

Bản án số: 55/2024/DSST

Ngày: 11-9-2024

V/v Tranh chấp về 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 BÀU BÀNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Anh Duy.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Đình Quân;

Ông Nguyễn Minh Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Phương - là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Võ Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 166/2022/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2022 về “Tranh chấp về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn L, sinh năm 1990; địa chỉ: số C, đường D, ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Yến K, sinh năm 1997; địa chỉ: số F, H, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương – là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 08/8/2022); có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1969; địa chỉ: số G, đường D, ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị Thu V, sinh năm 1973; địa chỉ: số G, đường D, ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Như Ý, sinh năm 1996; địa chỉ: số G, đường D, ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Yên K trình bày:

Ông Hoàng Văn L là chủ sở hữu quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1263, tờ bản đồ số 65, có diện tích 814,8m², tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CS10272 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/10/2019 cho ông Hoàng Văn L. Nguồn gốc của phần đất này là do ông Hoàng Văn L nhận thừa kế.

Phần đất trên của ông Hoàng Văn L có tứ cận giáp ranh với các thửa đất khác và không giáp bất kỳ lối đi công cộng nào. Do vậy, trước đây ông Hoàng Văn L phải xin đi nhờ qua thửa đất số 1271, tờ bản đồ số 65 của hộ ông Nguyễn Văn N để ra đường công cộng. Thửa đất của ông N phía Bắc tiếp giáp với đường công cộng, phía nam giáp với phần đất của ông Hoàng Văn L. Chiều dài tính từ đường công cộng đi ngang qua đất của ông N đến ranh đất của ông Hoàng Văn L là khoảng 30m.

Gia đình ông N không sử dụng phần đất này, do đó để thuận tiện trong việc sử dụng đất, ông Hoàng Văn L đã nhiều lần trao đổi, thương lượng với ông N việc mua lại một phần diện tích đất có chiều ngang khoảng 4m, chiều dài từ đường công cộng đến thửa đất của ông Hoàng Văn L (dài khoảng 30m) để làm đường đi nhưng mức giá chuyển nhượng ông N đưa ra quá cao. Trước đây, ông N đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho người khác và họ đã xây dựng công trình nhà ở chắn một phần lối đi. Gần đây, ông Hoàng Văn L được biết ông N có ý định tiếp tục chuyển nhượng đối với phần đất có lối đi còn lại nằm phía trước thửa đất của ông Hoàng Văn L. Lo ngại về việc không có lối đi và việc sau khi ông N chuyển nhượng sẽ phát sinh thêm nhiều tranh chấp về lối đi nên ông Hoàng Văn L tiếp tục đề nghị được mua lại một phần diện tích để làm đường đi nhưng ông N vẫn không đồng ý chuyển nhượng với mức giá ông Hoàng Văn L đưa ra. Ông N chỉ đồng ý cho ông Hoàng Văn L đi trong thời hạn nhất định và phải trả tiền, hết thời hạn đó thì tùy tình hình, ông N sẽ tính tiếp.

Do lối đi qua thửa đất nhà ông N là lối đi duy nhất từ đường công cộng vào đất của ông Hoàng Văn L, ngoài lối đi này, ông Hoàng Văn L không còn bất kỳ lối đi nào khác vào phần đất của ông Hoàng Văn L nên ông Hoàng Văn L gặp rất nhiều khó khăn trong việc quản lý sử dụng phần đất của mình. Đồng thời diện tích thửa đất của gia đình ông N rất lớn, việc mở lối đi không làm ảnh hưởng đến việc ông sử dụng đất. Do đó việc mở lối đi trên phần đất của gia đình ông N là phù hợp với quy định của pháp luật và hiện trạng thực tế sử dụng đất.

