

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 124/2020/DS-ST

Ngày: 08-12 - 2020

V/v: “Tranh chấp 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 THÀNH PHỐ BIÊN HÒA – TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Văn Chánh

2. Ông Lôi Liên Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân TP Biên Hòa tham gia phiên tòa: Ông Mai Văn Thông – Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 484/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2017 về việc “Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 162/2020/QĐXX-ST ngày 28 tháng 10 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 1257/2020/QĐST-DS ngày 27 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/Ông Phạm Duy T, sinh năm 1964

2/ Bà Bùi Thị Thu D, sinh năm 1960

Cùng địa chỉ: Số 40/20, khu phố 4, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Nơi cư trú: Số 56/21, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Thái Thị Thùy D1, sinh năm 1992

Địa chỉ: Số 40/20, khu phố 4, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Thái Xuân Trí – Văn phòng Luật sư Thái Trí - Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

- **Bị đơn:** Bà Bùi Thị Kim D2, sinh năm 1967

Địa chỉ: Số 160/13/6, đường CMT8, khu phố 3, phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Công D3, sinh năm 1978 (Theo văn bản ủy quyền ngày 13/11/2020)

Địa chỉ: A162, tổ 34, khu phố 7, phường T Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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

1/ Ông Bùi Hữu H, sinh năm 1963

2/ Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1960

HKTT: Số 160/13/7, đường CMT8, phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Cùng trú tại: ấp Hòa Bình, xã T Hòa, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

(Bà Thùy D1, bà Công D3 có mặt, ông H, bà Đ có đơn xin vắng mặt)

NỘI DỊ VỤ ÁN:

Nguyên đơn do bà Thái Thị Thùy D1 đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Duy T và bà Bùi Thị Thu D trình bày:

Ngày 25/5/2017, vợ chồng ông Phạm Duy T và bà Bùi Thị Thu D có nhận chuyển nhượng lại của ông Bùi Hữu H và bà Nguyễn Thị Đ nhà, đất thuộc thửa đất số 22 tờ bản đồ số 12 với diện tích 55,70m² tại phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với số tiền là 415.000.000đồng. Việc chuyển nhượng trên hai bên có tiến hành công chứng tại Văn phòng công chứng Phan Thiên Dương, Đồng Nai. Sau khi ông T, bà D đã thanh toán xong toàn bộ số tiền trên thì ông H, bà Đ cũng tiến hành bàn giao nhà, đất vào ngày 25/5/2017. Nhà và đất của nguyên đơn nằm phía trong nhà của bà Bùi Thị Kim D2 thuộc thửa đất số 21 tờ bản đồ số 12, hai nhà cùng đi chung một lối đi. Sau khi nhận nhà, đất vợ chồng ông T, bà D dọn về ở thì bị bà Bùi Thị Kim D2 thay ổ khóa của cánh cổng chung và khóa lại không cho ông T, bà D vào nhà của mình. Nhà đất của ông T, bà D nằm trong ngõ cụt ngoài lối đi này ra căn nhà trên không còn lối đi nào khác để ra đường chính. Ông T, bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà D mở lối đi chung khoảng 08m². Sau khi có kết quả biên vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa nên ông T, bà D xác định lại yêu cầu khởi kiện là buộc bà D mở lối đi chung là 10,3m² được giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, 4, 7, 1). Ông T, bà D đồng ý thanh toán giá trị phần đất đang mở lối đi cho bà D1 số tiền 110.610.000đồng theo

chứng thư thẩm định giá số 593/CT-THM ngày 30/6/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư xây dựng Thế Hệ Mới.

Đối với trích lục biên vẽ số 6984/2019 ngày 11/11/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh Biên Hòa và chứng thư thẩm định giá số 593/CT-THM ngày 30/6/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư xây dựng Thế Hệ Mới ông T, bà D không có ý kiến gì.

Ngoài ra, ông T, bà D không còn yêu cầu nào khác.

