

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN TRỤ
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 32/2020/DS-ST
Ngày: 22-8-2020
V/v “Tranh chấp lỗi đi”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN TRỤ
TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thúy Hồng.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Võ Thị Thanh Thủy;
2. Ông Phạm Văn Dự;

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Phước Mãi – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ.

- Đại diện Viện sát nhân dân huyện Tân Trụ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An; Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 91/2019/TLST-DS, ngày 02 tháng 7 năm 2019, về việc “Tranh chấp lỗi đi” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 46/2020/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn T, sinh năm: 1945;

Địa chỉ cư trú: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh A;

2. Bị đơn: Ông Nguyễn C, sinh năm: 1950;

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh A;

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1/ Ông Nguyễn Ch, sinh năm: 1958;

3.2/ Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm: 1950;

3.3/ Bà Võ Thị Kim T, sinh năm: 1957;

3.4/ Bà Phan Thị H, sinh năm: 1961;

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh A;

(bà H có đơn xin vắng mặt, các đương sự còn lại có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Tại đơn khởi kiện ngày 20/6/2019 và trong quá trình xét xử nguyên đơn, ông Nguyễn T bày như sau:

Ông là chủ sở hữu thửa đất số 227, 255, tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp ấp B, xã T, huyện T, tỉnh A;. Thửa đất số 226, tờ bản đồ số 9 là của ông Nguyễn Ch làm chủ sở hữu. Thửa đất số 236, 237, tờ bản đồ số 9 là của ông C làm chủ sở hữu. Từ trước đến nay các thửa đất trên có một lối đi chung dẫn từ đường giao thông nông thôn lần lượt qua các thửa đất số 237, 236, 226, 227, nhưng ông C lại không cho gia đình ông đi. Theo biên bản thỏa thuận ngày 02/5/2010 thì ông, ông C và ông Ch đã thống nhất dẫn từ đường giao thông nông thôn lần lượt qua các phần đất của ông C, ông Ch và ông. Bởi vì phần đất của ông nằm trong cùng và ông đã ở đây từ năm 1975 cho đến nay, nếu muốn ra đường giao thông nông thôn thì phải đi qua con đường qua đất của ông Ch rồi đến đất của ông C. Ông Ch thì không có ý kiến gì, nhưng ông C thì rào lại không cho gia đình ông đi.

Nay ông khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn C phải mở lối đi tại vị trí B, C, D theo mảnh trích đo địa chính số 204-2019 do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Trụ ký duyệt ngày 03/01/2020. Ông không đồng ý trả phần giá trị quyền sử dụng đất cho ông C nhưng đồng ý giá mà công ty định giá huyện Tân Trụ đã định.

2/ Bị đơn, ông Nguyễn C trình bày: Ông là chủ sử dụng của thửa đất số 236, 237, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh A. Trước cửa nhà ông có một lối đi trải dài trên phần đất của ông đến hết nhà ông T. Khi ông đi ngang cửa nhà ông T trên phần đất của gia đình ông để đuổi vịt thì ông T chửi ông và rào lại không cho ông đi. Trong khi đó gia đình ông T hằng ngày vẫn đi trước cửa nhà ông trên phần đất của ông.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông mở lối đi vị trí B, C, D theo mảnh trích đo địa chính số 204-2019 do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Trụ ký duyệt ngày 03/01/2020, ông không đồng ý vì đó là đất của ông. Đối với vị trí D đứng tên bà Phan Thị H là vì bà H đã chuyển nhượng thửa đất 244 cho ông nhưng chưa làm thủ tục sang tên, nhưng thực chất ông đã quản lý, sử dụng từ lâu.

3/ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Nh trình bày: Bà là vợ ông T, bà thống nhất với phần trình bày của ông T và không trình bày gì thêm.

4/ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Võ Thị Kim Th trình bày: Bà là vợ ông C, bà thống nhất với phần trình bày của ông C và không trình bày gì thêm.

5/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Văn Ch trình bày: ông là em ruột của ông T và ông C. Ông là chủ sử dụng thửa đất số 226, tờ bản đồ số 9, tọa

lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh A. Trước phần đất của ông có con đường để đi ra đường giao thông nông thôn. Nhà ông T muốn đi ra đường giao thông nông thôn thì phải đi qua vị trí A của ông và vị trí B, C, D của ông C (vị trí, A, B, C, D theo mảnh trích đo địa chính số 204-2019 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ duyệt ngày 03/01/20120). Ông không có ý kiến gì việc gia đình ông T đi qua phần đất của ông (vị trí A) và ông cũng không yêu cầu ông T phải trả tiền cho việc đi qua phần đất của ông. Còn việc ông T khởi kiện yêu cầu ông C mở lối đi tại các vị trí B, C, D thì ông không có ý kiến gì.

