

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CƯ JÚT
TỈNH ĐẮK NÔNG

Bản án số: 24/2024/DS-ST

Ngày: 13/8/2024

V/v yêu cầu quyền về lối đi qua

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ JÚT

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tím

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Thuận, bà Phạm Thị Thơm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Dũng, Thư ký viên TAND huyện Cư Jút.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Jút tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền Trâm, chức vụ Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2024, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Cư Jút tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2024/TLST-DS, ngày 19 tháng 01 năm 2024, về việc “Yêu cầu mở lối đi” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2024/QĐXXST-DS, ngày 19/7/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Đỗ Văn T. Có mặt

Địa chỉ: Thôn 02, xã W, huyện J, tỉnh Đắk Nông

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh T: Ông Hoàng Văn Q – Luật sư thuộc đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố 5, phường Th, TP Ngh, tỉnh Đắk Nông

Bị đơn: Bà Phạm Thị M. Có mặt

Địa chỉ: Thôn 06, xã W, huyện J, tỉnh Đắk Nông

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Chị Trần Thị H; Địa chỉ: Thôn 02, xã W, huyện J, tỉnh Đắk Nông. Có mặt

Người làm chứng: Ông Lê Thanh Th. Đề nghị xét xử vắng mặt

Địa chỉ: Thôn 06, xã W, huyện J, tỉnh Đắk Nông

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/01/2024 (nộp trực tiếp tại Tòa án ngày 05/01/2023), quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đỗ Văn T trình bày: Tháng 3/2023 vợ chồng ông T có nhận chuyển nhượng thửa đất 191, tờ bản đồ số 33 với diện tích 7.662,0 m² của ông Lê Thanh Th. Thửa đất 191 là tài sản chung của ông Lê Thanh Th và bà Phạm Thị M, khi ông Th và bà M ly hôn thì phần

tài sản mà ông Th được nhận là thửa đất trên. Để đi được vào thửa đất 191 của ông Th thì phải đi qua thửa đất 192 của bà M, vì vậy trước đây khi chia tài sản chung giữa ông Th và bà M thỏa thuận bà M để một lối đi có chiều rộng 03 m, chiều dài 30m làm lối đi để ông Th đi vào thửa đất 191. Thửa đất 191 được tách ra từ thửa 192. Sau khi gia đình ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất của ông Th thì bà M không cho gia đình ông T đi lối đi mà trước đây ông Th đi để vào thửa đất 191. Bà M đã múc đá rào chắn lại và làm cửa cổng khóa lại không cho gia đình ông T đi lại. Lối đi đó là lối đi duy nhất để gia đình ông T đi vào thửa đất 191 của gia đình ông, ngoài ra không còn lối đi nào khác. Đã nhiều lần ông T đề nghị với bà M mở cho gia đình ông một lối đi, ông sẽ thanh toán cho bà M một số tiền nhưng bà M yêu cầu số tiền nhiều quá nên ông T không đồng ý.

Do bà M không cho gia đình ông T đi bằng lối đi mà trước đây ông Th đã đi, nên ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà M phải mở cho ông T lối đi với diện tích theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/4/2024 với diện tích là 91,4 m² và ông T sẽ tự nguyện hỗ trợ cho bà M số tiền theo chứng thư thẩm định giá tài sản là 31.438.000 đồng.