Về án phí, chi phí tố tụng: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 24/8/2018, ngày 09/11/2017 bà Bùi Thị Kim D2 và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Công D3 là đại diện theo ủy quyền cho bị đơn trình bày:

Bà D2 là chủ sở hữu nhà, đất thuộc thửa đất số 21 tờ bản đồ số 12 tại phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Nhà, đất thuộc thửa đất số 22 tờ bản đồ số 12 tại phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai là của ông H, bà Đ nằm phía trong nhà của bà D2. Trước đây bà D2 có mở lối đi qua thửa đất của bà D2 để vào thửa đất của ông H, bà Đ vì ông H là anh trai của bà D2. Hiện nay ông H, bà Đ chuyển nhượng cho ông T, bà D không hỏi ý kiến của bà D2 nên bà D2 đã khóa cổng lại. Phần diện tích đất là lối đi vào nhà nguyên đơn thuộc đất của bà D2 đã được Nhà nước cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D2. Nay ông T, bà D khởi kiện yêu cầu bà D2 phải mở lối đi chung thì bà D2 không đồng ý. Bà D2 không có yêu cầu phản tố.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Hữu H và bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Đầu tháng 5/2017, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng nhà, đất thuộc thửa đất số 21 tờ bản đồ số 12, tại phường Quyết Thắng cho vợ chồng ông T, bà D. Sau khi bên mua thanh toán xong tiền cho vợ chồng ông bà thì ông bà cũng đã giao căn nhà trên cho bên mua. Vì căn nhà của ông bà có lối đi chung với phần đất bà Bùi Thị Kim D2 (bà D2 là em gái ruột của ông H). Trước khi có dự định bán nhà vợ chồng ông bà có nói với bà D2 nếu sau này ông bà có bán nhà thì bà D2 đồng ý cho chủ mới của căn nhà đi chung, việc trao đổi này chỉ bằng miệng. Phần đất lối đi chung này thuộc quyền sử dụng đất của bà D2. Cùng ngày công chứng hợp đồng giao dịch thì bên mua có yêu cầu vợ chồng ông bà ký thêm một bản thỏa thuận lối đi chung trên phần đất của bà D2 nhưng bà D2 không ký vào biên bản và nói chỉ đồng ý cho những người trong gia đình đi chung. Nay nguyên đơn khởi kiện buộc bà D2 phải mở lối đi chung, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông bà không yêu cầu độc lập. Do ở xa, điều kiện đi lại khó khăn đề nghị Tòa án cho vợ chồng ông bà được vắng mặt tại các buổi làm việc, đối chất, xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá; phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu quan điểm tranh luận:

- Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng khẳng định trước khi chuyển nhượng cho ông T, bà D thì vợ chồng ông Bùi Hữu H và bà Nguyễn Thị Đ cũng sử dụng lối đi này ra đường công cộng. Ngoài lối đi này ra nhà, đất của ông T, bà D thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 12, phường Quyết Thắng không còn lối đi nào khác để ra đường công cộng.

- Theo quy định của pháp luật thì Ông T, bà D yêu cầu mở lối đi qua bất động sản của bà D1 là có căn cứ. Ông T, bà D1 đồng ý thanh toán số tiền 110.610.000 đồng theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Thế Hệ Mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Phạm Duy T và bà Bùi Thị Thu D khởi kiện yêu cầu bà Bùi Thị Kim D1 mở lối đi chung qua bất động sản liền kề và ông T, bà D sẽ thanh toán giá trị đất cho bà D1 là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Phạm Duy T và bà Bùi Thị Thu D khởi kiện yêu cầu bà Bùi Thị Kim D2 mở lối đi chung qua bất động sản liền kề. Như vậy, quan hệ pháp luật là: “Tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”. Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

[1.2] Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng ông Bùi Hữu H và bà Nguyễn Thị Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Ông H, bà Đ có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Tòa án xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Theo lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền, nghĩa vụ liên quan; căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ tòa án đã thu thập được gồm: Biên bản xác minh tại UBND phường Quyết Thắng ngày 26/12/2018; Trích lục biên vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 5790/2019 ngày 06/9/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa.

[2.1] Thửa đất số 22, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại phường Quyết Thắng do ông Phạm Duy T và bà Bùi Thị Thu D đang quản lý, sử dụng được bao quanh bởi các thửa đất 5, 23, 24, 27 và 31 tờ bản đồ 12. Trên bản đồ không thể hiện có con đường đi nào từ thửa đất của Phạm Duy T và bà Bùi Thị Thu D ra đến đường đi công cộng. Theo như lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn, biên bản xác minh; bản tự khai của bà Bùi Thị Kim D2 (chủ sử dụng thửa đất 21 tờ bản đồ 12, phường Quyết Thắng) đều thể hiện. Sau khi ông T và bà D nhận chuyển nhượng lại nhà đất của ông H, bà Đ ngoài con đường duy nhất để đi vào nhà từ thời điểm chuyển nhượng, vì nhà đất của ông T, bà D nằm ở cuối nên không có đường đi. Trước đây ông H, bà Đ vẫn sử dụng con đường này đi vào nhà, nhưng sau khi chuyển nhượng lại cho ông T, bà D thì bà D2 khóa cổng thay ổ khóa khác không cho đi qua với lý do bà D2 cho rằng con đường trên là đất của bà đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 12. Lý do trước đây bà D2 để làm con đường đi vào thửa đất số 22, tờ bản đồ số 12, phường Quyết Thắng là do bà với ông H là anh em nên mới cho đi nhờ, nay ông H, bà Đ bán cho người ngoài nên bà D1 khóa cổng lại không cho đi. Điều đó cho thấy, trước đây chủ cũ của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 12, phường Quyết Thắng cũng từng đi chung lối đi ngang qua đất thửa đất số 21, tờ bản đồ số 12 phường Quyết Thắng thuộc quyền sử dụng của bà D2. Theo quy định tại Điều 254 BLDS năm 2015 quy định quyền về lối đi qua: “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”.

