

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN PHÚ ĐÔNG
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 130/2024/DSST

Ngày: 19/7/2024

V/v tranh chấp: “Quyền về lối đi
qua bất động sản liền kề”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHÚ ĐÔNG, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoàng Nhi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Thành Thanh Tiến

2. Ông Dương Vương Đạo

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Anh Thy - Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân Phú Đông;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phú Đông tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Khắc Huy - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 45/2023/TLST-DS, ngày 04/4/2023, về việc tranh chấp: “Quyền về lối đi qua bất động sản liền kề”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2024/QĐXXST-DS, ngày 07 tháng 6 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 77/2024/QĐST-DS ngày 04/7/2024 Thông báo dời phiên tòa số 30/TB-TA ngày 12/7/2024, giữa:

- Nguyên đơn: Chị Lương Thị Y, sinh năm 1990;

Địa chỉ: Ấp G, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Trung H, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang;

- Bị đơn: Anh Nguyễn Thanh A, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang;

(Anh H có mặt, anh A vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai nguyên đơn chị Lương Thị Y trình bày; tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của chị Yến là anh Ngô Trung H trình bày có cùng nội dung:*

Chị Lương Thị Y cất nhà ở từ năm 2014 đến nay, trên thửa đất số 4797, tờ bản đồ PTC3 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02954, ngày 05/01/2021. Anh Nguyễn Thanh A sử dụng thửa đất 2060, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00860, ngày 27/9/2017. Đất tại ấp B, xã P, huyện Đ, tỉnh Tiền Giang. Trước khi anh A đứng tên quyền sử dụng đất, thửa đất 2060 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn C (cha anh A). Thửa đất 4797 của chị Y bị vây bọc bởi các thửa đất của người khác. Ngoài chị Y, còn có các hộ như: Nguyễn Thị H, Nguyễn Ngọc N, Đào Thanh P, Trần Thị Kim T, Trương Văn Q đang sử dụng đất phía trong thửa đất chị Y. Chị Y và các hộ nói trên, cùng đi nhờ tại lối đi trên thửa đất 2060, để ra đường 877B đã hơn 30 năm. Lối đi này ra đường 877B gần và thuận tiện và nhất. Trước khi có tranh chấp, chiều ngang lối đi khoảng 02m.

Đến cuối năm 2012, anh A cắm 01 trụ xi măng tại cạnh hướng nam thửa 2060 (giáp đường 877B), gần ranh đất ông L, cách tường nhà ông L 0,2m. Từ vị trí cách trụ xi măng 0,3m về hướng đất anh A (cách tường nhà ông L 0,5m), anh A làm hàng rào kẽm P40, bao bọc phần đất còn lại của thửa 2060 nên lối đi bị thu hẹp. Chị Y và các hộ bên trong đi lại rất khó khăn (chỉ đi bộ vào, xe gắn máy không đi được).

Theo đơn khởi kiện ngày 21/3/2024, chị Y xin mở lối đi có diện tích 120m² (chiều ngang 02m, chiều dài 60m). Đến ngày 16/8/2023, khi Tòa án xem xét thẩm định đất tranh chấp, đại diện theo ủy quyền của chị Y thay đổi diện tích đất xin mở lối đi đến vị trí ngang nhà mẹ chị Y (bà Nguyễn Thị X) với diện tích là 85,4m² (chiều ngang 1,5m, chiều dài 57,39m).

Nay chị Y yêu cầu mở lối đi tại vị trí cạnh hướng tây thửa đất 2060 của anh A (giáp với thửa đất của ông L và bà X) với diện tích là 91,13m², gồm có 85,4m² (theo bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 16/8/2023) và 5,73m² (chiều ngang 0,1m, chiều dài 57,39m) theo thỏa thuận lại vị trí ranh giới đất giữa ông L và anh A tại biên bản ngày 26/02/2024 (vị trí ranh giới giữa anh A và ông L lùi về đất ông L với chiều ngang 0,1m). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

** Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn Nguyễn Thanh A như: Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải,... Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa,... hợp lệ. Nhưng anh A vắng mặt không có lý do, không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu xin mở lối đi của chị Y.*

