

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TRẢNG BÀNG
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 06/2022/DS-ST

Ngày: 24-01-2022

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TRẢNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Ái Hòa;

Ông Cao Hoài Hiêm.

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phương Yến là Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Thương - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 302/2020/TLST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2022/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2022; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị Kim D, sinh năm 1967; cư trú tại: khu phố TL, phường GL, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Minh T – Luật sư công tác tại văn phòng luật sư Trần Minh T, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Biện Văn H, sinh năm 1958; cư trú tại: khu phố TL, phường GL, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh, có mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Biện Anh S, sinh năm 1993; cư trú tại: khu phố TL, phường GL, thị xã TB, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14-10-2020, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án - nguyên đơn bà Đặng Thị Kim D trình bày:

Giữa gia đình bà và gia đình ông H không có quan hệ họ hàng, chỉ là hàng xóm với nhau. Bà khởi kiện yêu cầu ông Biện Văn H mở lại lối đi ngang 03m dài 21m trước cửa nhà bà vì đây là lối đi công cộng đã có trên 100 năm, nhưng hiện ông H đã rào lại và không cho bà sử dụng lối đi này. Nguyên nhân là bà được cha ruột là ông Đặng Văn Nghi tặng cho phần đất diện tích 825,8m² tại thửa 329, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại khu phố Tân Lộc, phường Gia Lộc, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Trong phần diện tích 825,8m², bà đã chuyển nhượng cho người khác hết diện tích 574,2m²; hiện còn lại diện tích 251,6m². Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 251,6m² có thể hiện giáp đường đất (cạnh phía nam). Nay do ông H xây hàng rào không cho bà đi trên lối đi này nên bà khởi kiện yêu cầu ông H phải mở lại lối đi. Qua đo đạc thể hiện lối đi có diện tích ngang 03m, dài cạnh thứ nhất 7,3m + 13,52m + 8,43m và dài cạnh thứ hai 13,52m + 8,43m trong thửa 80, tờ bản đồ số 52 (BĐ 2005), tọa lạc khu phố Tân Lộc, phường Gia Lộc, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Bà không đồng ý thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông H. Tại tòa bà vẫn giữ quan điểm cho rằng lối đi tranh chấp là lối đi công cộng, không yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Minh Tuấn trình bày: Xét bản thân bà D là người khuyết tật. Ngoài lối đi tranh chấp, bà D không có lối đi ra đường công cộng nên việc mở lối đi cho bà D là cần thiết. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Biện Văn H trình bày: Phần đất bà D tranh chấp với ông có nguồn gốc là của ông bà ông để lại cho cha mẹ ông. Sau đó, cha mẹ ông để lại phần đất này cho ông được hưởng. Trong quá trình quản lý sử dụng, ông đã đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình ông xây nhà lùì sâu vào trong nên có chừa một cửa ngõ do đất rộng người thừa nên những hộ phía sau nhà ông có sử dụng cửa ngõ này để đi nhờ vào nhà nhưng chỉ những người trong gia đình ông sử dụng. Lối đi nội bộ của gia đình ông, không phải lối đi công cộng như bà D trình bày. Còn gia đình bà D có lối đi khác tiếp giáp với phần đất mà bà D đã bán cho người khác. Khi bán đất không chừa lại phần đất giáp đường. Nay ông đã tiến hành xây hàng rào xung quanh đất, không cho bà D đi nhờ trên lối đi này nữa. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà D. Trường hợp Tòa án buộc ông phải mở lối đi cho bà D thì ông yêu cầu bà D phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất như kết quả Hội đồng định giá đã định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án anh Biện Anh S trình bày: Anh là con của ông Biện Văn H. Phần đất lối đi có nguồn gốc của cha anh được nhận tặng cho của ông bà. Trong vụ án này, anh có cùng ý kiến và yêu cầu như ông H.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên

tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi” của bà Đặng Thị Kim D đối với ông Biện Văn H, diện tích 82,3m² loại đất CLN, thửa 77, tờ bản đồ số 54 tương ứng thửa 80, tờ bản đồ số 52 (BĐ 2005), tọa lạc tại khu phố Tân Lộc, phường Gia Lộc, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Đặng Thị Kim D theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của bà D thấy rằng: Bà khởi kiện yêu cầu ông H phải mở lại lối đi qua đo đạc thể hiện lối đi có diện tích ngang 03m, dài cạnh thứ nhất 7,3m + 13,52m + 8,43m và dài cạnh thứ hai 13,52m + 8,43m trong thửa 80, tờ bản đồ số 52 (BĐ 2005), tọa lạc khu phố Tân Lộc, phường Gia Lộc, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Bà D cho rằng lối đi tranh chấp là lối đi công cộng và có thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 06-3-2020.

[2] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ phần lối đi bà D khởi kiện có diện tích ngang 03m, dài cạnh thứ nhất 7,3m + 13,52m + 8,43m và dài cạnh thứ hai 13,52m + 8,43m trong thửa 77, tờ bản đồ số 54 (trong thửa 80, tờ bản đồ số 52 (BĐ 2005)), tọa lạc khu phố Tân Lộc, phường Gia Lộc, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Hiện do ông Biện Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 21-01-2003.

[3] Tại Công văn số 2814/STNMT-VPĐKĐĐ của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh ngày 11-5-2021 v/v Phúc đáp công văn số 88/TA ngày 17-3-2021 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng “*Việc sơ đồ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà D có thể hiện con đường là do sai sót của cán bộ đo đạc khi đo vẽ lập Sơ đồ thửa đất*”.

[4] Ngoài ra, qua làm việc với bà D bà xác định lối đi tranh chấp với ông H hiện nay chỉ có một mình bà sử dụng. Mặt khác, Tòa án cũng xác minh những hộ dân sống lân cận tại thửa đất, xác định phần đất lối đi tranh chấp có nguồn gốc là đất của ông bà, cha mẹ của ông Biện Văn H để lại.

[5] Trước đây, bà D được ông Đặng Văn Nghi tặng cho phần đất diện tích 825,8m² tọa lạc tại khu phố Tân Lộc, phường Gia Lộc, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Thể hiện trên sơ đồ địa chính phần đất này thể hiện có một mặt giáp đường đất. Tuy nhiên, bà D đã bán hết phần đất giáp đường, chừa lại một phần

đất 251,6m² tại thửa 328, tờ bản đồ số 52, tọa lạc khu phố Tân Lộc, phường Gia Lộc, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh thể hiện trên bản đồ không có cạnh nào giáp đường.

Do đó, căn cứ vào Điều 254 của Bộ luật Dân sự; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D “Tranh chấp quyền sử dụng đất là lỗi đi” đối với ông H.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát có căn cứ chấp nhận.

[7] Về án phí: Căn cứ Điều 12, 14 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; do bà D là người khuyết tật nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 4.000.000 đồng, bà D phải chịu (đã nộp đủ).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 254 của Bộ luật Dân sự; Điều 12, 14 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Kim D đối với ông Biện Văn H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất là lỗi đi” đối với phần đất có diện tích 82,3m² loại đất CLN, thửa 77, tờ bản đồ số 54 tương ứng thửa 80, tờ bản đồ số 52 (BĐ 2005), tọa lạc khu phố Tân Lộc, phường Gia Lộc, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Đặng Thị Kim D

3. Bà D phải chịu 4.000.000 (bốn triệu) đồng chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản.

4. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo đến Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND TX. Trảng Bàng;
- Chi cục THADS TX. Trảng Bàng;
- Lưu: án văn, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Cẩm