[2.2] Ông T, bà D chỉ yêu cầu bà D2 mở lối đi ngang 1,65m để phục vụ cho nhu cầu đi lại của gia đình. Diện tích trên xét thấy cũng phù hợp, ít hơn sẽ ảnh hưởng đến việc đi lại. Với những nhận định như trên, xét thấy yêu cầu của ông Phạm Duy T và bà Bùi Thị Thu D là phù hợp nên chấp nhận. Vì vậy, nguyên đơn và bị đơn được quyền sử dụng lối đi có diện tích đất là $10,3\text{m}^2$ được xác định bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 7, 1) theo trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số: 5790/2019 ngày 06/9/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Biên Hòa thực hiện qua thửa đất số 21, tờ bản đồ số 12 phường Quyết Thắng.

[2.3] Theo chứng thư thẩm định giá tài sản ngày 593/CT-THM ngày 30/6/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Thế Hệ Mới thì diện tích lối đi là $10,3\text{m}^2$ có giá trị là 110.610.000đồng. Vì buộc bà D1 mở lối đi qua bất động sản liền kề và diện tích đất trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà D1. Nguyên đơn và bị đơn cùng sử dụng chung lối đi nên nguyên đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất $10,3\text{m}^2$ ($10,3\text{m}^2 : 2 = 5,15\text{m}^2$) tương ứng với số tiền

là: $110.610.000 \text{ đồng} : 2 = 55.305.000 \text{ đồng}$. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện bồi thường toàn bộ số tiền 110.610.000 đồng cho bị đơn, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí về việc xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 15.100.000 đồng. Số tiền này ông T, bà D đã nộp, ông T, bà D không yêu cầu bà D2 trả số tiền trên nên không đặt ra xem xét.

[4] Về án phí: Vì ông T, bà D phải thanh toán tiền giá trị đất trên cho bà D2 nên ông T, bà D phải chịu án phí DSST là $110.610.000 \text{ đồng} \times 5\% = 5.530.500 \text{ đồng}$.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa: Buộc Bùi Thị Kim D2 mở lối đi qua bất động sản liền kề cho ông T, bà D. Ông T, bà D thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bà D1 với số tiền 110.610.000 đồng là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 266 BLTTDS;
- Điều 254 BLDS 2015; khoản 2 Điều 468 BLDS 2015;
- Điều 95; Điều 171 Luật Đất đai 2013;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Duy T và bà Bùi Thị Thu D đối với bà Bùi Thị Kim D2 về việc “Tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”.

- Buộc bà Bùi Thị Kim D2 mở lối đi với diện tích là $10,3\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ 12, phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, được xác định bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 7, 1) theo biên vẽ số: 5790/2019 ngày 06/9/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Biên Hòa thực hiện. Nguyên đơn và bị đơn được quyền sử dụng lối đi chung như diện tích ở trên. Đương sự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục xin chỉnh lý biến động hoặc cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên của mình theo quy định của pháp luật.

- Buộc Phạm Duy T và bà Bùi Thị Thu D phải đền bù cho bà Bùi Thị D số tiền giá trị đất là 110.610.000 đồng (Một trăm mười triệu sáu trăm mười nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người

phải thi hành án chậm thanh toán các khoản tiền nêu trên thì phải trả tiền lãi cho người được thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Ông Phạm Duy T, Bùi Thị Thu D phải nộp 5.530.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 002363 ngày 24/8/2017 của **Cục** Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa; Ông T, bà D còn phải nộp 5.230.500đồng (Năm triệu hai trăm ba mươi nghìn năm trăm đồng).

3. Các đương có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự (3);
- VKSND TP Biên Hòa (2);
- THADS TP Biên Hòa (1);
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- Chi cục THADS huyện (1)
- Lưu hồ sơ vụ án (1).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Hải

