

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GÒ DẦU
TỈNH TN**

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

Bản án số: 63/2020/DS-ST
Ngày 29-9-2020
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 GD

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Tùng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Thúy
2. Ông Thái Kim Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Anh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân huyện GD.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện GD tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2020, tại Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh TN xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 76/2020/TLST- DS ngày 29 tháng 4 năm 2020 về tranh chấp “Quyền về lối đi qua bất động sản liền kề” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 78/2020/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Văn P (NG), sinh năm 1974; địa chỉ: ấp CA, xã CG, huyện GD, tỉnh TN (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp CA, xã CG, huyện GD, tỉnh TN.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959 (có mặt);

Người đại diện cho ông L, bà T là anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp CA, xã CG, huyện GD, tỉnh TN; theo văn bản ủy quyền số 472, quyền số 01/2020 ngày 20-5-2020 của Ủy ban nhân dân xã CG, huyện GD (có mặt).

2. Chị Trương Thị Ngọc H, sinh năm 1973, vợ ông P (có mặt)

3. Chị Lê Thị K, sinh năm 1962 (có mặt)

4. Anh Trương Công V, sinh năm 1985 (có mặt)
 5. Ông Nguyễn Văn D; sinh năm 1961 (có mặt)
 6. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1937 (vắng mặt)
 7. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1946 (vắng mặt)
- Cùng địa chỉ: ấp CA, xã CG, huyện GD, tỉnh TN.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại tòa nguyên đơn ông P trình bày: Nguồn gốc đất lối đi tranh chấp của ông Nguyễn Văn Gân chia cho con là ông Nguyễn Văn C1 (Cha ông L) và ông Nguyễn Văn K (Cha ông D, ông P ...), phần đất ông C1 nằm phía ngoài giáp đường còn đất ông K1 nằm phía trong nên ông C1 mới mở cho ông K1 một lối đi để ra đường công cộng trước năm 1975. Sau khi ông K1, ông C1 chết thì các con cháu tiếp tục sử dụng lối đi đó để ra đường công cộng. Ngày 05-11-2005 ông Lê Văn Bê (Em út của ông C1 và ông K1) sợ sau này con cháu tranh chấp nên mời con cháu tông chi họp đi đến thống nhất: “Vợ chồng ông L chừa lối đi chiều ngang 03m từ đầu đường ranh đất ông L đến nhà ông P (Ngao), vợ chồng ông L đồng ý ký tên biên bản. Đến Cối năm 2019 xảy ra tranh chấp, nguyên nhân ông L không cho phát cây trên lối đi, không cho đắp đường, không cho xe lớn đi vào chỉ cho xe hai bánh. Nay ông P yêu cầu vợ chồng ông L phải mở lối đi theo đo đạc thực tế có tổng diện tích 175,1 m², chiều ngang 03m dài từ đường đất trước cửa nhà ông L cấp đất ông C dài đến đất ông P theo biên bản họp trong chi ngày 05-11-2005. Không đền bù giá trị quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L.

Người đại diện cho bị đơn anh T1 trình bày: Thừa nhận nguồn gốc đất lối đi tranh chấp của ông Gân chia cho con là ông C1 và ông K1; phần đất ông C1 nằm phía ngoài giáp đường, ông K1 phía trong. Từ năm 2005 trở về trước con, cháu ông K1 đi ra đường công cộng bằng lối đi khác. Từ năm 2005 cho đến nay ông P, ông D và con cháu đi mới đi trên lối đi đang tranh chấp để ra đường công cộng cho đến nay. Biên bản họp tông chi ngày 05-11-2005 ông L có ký tên nhưng nghĩ đó là biên bản họp chia đất trong gia đình của ông P. Ông P yêu cầu mở lối đi giáp ranh với đất ông C, ông L không đồng ý. Nếu mở lối đi thì phải đền bù cho vợ chồng ông L theo giá đất mà hội đồng định giá đã định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà H, bà K, anh V và ông D nhất trí với lời trình bày và yêu cầu của ông P. Không đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của bị đơn.

Ông C, bà N1 trình bày: phần đất lối đi hai bên đang tranh chấp có tổng diện tích 175,1 m² trong đó có 55,5 m² nằm trong thửa số 50 tờ bản đồ số 25 năm 2000 (Số thửa mới 62 tờ bản đồ số 17 năm 2005) do vợ chồng ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông C đồng ý cho 55,5 m² đất để sử dụng làm lối đi chung.

- Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện GD:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến khi nghị án, Thẩm phán, Thư ký và

Hội đồng xét xử, các đương sự thực hiện đúng theo trình tự thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

+ Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định: phần đất ông C1 được chia nằm phía ngoài giáp đường còn đất ông K1 nằm phía trong nên ông C1 mới mở cho ông K1 một lối đi để ra đường công cộng trước năm 1975. Sau khi ông K1, ông C1 chết thì các con cháu tiếp tục sử dụng lối đi đó để ra đường công cộng. Ngày 05-11-2005 con cháu trong chi họ đi đến thống nhất: “*Vợ chồng ông L chừa lối đi chiều ngang 03m từ đầu đường ranh đất ông L đến nhà ông P (Ngao)*”, vợ chồng ông L đồng ý ký tên biên bản. Như vậy, có đủ các cứ xác định lối đi các bên tranh chấp được hình thành trước năm 1975 theo sự thỏa thuận giữa hai bên. Căn cứ Điều 247, 254 của Bộ luật dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: ông C, bà N1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là có căn cứ theo khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì lối đi tranh chấp có tổng diện tích $175,1 \text{ m}^2$ ($119,6 \text{ m}^2 + 53,7 \text{ m}^2 + 1,8 \text{ m}^2$); trong đó: $119,6 \text{ m}^2$ thửa 49 bản đồ số 25 năm 2000 (Số thửa mới 55 bản đồ 17 năm 2005) do vợ chồng ông L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; còn lại $55,5 \text{ m}^2$ nằm trong thửa số 50 tờ bản đồ số 25 năm 2000 (Số thửa mới 62 tờ bản đồ số 17 năm 2005) do ông Nguyễn Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lối đi có tứ cận như sau: Đông giáp đất ông C dài $48,77\text{m} + 3,47\text{m} + 7,26\text{m} + 1,56\text{m}$. Tây giáp đất ông L dài $61,75\text{m}$. Nam giáp đất ông P dài $2,62\text{m} +$ ông P dài $1,22\text{m}$. Bắc giáp đường đất dài 03m .

[3] Tại phiên tòa hai bên đương sự thống nhất, nguồn gốc đất lối đi tranh chấp của ông Nguyễn Văn Gân chia cho con là ông Nguyễn Văn C1 (Cha ông L) và ông Nguyễn Văn K1 (Cha ông D, ông P ...), phần đất ông C1 nằm phía ngoài giáp đường còn đất ông K1 nằm phía trong.

[4] Nguyên đơn cho rằng do đất ông K1 nằm ở phía trong nên ông C1 mới mở cho ông K1 lối đi để ra đường công cộng trước năm 1975, sau khi ông K1 và ông C1 chết các con cháu dần tiếp tục sử dụng. Kết quả xác minh những người làm chứng trình bày lối đi hai bên tranh chấp có từ trước năm 1975. Như vậy có đủ cơ sở xác định giữa ông C1 và ông K1 đã thỏa thuận với nhau, ông C1 mở cho ông K1 lối đi để ra đường công cộng vào trước năm 1975.

[5] Ngày 05-11-2005 ông Lê Văn Bê (Em út của ông C1 và ông K1) sợ sau này con, cháu tranh chấp nên tong chi họ đi đến thống nhất: “*Vợ chồng ông L chừa lối đi chiều ngang 03m từ đầu đường ranh đất ông L đến nhà ông P (Ngao)*”. Ông L đồng ý ký tên vào biên bản họp tông chi ngày 05-11-2005.

Ngày 12-12-2019 Ủy ban nhân dân xã CG tiến hành hòa giải vợ chồng ông L đồng ý chừa đường đi theo biên bản họp tông chi ngày 05-11-2005 nhưng không cho xe lớn đi vào chỉ cho xe hai bánh. Như vậy có đủ cơ sở xác định vợ chồng ông L đã đồng ý mở lối đi chiều ngang 03m từ đầu đường ranh đất ông L đến nhà ông P (Ngao).

[6] Từ những căn cứ nêu trên có cơ sở xác định lối đi đang tranh chấp đã được ông C1 và ông K1 thỏa thuận xác lập trước năm 1975; sau khi ông C1, ông K1 chết con cháu tiếp tục sử dụng cho đến năm 2005 họp tông chi ông L tiếp tục đồng ý để cho con, cháu ông K1 sử dụng làm lối đi tính đến nay đã trên 30 năm mà không có đền bù.