Vì vậy ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề bao gồm:

+ Yêu cầu mở lối đi có chiều dài khoảng 30 mét, chiều ngang khoảng 03 mét (diện tích khoảng 94 m²) theo nội dung mảnh trích lục địa chính số 08-2023 ngày 13/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thuộc thửa đất số 1271, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương do ông N đang quản lý, sử dụng vào phần đất của ông L là thửa đất số 1263, tờ bản đồ số 65 tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

+ Ông L đồng ý thanh toán giá trị phần diện tích đất cây lâu năm ông L yêu cầu mở lối đi trong thửa đất của hộ ông N là 1.834.556 đồng/m² x 94 m² = 172.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:

Phần đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi là thuộc một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 048744, số vào sổ CS 02824 do UBND huyện B cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong hộ gồm có cách thành viên là tôi – Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị Thu V và Nguyễn Thị Như Ý. Lối đi qua đất của tôi là do gia đình ông Hoàng Văn L tự ý đi nhờ đất của tôi do từ trước đến nay phần đất tôi không rào lại.

Tôi chỉ đồng ý mở lối đi cho nguyên đơn diện tích khoảng 63 m² trong đó chiều ngang là 02 m và chiều dài là 31,5 m với giá 6.350.000 đồng/m².

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thu V trình bày:

Tôi thống nhất ý kiến của bị đơn ông N. Tôi chỉ đồng ý mở lối đi cho nguyên đơn diện tích khoảng 63 m² trong đó chiều ngang là 02 m và chiều dài là 31,5 m với giá 6.350.000 đồng/m².

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Như Ý trình bày:

Tôi thống nhất ý kiến của bị đơn ông N. Tôi chỉ đồng ý mở lối đi cho nguyên đơn diện tích khoảng 63 m² trong đó chiều ngang là 02 m và chiều dài là 31,5 m với giá 6.350.000 đồng/m².

Tại phiên tòa:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về phần diện tích mở lối đi và đồng ý áp dụng giá 2.600.000 đồng/m² để bồi hoàn giá trị cho bị đơn.

Bị đơn giữ nguyên ý kiến chỉ đồng ý mở lối đi diện tích khoảng 63 m² trong đó chiều ngang là 02 m và chiều dài là 31,5 m. Tuy nhiên bị đơn đồng ý áp dụng giá 4.000.000 đồng/m² khi tính giá trị bồi hoàn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà V, bà Ý thống nhất lời trình bày của bị đơn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

+ Về tố tụng: từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề; phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình

Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề: Ngày 15/10/2019, ông Hoàng Văn L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1263, tờ bản đồ số 65 tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương nhưng không có lối đi. Từ trước đến nay ông L phải xin đi nhờ qua thửa đất số 1271, tờ bản đồ số 65 của hộ ông Nguyễn Văn N1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 048744, số vào sổ 02824 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N ngày 22/9/2004. Theo Biên bản xác minh ngày 02/8/2023 tại UBND xã L, huyện B thể hiện thửa đất số 1263, tờ bản đồ số 51 tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương không tiếp giáp lối đi nào khác ngoài lối đi các bên đang tranh chấp. Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự thống nhất về việc mở lối đi tuy nhiên không thống nhất về diện tích mở lối đi và chi phí đền bù. Hội đồng xét xử nhận thấy phần đất của nguyên đơn là đất cây lâu năm có diện tích 814,8 m² nên việc mở lối đi có diện tích 94 m² (chiều ngang 03 m và chiều dài khoảng 31,50 m) là không phù hợp mục đích thực tế sử dụng đất.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc mở lối đi qua bất động sản liền kề có diện tích là 62,5 m² (chiều ngang 02 m và chiều dài khoảng 31,50 m) thuộc một phần thửa đất thửa đất số 1271, tờ bản đồ số 65 tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 048744, số vào sổ 02824 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N ngày 22/9/2004 theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 29, Điều 133 Luật Đất đai năm 2024.

