

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN A
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: **381/2022/DS-ST**

Ngày: 06/9/2022

*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 HUYỆN A - TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đoàn Thanh Phong.

2. Bà Lê Thị Ngọc Ánh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Nguyễn Ái Quyên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện A tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Huỳnh Thanh Tân– Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện A xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số 229/2019/TLST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2019 về tranh chấp “Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số **159/2022/QĐXXST-DS** ngày 10/8/2022 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Dương Thị Hồng B**, sinh năm 1964;

Địa chỉ: ấp D (E), xã F, Huyện A, Tiền Giang.

* Bị đơn: **Dương Văn C**, sinh năm 1959;

Địa chỉ: 12 Lô Y, đường K, phường 7, Quận N, TP Hồ Chí Minh.

(Các đương sự có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại các biên bản hòa giải, nguyên đơn bà Dương Thị Hồng B trình bày: Bà và ông Dương Văn C là anh em ruột. Lúc cha của bà còn sống có cho ông C một thửa đất và bà một thửa đất. Cả hai thửa đất này do cùng một mảnh đất cắt ra nằm ở ấp Long Định, xã F, huyện A, tỉnh Tiền Giang.

Ông C được đứng tên thừa đất nằm ngoài mặt lộ là một mảnh vườn có diện tích khoảng 2.200 m² còn thừa đất của bà nằm ở phía sau thửa đất của ông C không có lối đi ra lộ với diện tích khoảng 1.100 m². Ông C có hứa với cha của bà là cho bà một lối đi ra lộ miễn phí mãi mãi nhưng ông C không thực hiện lời hứa. Cha tôi có trồng hai cây dồng để làm ranh giới hai thửa đất. Sau này ông C đã lên dòi hai cây dồng lấn sang đất của bà 50cm và ông C cũng lên dòi hai trụ ranh. Trước lúc cha bà mất, cha bà của bà có nói sẽ chia thêm cho ông C 700m² đất vườn trên thửa đất còn lại với điều kiện ông C phải dành cho bà một lối đi miễn phí mãi mãi ra đến đường công cộng. Đến năm 2015 cha của bà chết và năm 2016 ông C được chia thêm 700m² nhưng ông C vẫn không dành cho bà một lối đi. Qua nhiều lần giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân xã F thì lần cuối cùng vào ngày 10/5/2019 ông C có đồng ý cho bà mở lối đi chiều ngang 02 m và chiều dài từ lộ đến thửa đất của bà khoảng 60m với giá 70.000.000 đồng nhưng bà không đồng ý với ý kiến của ông C vì thực chất lối đi mà bà yêu cầu mở là một cái mương ranh giữa ông C và người chủ liền kề, bà phải bỏ tiền san lấp mới đi được nên buổi hòa giải không thành. Nay bà có nhu cầu xây nhà ở trên phần đất của bà, bà yêu cầu Tòa án giải quyết cho bà được mở lối đi trên thửa đất của ông C có chiều ngang 3m chiều dài khoảng 60m để đi từ lộ đến đất của bà theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên hòa giải ngày 30/7/2019 bà B yêu cầu được mở lối đi có chiều ngang 2m chiều dài từ đất của bà đến đường đi công cộng khoảng 60m, bà đồng ý bồi hoàn cho ông C giá trị đất và tài sản trên đất theo giá nhà nước quy định. Bà B không đồng ý bồi hoàn theo giá của ông C đưa ra là 90.000.000 đồng và 2.000.000 đồng/ cây dừa. Bà B yêu cầu Tòa tiến hành đo đạc định giá lối đi này. Bà cho rằng những hộ liền kề khác không đồng ý bán cho bà lối đi khác nên bà vẫn giữ nguyên yêu cầu ông C mở lối đi cho bà vì nguồn gốc đất là của ông bà để lại và ông C có hứa cho bà lối đi mãi mãi trước đây.