Bị đơn bà Phạm Thị M trình bày: Phần diện tích đất mà hiện nay gia đình ông T đang quản lý, sử dụng là do nhận chuyển nhượng của ông Lê Thanh Th, khi bà M và ông Th ly hôn thì phần tài sản mà ông Th được nhận là thửa đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, thửa đất đó được tách ra từ thửa 192 của bà M. Trước đây khi ông Th còn quản lý sử dụng thì bà M có để cho ông Th một lối đi, bà M chỉ đồng ý để cho ông Th đi khi ông Th tiếp tục quản lý, sử dụng. Nay ông Th đã chuyển nhượng cho gia đình ông T thì bà M không đồng ý để lối đi đó cho gia đình ông T đi nữa. Vợ chồng ông T muốn có lối đi thì phải thanh toán cho tôi với số tiền là 50.000.000 đồng thì bà M sẽ mở lối đi cho gia đình ông T theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Trần Thị H trình bày, chị đồng ý với ý kiến của chồng chị là ông Đỗ Văn T, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Người làm chứng ông Lê Thanh Th trình bày: Ông Th và bà M ly hôn năm 2015, về phần tài sản chung thì sau khi thỏa thuận ông Th được nhận thửa đất 191, tờ bản đồ số 33 với diện tích 7662 m². Thửa đất này không có lối đi nên giữa ông Th và bà M có thỏa thuận bà M để cho ông Th một lối đi với diện tích rộng 3m, dài 30m, thửa đất của bà M là thửa 192, để đi vào được thửa đất 191 thì phải đi qua thửa đất 192 của bà M. Đến năm 2023 do không còn nhu cầu sử dụng nên ông Th đã chuyển nhượng thửa đất 191 cho ông Đỗ Văn T, khi ông Th bàn giao đất cho ông T thì có bàn giao cả lối đi, việc này bà M có biết. Tuy nhiên sau đó bà M đã rào chắn lối đi mà trước đây ông Th đi qua để vào rẫy của mình. Việc bà M rào chắn không cho ông T đi qua là gây khó khăn cho ông T trong quá trình canh tác, sản xuất. Hiện tại do ông Th không nói được nên không thể tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được, vì vậy ông Th đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã

chấp hành đúng quy định của pháp luật tổ tụng từ khi thụ lý đến trước khi mở phiên tòa; Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật;

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Tạm ngừng phiên tòa để thu thập tài liệu chứng cứ, cụ thể như sau:

Xác minh, thu thập tài liệu thể hiện thửa đất 191 tờ bản đồ số 33 được tách từ thửa đất 192 tờ bản đồ số 33.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả thẩm tra công khai các tài liệu, chứng cứ tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Đỗ Văn T khởi kiện bà Phạm Thị M phải mở cho ông T một lối đi với diện tích theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ. Vì vậy đây là quan hệ “Quyền về lối đi qua”. Bà Phạm Thị M có đăng ký hộ khẩu thường trú tại thôn 6, xã W, huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút theo quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn T: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Phạm Thị M phải mở cho ông T một lối đi với diện tích theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/4/2024 với diện tích là 91,4 m² và ông T sẽ hỗ trợ cho bà M số tiền theo chứng thư thẩm định giá tài sản là 31.438.000 đồng.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/4/2024 phần diện tích đất mà ông T yêu cầu về lối đi có diện tích và vị trí cụ thể như sau: Phía bắc giáp đất ông Đặng Văn Tr dài 30m, phía nam giáp đất bà Phạm Thị M dài 28,5m, phía đông giáp đất bà Phạm Thị M dài 3m; phía tây giáp đất ông Đỗ Văn T dài 3m. Phần diện tích đất mà ông T yêu cầu về lối đi có diện tích là 91,4 m², tọa lạc tại thôn 6, xã Đăk Wil, huyện Cư Jút. Tài sản trên đất gồm có: 01 đồng đá mồ côi có khối lượng 8,5m x 3m ; 01 công trụ sắt, lưới B40, cánh cộng 3,6m x 2,7m, 05 cây đu đủ trồng năm 2023.

Về định giá đất và tài sản trên đất đối với phần diện tích mà ông T yêu cầu về lối đi: Diện tích đất là 91,4 m² có giá trị là 30.162.000 đồng; tài sản trên đất có giá trị là 1.275.782 đồng. Tổng giá trị tài sản là 31.438.000 đồng.

