồng ý bồi thường giá trị nhà tiền chế, giá trị đất theo giá của Hội đồng định giá đưa ra, vì đây là lối đi duy nhất và thuận tiện nhất để ông N ra đường công cộng.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (bà V) rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn dỡ nhà tiền chế ngang 0,9m, dài một cạnh 3,3m, một cạnh 3,1m, diện tích 2,88m² chỉ yêu cầu bị đơn mở lối đi ngang 1m dài hết đất bị đơn chiều cao 4m trên phần lối đi đang tranh chấp do bà L đứng chủ quyền.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải bị đơn bà L trình bày:

Bà L không đồng ý theo yêu cầu của ông N về việc yêu cầu bà mở lối đi có diện tích là 6.7m². Trước đây, bà L vẫn cho ông N đi lối đi này nhưng ông N tự ý đổ đال trên phần đất của bà mà không hỏi ý kiến của bà. Vì vậy, nay bà không đồng ý mở lối đi theo yêu cầu của ông N, bà L sẽ rào lại không cho ông N đi.

Tại phiên tòa bị đơn (bà L) yêu cầu Hội đồng xét xử cho ông Lê Tương L được thay bà trình bày ý kiến của bà với Hội đồng xét xử vì ít lời lẽ nên bà không biết cách trình bày thế nào cho rõ sự việc: Ông Tương L cho rằng ông là chồng của bà L, nhưng ông bà không có đăng ký kết hôn, phần đất này là của cá nhân bà L nên không yêu cầu đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, ông cũng đề nghị Hội đồng xét xử cho ông được quyền trình bày thay cho bà L tại phiên tòa hôm nay. Bà Nguyễn Thị L cũng đồng ý mở lối đi trên phần đất do bà L đứng chủ quyền, có chiều ngang 1m, chiều dài hết đất bà L, chiều cao 4m, nhưng ông N phải dỡ đال do ông tự ý xây dựng, không hỏi ý kiến của bà L và nếu Tòa có buộc mở lối đi trên phần đất của bà L thì bà L cũng không yêu cầu ông N phải bồi thường thiệt hại gì đối với phần đất đã mở lối đi.

Nguyên đơn, bị đơn đều đồng ý với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản và không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (anh N, chị Ng) là bà V trình bày: do chị Ng, anh N nằm trong hộ khẩu của ông N và hiện tại anh chị cũng là người trực tiếp canh tác

trên phần đất của ông N. Do đó, yêu cầu Tòa án đưa anh chị vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Mặc dù, trực tiếp canh tác đất, nhưng anh chị chưa có quyền sở hữu nên qua giải thích của Hội đồng xét xử thì bà V đồng ý rút toàn bộ yêu cầu độc lập của anh N, chị Ng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CL phát biểu quan điểm như sau:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết đã thực hiện đúng qui định.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử tại phiên tòa đúng qui định pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 254 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn tháo dỡ một phần căn nhà tiền chế ngang 0,9m, dài một cạnh 3,3m, một cạnh 3,1m, diện tích 2,88m² và Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan do các đương sự đã tự nguyện rút đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án mở lối đi trên phần đất thuộc thửa 76, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp PT, xã TT nên đây là vụ án dân sự về việc “*Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện CL theo qui định tại Điều 254 Bộ luật dân sự và Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xét thấy, việc ông Lê Tương L (chồng của bà L) nhưng ông không đăng ký kết hôn với bà L, đồng thời tại phiên tòa ông cũng thừa nhận phần đất thuộc thửa 76, tờ bản đồ 23 do bà L đứng chủ quyền là tài sản riêng của bà L nên ông yêu cầu không đưa ông vào tham gia tố tụng mà chỉ yêu cầu Hội đồng xét xử cho ông được thay bà L trình bày các yêu cầu của bà L là phù hợp nên chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho thấy ông Trần Văn Nã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 833786 đối với thửa đất 49, tờ bản đồ số 23, diện tích 9.997,9m², tọa lạc ấp PT, xã TT, huyện CL, tỉnh BT. Phần đất của ông N bị vây bọc bởi các bất động sản xung quanh, trong đó có thửa số 76, tờ bản đồ số 23 của bà L. Qua xem xét thẩm định thực tế tại phần đất thuộc thửa 49 của ông N và phần đất thuộc thửa 76 của bà L nhận thấy: từ phần đất của ông N đã có hiện hữu phần lối đi, theo hiện trạng là đường đal bê tông, không cốt thép nằm trên phần đất do bà L đứng chủ quyền mới ra được đến đường công cộng. Phần lối đi tranh chấp thuộc một phần thửa 76, tờ bản đồ số 23, do bà L chủ quyền, có tứ cận: Hướng Nam giáp thửa 75 của ông Huỳnh Văn X, dài cạnh 3,32m; Hướng Đông giáp lộ đal, dài cạnh 1,00m;

Hướng Tây giáp thửa 49 của ông Trần Hoàng N, dài cạnh 1,00m; Hướng Bắc giáp thửa 76 còn lại của bà Nguyễn Thị L, dài cạnh 3,69m.