Ngày 05/8/2019 bà Dương Thị Hồng B có bản tự khai trình bày yêu cầu được mở lối đi ngang 2m, dài hết đất ra đường đi công cộng nhưng không phải bồi thường với 03 lý do sau:

- Lúc chia đất thì thửa đất ông C nằm ngoài mặt lộ, còn đất bà B phía trong (không có lối đi ra) nên ông C có hứa với ba của ông bà và bà rằng ông C không bán thửa đất này và ông C cho bà B một lối đi ra lộ miễn phí mãi mãi, do tin tưởng anh em nên không có ghi giấy tờ và thực tế 30 năm nay vẫn đi trên lối đi trên đất của ông C vào thửa đất của bà B.

- Bộ luật dân sự 2015 qui định trường hợp của bà và nguồn gốc đất của bà, ông C là cùng cha mẹ cho và do 01 mảnh cắt ra nên bà không đồng ý đền bù.

- Trường hợp tranh chấp của bà là mương ranh, bà phải bỏ nhiều chi phí để làm lối đi, làm cầu nên được đi miễn phí.

*** Bị đơn ông Dương Văn C trình bày:** Ông đồng ý mở lối đi cho bà B với chiều ngang 2m, chiều dài từ đường đi công cộng theo biên bản đo đạc, định giá ngày 16/10/2020. Bà Dương Thị Hồng B phải bồi hoàn giá trị cây trồng, giá đất thực tế 400.000 đồng/m². Tổng số tiền là 51.890.000 đồng.

Tại phiên tòa, Bà Dương Thị Hồng B vẫn yêu cầu mở lối đi trên đất của ông Dương Văn C ngang 2m, dài 60m (theo biên bản đo đạc) và không đồng ý bồi hoàn bất cứ giá trị đất hay tài sản trên đất cho ông C vì đất cùng một thửa tách ra và có nguồn gốc từ cha mẹ cho.

Ông Dương Văn C đồng ý mở lối đi cho bà Dương Thị Hồng B nhưng phải hoàn trả giá trị đất và tài sản trên đất theo biên bản định giá ngày 16/10/2020 là 51.890.000 đồng.

*** Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát:** Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đúng theo quy định pháp luật; việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Về quan điểm giải quyết: Bà Dương Thị Hồng B bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề không có lối đi, ông C đồng ý mở lối đi cho bà B nhưng phải bồi hoàn giá trị đất, cây trồng trên đất, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của bà B, buộc bà B phải hoàn trả giá trị theo biên bản đo đạc định giá ngày 16/10/2020 là 51.890.000 đồng cho ông C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xem xét toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Hồng B kiện ông Dương Văn C yêu cầu mở lối đi có địa chỉ tại ấp D, xã F, huyện A, tỉnh Tiền Giang nên xác định quan hệ tranh chấp là “Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.” theo Điều 254 của Bộ luật tố tụng dân sự, quan hệ tranh chấp thuộc trường hợp được qui định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện A.

[2] Qua lời trình bày tại phiên tòa và căn cứ vào các biên bản hòa giải, cùng các lời khai của đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bà Dương Thị Hồng B đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 65, tờ bản đồ 05 có diện tích 1016m² tại ấp Hoà Thới ngày 03/6/1997 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó cấp lại Giấy CNQSDĐ

thửa đất số 18, tờ bản đồ số 04 ấp Long Định, xã Hoà Thới, huyện A Tiền Giang diện tích 1023,7m² do Ủy ban nhân dân huyện A cấp cho bà B ngày 07/3/2011.

Ông Dương Văn C đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 77, tờ bản đồ 05 có diện tích 2334m² ngày 01/6/1997 tại ấp Long Định và được Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/6/1997.