Đối với phần diện tích đất mà ông Đỗ Văn T yêu cầu về lối đi, Hội đồng xét xử xét thấy: Thửa đất 191, tờ bản đồ số 33 với diện tích 7.662 m² trước đây là tài sản chung của ông Lê Thanh Th và bà Phạm Thị M. Năm 2015 ông Th và bà M ly hôn, phần tài sản mà ông Th được nhận là thửa đất 191, thửa đất này được tách ra từ thửa đất 191, tờ bản đồ số 33 không có lối đi nên trước đây ông Th và bà M thỏa thuận với nhau là bà Mai để cho ông Th một lối đi có diện tích dài 30m, rộng 3m. Đến năm 2023 do không còn nhu cầu sử dụng nên ông Th đã chuyển nhượng lại cho ông Đỗ Văn T, khi ông Th bàn giao đất cho ông T thì có bàn giao cả phần diện tích lối đi (việc bàn giao đất không được lập thành văn bản). Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Th thì ông T vẫn đi qua lối đi mà ông Th đã bàn giao. Sau một thời gian thì bà Phạm Thị M rào chắn lại không cho ông T đi nữa. Trong quá trình giải quyết vụ

án và tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận thửa đất 191, tờ bản đồ số 33 được tách ra từ thửa đất 192, tờ bản đồ số 33.

Điều 254 của Bộ luật dân sự quy định quyền về lối đi được quy định:

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, có tính đến đặc điểm cụ thể của 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 dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và gây ít 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.

3. Trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều này mà không có đền bù

Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì lối đi mà ông T yêu cầu bà M mở thì trên đất không có vật kiến trúc kiên cố, thuận tiện cho việc ông T đi lại và cũng không gây thiệt hại, phiền hà gì cho bà M. Do thửa đất 191, tờ bản đồ số 33 được tách ra từ thửa đất 192 tờ bản đồ số 33, khi ông Th và bà M chia tài sản chung khi ly hôn thì giữa ông Th và bà M đã thỏa thuận: Bà M mở cho ông Th một lối đi với diện tích dài 30m, rộng 03m để ông Th có lối đi vào thửa đất 191, việc thỏa thuận của ông Th và bà M là phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên sau khi ông T nhận chuyển nhượng thửa đất 191 từ ông Th thì bà M đã rào chắn lại không cho ông T đi.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu quyền về lối đi qua của ông Đỗ Văn T có căn cứ nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn T, cần buộc bà Phạm Thị M mở cho ông T một lối đi với diện tích 91,4m² (có sơ đồ đo đạc kèm theo). Ông T tự nguyện hỗ trợ, đền bù cho bà M số tiền là 31.438.000 đồng, việc hỗ trợ số tiền trên của ông T là tự nguyện, không trái pháp luật nên cần được chấp nhận.

Đối với việc đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Jút đề nghị Tạm ngừng phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ và không cần thiết phải tạm ngừng phiên tòa, bởi vì: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận khi ông Lê Thanh Th và bà Phạm Thị M ly hôn và chia tài sản chung khi ly hôn thì phần tài sản mà ông Th được nhận là thửa đất 191, tờ bản đồ số 33 và thửa đất 191, tờ bản đồ số 33 được tách ra từ thửa đất 192, tờ bản đồ số 33. Do vậy, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Luật tố tụng dân sự.

Về chi phí tố tụng: Ông Đỗ Văn T nhận nộp chi phí thẩm định, định giá tài sản là 10.600.000 đồng.

Về án phí: Buộc bà Phạm Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định
Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 26; Điều 35; Điều 235; Điều 147, Điều 156, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 254 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn T đối với bà Phạm Thị M.
2. Buộc bà Phạm Thị M mở cho ông Đỗ Văn T lối đi qua có diện tích 91,4 m² có tứ cận như sau: Phía bắc giáp đất ông Đặng Văn Tr dài 30m, phía nam giáp đất bà Phạm Thị M dài 28,5m, phía đông giáp đất bà Phạm Thị M dài 3m; phía tây giáp đất ông Đỗ Văn T dài 3m. Phần diện tích đất mà ông T yêu cầu mở lối đi có diện tích là 91,4 m², tọa lạc tại thôn 6, xã Đăk Wil, huyện Cư Júc.

Ông Đỗ Văn T hỗ trợ, đền bù cho bà Phạm Thị M số tiền 31.438.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của bộ luật dân sự.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Đỗ Văn T phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản là 10.600.000 đồng.

4. Về án phí: Buộc bà Phạm Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án lên Tòa án cấp trên yêu cầu xét xử phúc thẩm.

Trường hợp 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 thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thu hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND huyện Cư Jút (02 bản);
- Chi cục THADS huyện Cư Jút;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Lê Thị Tím