Tại phiên tòa, bị đơn bà L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà L, đồng ý cho nguyên đơn mở lối đi qua phần đất của bà L nhưng yêu cầu nguyên đơn phải dỡ phân đal mà nguyên đơn tự ý xây dựng. Xét thấy, ngoài lối đi đang tranh chấp thì nguyên đơn không còn lối đi nào khác, thuận tiện hơn, để đi ra đến đường công cộng. Đồng thời, việc nguyên đơn đã sử dụng lối đi có chiều ngang 1m như hiện trạng cũng không gây thiệt hại gì cho chủ sử dụng đất, và lại nếu phải mở lối đi thì người được sử dụng lối đi cũng có quyền bồi đắp, tu sửa, bảo quản lối đi. Do đó, việc bị đơn cho mở lối đi nhưng yêu cầu nguyên đơn phải dỡ đal là không phù hợp với qui định nên không chấp nhận.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc nguyên đơn (ông Trần Hoàng N) yêu cầu mở lối đi trên phần đất do bà L đứng chủ quyền là thuận tiện, không gây thiệt hại cho chủ sử dụng đất và đây cũng là lối đi duy nhất, đồng thời yêu cầu đưa hộ của ông N vào tham gia tổ tụng là phù hợp không trái với qui định của pháp luật nên chấp nhận, bởi hiện tại hai con ông N đang là người trực tiếp canh tác quản lý trên đất do ông N đứng chủ quyền vì ông N đã lớn tuổi không khả năng canh tác đất.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã giải thích quyền lợi cho bà L về việc trong trường hợp Tòa chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì bị đơn có yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với phần đất mở lối đi không, nhưng bị đơn (bà L) vẫn cương quyết không yêu cầu nguyên đơn bồi thường. Xét thấy, yêu cầu của bà L là tự nguyện, không trái qui định nên ghi nhận.

[2.2] Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và rút toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, việc rút đơn là tự nguyện và phía bị đơn người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có ý kiến khiếu nại gì nên chấp nhận.

[2.3] Từ những cơ sở trên, xét thấy lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CL là có căn cứ pháp lý nên chấp nhận.

[3] Về án phí, lệ phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo qui định tại khoản 1 Điều 147 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 24, Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Ghi nhận việc nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thu thập chứng cứ, đo đạc, định giá tài sản là 2.523.000đồng (nguyên đơn đã nộp đủ).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 245, 254 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 217, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 24, Điều 26 và Điều 27 Nghị

quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên:

Chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hoàng N.

Buộc bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị L mở cho hộ ông Trần Hoàng N lối đi có chiều ngang 1m, chiều dài 3.32m và 3.69m, chiều cao 4m, diện tích 3.5m² (tại vị trí đường đal hiện trạng) thuộc một phần thửa 76 tách 1, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp PT, xã TT, huyện CL, tỉnh BT do bà Nguyễn Thị L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tứ cận:

Hướng Nam giáp thửa 75 của ông Huỳnh Văn X;

Hướng Đông giáp lộ đal;

Hướng Tây giáp thửa 49 của ông Trần Hoàng N;

Hướng Bắc giáp thửa 76 còn lại của bà Nguyễn Thị L.

(Có họa đồ kèm theo).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hoàng N về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L tháo dỡ nhà tiền chế ngang 0,9m, dài một cạnh 3,3m, một cạnh 3,1m, diện tích 2,88m².

Đình chỉ yêu cầu độc lập của anh Trần Hoàng N và chị Trần Thị Mộng Ng về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị L phải mở cho anh chị lối đi có diện tích 6.7m² và tháo dỡ nhà tiền chế ngang 0,9m, dài một cạnh 3,3m, một cạnh 3,1m, diện tích 2,88m² trên phần đất thuộc thửa 76, tờ bản đồ số 23 do bà Nguyễn Thị L đứng chủ quyền.

Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị L đối với phần đất lối đi mà ông Trần Hoàng N được quyền sử dụng có chiều cao 4m.

Bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất của các bà đối với phần lối đi mà ông Trần Hoàng N được sử dụng và phải tuân thủ các điều kiện đảm bảo trong quá trình sử dụng đất của các bên mà pháp luật qui định.

Ghi nhận việc bà Nguyễn Thị L không yêu cầu ông Trần Hoàng N phải bồi thường thiệt hại trên phần đất đã mở lối đi.

Về án phí, lệ phí:

Buộc bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng.

Hoàn trả cho anh Trần Hoàng N và chị Trần Thị Mộng Ng 300.000đồng mà anh chị đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0007151 ngày 04/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL.

Ghi nhận việc ông Trần Hoàng N tự nguyện chịu lệ phí thu thập chứng cứ, đo đạc và định giá tài sản là 2.523.000đ (chi phí này ông N đã nộp đủ).

Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 22/4/2021) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm.

Trường hợp Bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV-TAND tỉnh BT;
- VKSND huyện CL;
- Chi cục THADS huyện CL;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA+VP.

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

LÊ THỊ THÚY HẰNG