6/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Phan Thị H vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày: Bà là hàng xóm của ông T và ông C. Khoảng 25 năm về trước bà có bán cho ông C thửa đất số 244, tờ bản đồ số 9, diện tích 669,6m². Tuy nhiên chưa có sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông C đã sử dụng thửa đất từ đó cho đến nay. Việc ông T khởi kiện ông C đòi yêu cầu mở lối đi có vị trí B, C, D theo mảnh trích đo địa chính số 204-2019 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ duyệt ngày 03/01/20120. Trong đó có vị trí D thuộc một phần thửa đất số 244 do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông C là người quản lý, sử dụng thì bà không có ý kiến gì về việc khởi kiện này vì bà đã bán đất cho ông C thì ông C có quyền quyết định.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn và bị đơn trình bày đã cung cấp đủ các chứng cứ, không cung cấp chứng cứ gì thêm đồng thời vẫn giữ ý kiến và yêu cầu của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An phát biểu: Tòa án đã thụ lý vụ án theo đúng thẩm quyền, xác định quan hệ tranh chấp và tư cách đương sự là đúng. Thời hạn đưa vụ án ra xét xử đúng quy định. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng đã tuân theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 254 BLDS năm 2015 quy định quyền về lối đi qua. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn T buộc ông C phải mở lối đi có diện tích 19,6m² và ông T phải trả giá trị đất cho ông C theo giá đã định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn C mở lối đi có diện tích 19,6m², thuộc một phần các thửa đất 236, 237, 224, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh A. Đây là quan hệ tranh

chấp về quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Thửa đất số 227 của ông Nguyễn T nằm phía sau các thửa đất số 236, 237, 224, thửa số 9 do ông C là người trực tiếp quản lý sử dụng và thửa 218 của ông Nguyễn Ch.

[3] Theo quy định tại điều 254 BLDS thì “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..”. Theo hiện trạng thực tế thì thửa 227 của ông T muốn ra đường công cộng thì bị vây bọc bởi thửa đất 236, 237, 224 của ông C và thửa 226 của ông Ch. Nhưng do ông Ch không có ý kiến gì về việc ông T đi qua phần đất của ông (vị trí A), vì vậy chỉ còn các phần đất của ông C nên ông T yêu cầu ông C mở lối đi qua các vị trí B, C, D để ông T được đi ra đường công cộng và đây là lối đi duy nhất của gia đình ông T. Do đó ông T có thể yêu cầu ông C cho ông T một phần diện tích đất để làm lối đi.

[4] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/5/2020 phần đất tranh chấp vị trí B, C, D (B diện tích 4,3m² thuộc một phần thửa đất số 236; vị trí C diện tích 4,1m² thuộc một phần thửa đất số 237; vị trí D diện tích 11,2m² thuộc một phần thửa 244), vị trí B, C, D là một phần đường đi bằng đan do ông Nguyễn Ch xây hơn mười năm. Đường đi từ nhà ông Nguyễn T qua vị trí A, B, C, D (ngang qua nhà ông Nguyễn C, ông Nguyễn Ch) ra đường Nguyễn Văn Tr. Các vị trí A, B, C, D ở mảnh trích đo địa chính số 204-2019 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ duyệt ngày 03/01/2020, ngoài lối đi này thì ông Nguyễn T không còn lối đi nào để đi ra đường Nguyễn Văn Tr.

[5] Xét tại biên bản hòa giải xã ngày 19/5/2010 thì ông Nguyễn C, ông Nguyễn Ch và bà Nguyễn Thị Nhi (đại diện cho ông Nguyễn T) thống nhất chừa một đường đi chung dẫn từ đường giao thông nông thôn B lần lượt đi qua phần đất của ông Nguyễn C, ông Nguyễn Ch và ông Nguyễn T.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu khởi kiện của ông T là phù hợp vì vậy nên cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn T, buộc ông Nguyễn C phải cho gia đình ông T được sử dụng phần diện tích 19,6m² (vị trí B, C, D) để làm lối đi. Do phần diện tích tranh chấp thuộc quyền sở hữu của ông C, nên căn cứ vào Khoản 1 Điều 254 BLDS ông T phải đền bù cho ông C số tiền

tương đương với giá trị quyền sử dụng phần đất tranh chấp theo giá của công ty định giá đã định.

[7] Về án phí: ông Nguyễn C được miễn án phí theo quy định của pháp luật. Tuồng phải chịu án phí trên số tiền phải đền bù cho ông C, tuy nhiên ông T cũng được miễn số tiền án phí theo quy định.

[8] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định gồm: 4.028.000đ. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu các chi phí này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015, Nghị quyết án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Buộc ông Nguyễn C phải mở lối đi có diện tích 19,6m² (vị trí B, C, D theo mảnh trích đo địa chính số 204-2019 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ duyệt ngày 03/01/2020) để ông Nguyễn T sử dụng làm lối đi.

2/ Buộc ông Nguyễn T phải đền bù cho ông Nguyễn C số tiền 22.907.000đ (Hai mươi hai triệu chín trăm lẻ bảy nghìn đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của ông C, nếu chậm thi hành, ông T còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3/ Về án phí: Ông Nguyễn C và ông Nguyễn T được miễn án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

4/ Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn C phải chịu 4.028.000đ (Bốn triệu không trăm hai mươi tám nghìn đồng) chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ. Do chi phí này ông T đã nộp nên ông C phải nộp số tiền trên để hoàn trả cho ông Nguyễn T.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của ông T, nếu chậm thi hành, ông C còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo xét xử phúc thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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, 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 Long An;
- VKSND huyện Tân Trụ;
- THA DS huyện Tân Trụ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Thị Thúy Hồng