[3] Về chi phí đền bù: Do ông Hoàng Văn L là chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải có nghĩa vụ đền bù chi phí giá trị mở lối đi cho chủ sở bất động sản chịu hưởng quyền là hộ gia đình ông Nguyễn Văn N theo quy định của pháp luật. Ngày 08/8/2023, bị đơn ông Nguyễn Văn N yêu cầu Công ty Cổ phần T định giá phần đất tranh chấp, kết quả định giá của Công ty Cổ phần T là 6.636.000 đồng/m². Ngày 22/11/2023, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Yến K yêu cầu Công ty Cổ phần T1 định giá phần đất tranh chấp, kết quả định giá của Công ty Cổ phần T1 là 1.834.556 đồng/m². Hội đồng xét xử nhận thấy cần áp dụng giá trung bình cộng của 02 kết quả định giá của Công ty Cổ phần T và Công ty Cổ phần T1 để xác định giá phần đất tranh chấp là: $(6.636.000 \text{ đồng} + 1.834.556 \text{ đồng}) : 2 = 4.235.278$ đồng để tính chi phí đền bù là phù hợp. Tuy nhiên do tại phiên tòa bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà V, bà Ý thống nhất đồng ý áp dụng giá 4.000.000 đồng/m² để tính chi phí đền bù, việc áp dụng mức giá này có lợi cho nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Như vậy nguyên đơn phải bồi hoàn cho bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà V, bà Ý số tiền là $4.000.000 \text{ đồng} \times 62,5 \text{ m}^2 = 250.000.000$ đồng.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là có cơ sở, phù hợp quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá theo quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26

Nghị quyết 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, bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Điều 4, Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 96, các Điều 147, 217, 218, 227, 228, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 3, Điều 245, Điều 248 và Điều 254 của Bộ luật Dân sự 2015;

Các Điều 29, Điều 133 Luật Đất đai năm 2024;

Luật phí và lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội 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.

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn L đối với bị đơn ông Nguyễn Văn N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu V và bà Nguyễn Thị Như Ý việc tranh chấp về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Thu V, bà Nguyễn Thị Như Ý mở lối đi cho ông Hoàng Văn L đối với phần đất có diện tích 62,5 m² đất trồng cây lâu năm (trong đó có 10 m² thuộc HLATĐB) thuộc một phần thửa đất số 1271, tờ bản đồ 65 tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 048744, số vào sổ 02824 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N ngày 22/9/2004, có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc: Giáp đường bê tông ĐT 749A.

+ Phía Tây: Giáp thửa đất số 1270.

+ Phía Đông: Giáp thửa đất số 1271.

+ Phía Nam: Giáp thửa đất số 1263.

(Có bản vẽ kèm theo)

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

1.2. Buộc ông Hoàng Văn L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Thu V, bà Nguyễn Thị Như Ý số tiền là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền,

hàng tháng 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 năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Hoàng Văn L phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng gồm: Chi phí thẩm định, định giá, sao lục hồ sơ là 4.242.916 đồng, chi phí định giá tại Công ty Cổ phần T1 là 12.000.000 đồng, chi phí định giá tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá và dịch vụ tài chính Thủ Dầu M là 12.000.000 đồng.

Tòa án hoàn trả lại cho ông Hoàng Văn L số tiền 5.757.084 đồng do ông Hoàng Văn L đã nộp tạm ứng 10.000.000 đồng và nộp số tiền 12.000.000 đồng chi phí định giá tại Công ty Cổ phần T1.

Buộc ông Hoàng Văn L phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn N số tiền 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) do ông Nguyễn Văn N đã nộp số tiền 12.000.000 đồng chi phí định giá tại Công ty Cổ phần T.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Thu V, bà Nguyễn Thị Như Ý phải liên đới chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Hoàng Văn L số tiền đã nộp là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số AA/2021/0009384 ngày 11/10/2022.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Bàu Bàng;
- Chi cục THADS huyện Bàu Bàng;
- Các đương sự;
- Công Thông tin điện tử Tòa án (nếu có);
- Lưu: Văn thư, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Anh Duy