Qua các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự thể hiện Quyền sử dụng đất của bà B bị vây bọc bởi các hộ liền kề, không có lối đi ra đường đi công cộng, bà B đi nhờ trên đất ông C đã nhiều năm, nay có bà có nhu cầu sử dụng đất nên bà Dương Thị Hồng B khởi kiện ông Dương Văn C phải mở lối đi có chiều ngang 2m, chiều dài (62,09m; 0,63m; 61,33m) tổng diện tích 123,3 m² thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 5 thuộc quyền sử dụng của ông Dương Văn C là phù hợp với qui định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tuy nhiên bà Dương Thị Hồng B không đồng ý bồi hoàn giá trị đất và tài sản trên đất theo biên bản đo đạc, định giá ngày 16/10/2020 cho ông C do ông C đã hứa với bà và cha ruột của ông bà là cho lối đi mãi mãi miễn phí, đất của ông C, bà B cùng một thửa cha mẹ cho tách ra, lời trình bày của bà B không có cơ sở bởi bà không có tài liệu chứng cứ nào về việc ông C cam kết có điều kiện về lối đi giữa bà và ông C, đồng thời việc kê khai quyền sử dụng đất giữa bà và ông C không cùng một thửa đất, không cùng một mảnh đất cắt ra, do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu không bồi hoàn bất cứ giá trị đất, tài sản trên của bà Dương Thị Hồng B.

[3] Đối với lời trình bày của ông Dương Văn C: Nguồn gốc đất của cha mẹ cho nhưng bà B muốn mở lối đi trên đất của ông thì ông đồng ý nhưng phải hoàn trả giá trị theo biên bản đo đạc, định giá ngày 16/10/2020 giá đất thực tế là 400.000 đồng/m² x diện tích đất làm lối đi là 123,3m² thành tiền 49.320.000 đồng; cây trồng trên đất là dừa loại D x 03 cây x 500.000 đồng = 1.500.000 đồng; Dừa loại B2 x 02 cây x 535.000 đồng = 1.070.000 đồng, còn lại các cây tạp, dừa nước ông không yêu cầu bồi hoàn. Hội đồng xét xử xét thấy, ghi nhận sự tự nguyện của ông Dương Văn C mở lối đi có chiều ngang 2m, chiều dài (62,09m; 0,63m; 61,33m) tổng diện tích 123,3 m² thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 5 thuộc quyền sử dụng của ông Dương Văn C tại ấp E, xã Hoà Định, huyện A, Tiền Giang, 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 do đó buộc bà Dương Thị Hồng B phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất là 49.320.000 đồng, cây trồng trên đất là 2.570.000 đồng, tổng giá trị 51.890.000 đồng cho ông Dương Văn C.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Dương Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng, nhưng do ông C trên 60 tuổi, căn cứ vào điểm đ, khoản 1, Điều 12, Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án miễn án phí cho ông.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 36 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 254 Bộ Luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào điểm đ, khoản 1, Điều 12, Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Hồng B.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Dương Văn C mở lối đi cho bà Dương Thị Hồng B có chiều ngang 2m; chiều dài (62,09m; 0,63m; 61,33m) tổng diện tích 123,3m² (có bản vẽ kèm theo) tại ấp E, xã Hoà Định, huyện A, Tiền Giang thuộc thửa đất số 77, số tờ 5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01231 cấp ngày 20/6/1997 cho ông Dương Văn C.

Buộc bà Dương Thị Hồng B phải hoàn trả giá trị đất và cây trồng trên đất cho ông Dương Văn C là 51.890.000 đồng (năm mươi một triệu tám trăm chín mươi ngàn đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bà Dương Thị Hồng B chậm thi hành án số tiền nêu trên cho ông C thì bà B phải tiền lãi tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

Về án phí: Bà Dương Thị Hồng B phải chịu 2.594.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà đã nộp tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002585 ngày 23/5/2019 của Chi cục thi hành án huyện A, nên bà phải nộp tiếp số tiền 2.294.500 đồng (hai triệu hai trăm chín mươi bốn ngàn năm trăm đồng).

Miễn án phí cho ông Dương Văn C do ông trên 60 tuổi, căn cứ vào điểm đ, khoản 1, Điều 12, Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tòa tuyên án.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 theo qui định 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh TG;
- VKSNDHCG-TG
- Chi cục THADSHCG;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu.

(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Thị Ánh Hồng