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phú Đông phát biểu ý kiến*
- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ các Điều 245, 254 Bộ luật dân sự năm 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc anh A cho có nghĩa vụ mở lối đi cho chị Y trên thửa đất 2060, như sau: 85,4 m² (theo bảng mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 16/8/2023) và 5,73m² (chiều ngang 0,1m, chiều dài 57,39m) do ông L và anh A đã thỏa thuận vị trí ranh giới đất tại biên bản ngày 26/02/2024. Lấy giá đất theo giá đền bù thu hồi đất của Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú Đông là 2.523.000 đồng/m² (9.587.000 đồng/ 3,8m²) để tính giá trị đền bù thiệt hại do mở lối đi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết

Chị Lương Thị Y khởi kiện anh Nguyễn Thanh A xin mở lối đi trên đất của anh A nên là tranh chấp về các quyền khác đối với tài sản, theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng năm 2015. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông theo khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án thụ lý vụ án theo quy định tại Điều 429 Bộ Luật Dân sự năm 2015.

Bị đơn không yêu cầu phản tố. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ 2, không có lý do. Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung vụ kiện

[2.1.] Xét yêu cầu xin mở lối đi

Tại phiên Tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu anh A cho chị Y mở lối đi trên thửa đất 2060 với diện tích tổng cộng là 91,13m². Trong đó, 85,4m² theo bảng mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 16/8/2023 (chiều ngang 1,5m) và 5,73m² theo biên bản ngày 26/02/2024, ông L và anh A đã thỏa thuận lại vị trí ranh giữa thửa 2060 và thửa 4135.

Ngày 16/8/2023 Tòa án tiến hành xem xét thẩm định, đo đạc và định giá phần đất xin mở lối đi tại thửa đất 2060. Theo hiện trạng thực tế, trên thửa đất 2060 của anh A, thửa đất 4135 của ông L và thửa 2010 của bà Nguyễn Thị X; tại vị trí chị Y xin mở lối đi đã có 01 lối đi với chiều ngang 0,5m. Tại vị trí lối đi này (giáp đường 877B), anh A có cắm 01 trụ xi măng ở vị trí 3/5 chiều ngang lối đi. Từ nhà chị Y ra đến đường 877B là 57,39m. Chị Y không có lối đi khác trên đất của chị Y, nên việc chị Y mở lối đi tại vị trí này sẽ hợp lý và thuận lợi nhất. Mặt khác, chị Y và nhiều gia đình bên trong nhà chị Y đã cùng đi lại trên lối đi này đã hơn 30 năm.

Tòa án đã triệu tập anh A đến Tòa án để trình bày ý kiến đối với yêu cầu mở lối đi của chị Y, nhưng anh A không đến là từ bỏ quyền trình bày ý kiến của anh A.

Theo biên bản ngày 26/02/2024, tại trụ sở ấp C, ông L và anh A đã thỏa thuận lại ranh giới đất giữa thửa đất 2060 với thửa 4135 là khoảng cách từ trụ xi măng cắm sẵn trên đất anh A, lùi về hướng đất ông L 0,1m (bl: 93). Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 23/8/2023, chiều ngang phần đất đo đạc, tính từ trụ xi măng về hướng thửa đất 2060 là 1,5m.

Xét thấy, theo đơn khởi kiện ngày 21/3/2024, chị Y xin mở lối đi có diện tích 120m^2 (chiều ngang 02m, chiều dài 60m). Ngày 23/8/2023 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu về diện tích xin mở lối đi, chỉ yêu cầu $85,4\text{m}^2$ (chiều ngang 1,5m). Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu diện tích xin mở lối đi là $91,13\text{m}^2$, là cộng thêm 0,1m chiều ngang với lý do là anh A và ông L đã thỏa thuận lại vị trí ranh đất giữa thửa 2060 và 4135 là cách trụ xi măng, lùi về hướng đất ông L 0,1m. (Anh A vắng mặt tại thời điểm xem xét, thẩm định và đo đạc đất. Vị trí ranh đất giữa anh A và ông L, do ông L xác định tại vị trí ranh đất tại trụ xi măng). Tuy đến tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu tăng thêm diện tích xin mở lối đi so với trước khi xét xử, nhưng không vượt quá nội dung khởi kiện theo đơn khởi kiện ngày 21/3/2023 là 120m^2 (chiều ngang lối đi 02m), nên được chấp nhận.

Theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015: “*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... Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản ...*”. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xin mở lối đi có chiều ngang là 1,6m trên thửa đất 2060. Như vậy, buộc anh A cho chị Y mở lối đi với diện tích đất là $91,13\text{m}^2$ ($85,4\text{m}^2 + 5,73\text{m}^2$) trên thửa 2060.

[2.2] Xét về giá trị đền bù thiệt hại do mở lối đi

Theo Công văn số 462/BQL, ngày 01/4/2024 của Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất huyện Tân Phú Đông. Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú Đông dự kiến bồi thường cho ông A $3,8\text{m}^2$ đất nằm trong phần đất xin mở lối đi. Đây là quyết định của Nhà nước trong việc đền bù do thu hồi đất, Hội đồng xét xử không có ý kiến.

Theo biên bản định giá ngày 16/8/2023, khảo sát giá đất theo thị trường tại thời điểm định giá là 2.500.000 đồng/ m^2 . Theo nội dung Công văn số 462/BQL, ngày 01/4/2024, của Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất huyện Tân Phú Đông, dự kiến hỗ trợ bồi thường đất thu hồi tại thửa 2060 của anh A với giá 2.523.000 đồng/ m^2 ($9.587.000$ đồng/ $3,8\text{m}^2$). Để áp dụng giá đất theo thị trường và gần thời gian đưa vụ án ra xét xử, Hội đồng xét xử lấy giá đất là 2.523.000 đồng/ m^2 làm căn cứ đền bù thiệt hại do mở lối đi. Do đó, chị Y có nghĩa vụ đền bù

thiệt hại cho anh A đối với 91,13m² là 229.920.990 đồng (91,13m² x 2.523.000 đồng/m²).

[3] Về phát biểu của kiểm sát viên:

Ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên phù hợp quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[4] Về án phí

- Chị Y phải nộp án phí trên số tiền đền bù thiệt hại do mở lối đi theo quy định pháp luật. Anh A phải nộp án phí do yêu cầu mở lối đi của chị Y được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều luật áp dụng:

- Điều Điều 245, 254 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lường Thị Y.
- Buộc anh Nguyễn Thanh A cho chị Lường Thị Y mở lối đi với diện tích 91,13m², trên thửa đất 2060, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00860, ngày 27/9/2017, do ông Nguyễn Thanh A đứng tên. Vị trí, kích thước 91,13 m² như sau: Cạnh hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 2060 là 1,6m; cạnh hướng Nam giáp đường 877B là 1,6m; cạnh hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 2060 là 57,13m và cạnh hướng Tây giáp thửa 4135, 2010 là 57,39m.

(Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 23/8/2023 và phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 04/12/2023)

- Chị Lường Thị Y có nghĩa vụ đền bù thiệt hại do mở lối đi cho anh Nguyễn Thanh A với số tiền là 229.920.990 (*hai trăm hai mươi chín triệu chín trăm hai mươi nghìn chín trăm chín mươi*) đồng, (91,13m² x 2.523.000 đồng/m²). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

- Về án phí:

+ Anh Nguyễn Thanh A có nghĩa vụ nộp 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng, án phí dân sự sơ thẩm.

+ Chị Lường Thị Y có nghĩa vụ nộp 11.496.049 (*mười một triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn không trăm bốn mươi chín*) đồng. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng, theo biên lai thu số 0008514, ngày 04/4/2024, của Chi cục Thi hành án huyện Tân Phú Đông. Chị Y

còn phải nộp tiếp 11.196.049 (mười một triệu một trăm chín mươi sáu nghìn không trăm bốn mươi chín) đồng án phí sơ thẩm.

Đến hạn trả tiền, nếu chị Lương Thị Y không thực hiện việc trả tiền theo thời gian trên thì hàng tháng phải trả thêm khoản lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong 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 dân sự, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án tại các điều 6, 7 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.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án đến Tòa án tỉnh Tiền Giang để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Riêng bị đơn, thời hạn kháng cáo 15 ngày tính từ ngày Tòa án tổng đạt bản án hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- VKSND H. Tân Phú Đông;
- THA DS H. Tân Phú Đông;
- Tòa án ND tỉnh Tiền Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

Nguyễn Thị Hoàng Nhi