[7] Ông P yêu cầu mở lối đi có tổng diện tích 175,1 m² (Trong đó: 119,6 m² đất của vợ chồng ông L và 55,5 m² đất của vợ chồng ông C). Trong quá trình lấy lời khai vợ chồng ông C cũng đồng ý cho 55,5 m² đất để làm đường đi chung là phù hợp cần ghi nhận. Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P là có căn cứ theo quy định tại Điều 245, 246, 247 và 254 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Bị đơn yêu cầu đền bù giá trị quyền sử dụng đất là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[8] Qua xem xét thẩm định tại chỗ trên lối đi có: 07 cây cò ke, 05 cây dúi, 07 cây lòng mức, 10 cây chùm đuông, 01 cây say, 03 cây đung đình, 01 cây xà cừ, 01 cây trầm vàng, 02 cây mít, 07 cây tre do vợ chồng ông L trồng và chăm sóc. Theo kết quả định giá toàn bộ cây trên đất trị giá 3.810.000 đồng. Do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P và yêu cầu của chị H, chị K, anh V, ông D cho nên công nhận cho ông P, chị K, anh V, ông D được quyền sở hữu toàn bộ cây trên lối đi; ông P, chị K, anh V, ông D phải bồi thường cho ông L giá trị tiền cây là 3.810.000 đồng.

[9] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 7.400.000 đồng, chi phí định giá tài sản 1.800.000 đồng, tổng cộng: 9.200.000 đồng. Do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P nên vợ chồng ông L phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và tiền chi phí định giá tài sản, tổng cộng: 9.200.000 đồng theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ghi nhận ông P đã nộp xong, buộc vợ chồng ông L phải thanh toán lại cho ông P số tiền 9.200.000 đồng.

[10] Về án phí: Do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P nên ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông P, chị K, anh V, ông D phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm về việc bồi thường tiền cây theo qui định tại Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 245, 246, 247 và 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P “Tranh chấp quyền về lối đi quan bất động sản liền kề” đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị T, chị Trương Thị Ngọc H, chị Lê Thị K, ông Nguyễn Văn D, anh Trương Công V, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị N1.

2. Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T phải mở lối đi chung có tổng diện tích 175,1 m² đất (Trong đó: 119,6 m² nằm trong thửa 49 tờ bản đồ số 25 năm 2000 (Số thửa mới 55 tờ bản đồ 17 năm 2005) do ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 55,5 m² nằm trong thửa số 50 tờ bản đồ số 25 năm 2000 (Số thửa mới 62 tờ bản đồ số 17 năm 2005) do ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Có tứ cận như sau: Đông giáp đất ông C dài 48,77m+ 3,47m + 7,26m + 1,56m; Tây giáp đất ông L dài 61,75m; Nam giáp đất ông P dài 2,62m + ông P dài 1,22m; Bắc giáp đường đất dài 03m.

3. Ông Nguyễn Văn P, chị Lê Thị K, ông Nguyễn Văn D, anh Trương Công V được quyền sở hữu gồm: 07 cây cò ke, 05 cây dúi, 07 cây lòng mức, 10 cây chùm đuông, 01 cây say, 03 cây đung đỉnh, 01 cây xà cừ, 01 cây trầm vàng, 02 cây mít, 07 cây tre trên đất lối đi.

4. Buộc Ông Nguyễn Văn P, chị Lê Thị K, ông Nguyễn Văn D, anh Trương Công V phải bồi thường cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T số tiền 3.810.000 đồng (Mỗi người là 952.500 đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 năm 2015.

5. Buộc ông Nguyễn Văn L phải thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn P số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 9.200.000 đồng.

6. Về án phí: Ông Nguyễn Văn L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn P phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí do ông P đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000275 ngày 29-4-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GD (Đã nộp xong).

Chị Lê Thị K, ông Nguyễn Văn D, anh Trương Công V mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

7. Trường hợp bản án, 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, 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.

8. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh TN. Riêng ông C, bà N1 vắng mặt tại phiên tòa thì có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh TN;
- VKSND huyện GD;
- CC.THADS huyện GD;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Phan Thanh Tùng