

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỊNH QUÁN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **21/2022/DS-ST**

Ngày 17-11-2022

“V/v tranh chấp quyền lỗi đi qua bất động sản liền kề”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỊNH QUÁN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Kha

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Liệu

Bà Lương Thanh Kỳ

-Thư ký phiên tòa: Ông Phan Nguyễn Thành Trung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Định Quán.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Định Quán tham gia phiên tòa:
Ông Trần Xuân Tới- Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở TAND huyện Định Quán, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 143/2021/TLST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền đi qua bất động sản liền kề” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2022/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Gịp Tấn Quế**, sinh năm 1954, “vắng mặt”

Bà **Chương Lầu Cú**, sinh năm 1954, “vắng mặt”

Địa chỉ: Số 259, khu 7, ấp 7, xã Phú Tân, huyện Định Quán, Đồng Nai

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 30/10/2021):

Ông **Hoàng Văn Thắng**, sinh năm 1994, “có mặt”

Địa chỉ: Khu 1, ấp Suối Soong 2, xã Phú Vinh, huyện Định Quán, Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Ông **Nguyễn Ngọc Phú**- sinh năm 1981. Luật sư Văn phòng luật sư Nguyễn Ngọc Phú, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai, “vắng mặt”

Địa chỉ: Số 266, khu 11, ấp 1, xã Gia Canh, huyện Định Quán, Đồng Nai.

Bị đơn: Ông **Tìn A Ủng**, sinh năm 1972, “có mặt”

Bà **Nguyễn Thị Lê**, sinh năm 1973, , “có mặt”

Cùng địa chỉ: Số 255, khu 7, ấp 7, xã Phú Tân, Huyện Định Quán, Đồng Nai.

(Ông Ứng là người dân tộc Hoa nhưng nghe và nói rõ tiếng Việt nên không yêu cầu phiên dịch. Đối với ông Quế bà Cú là người dân tộc Hoa đã ủy quyền cho ông Thắng tham gia tố tụng trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án và cũng không yêu cầu phiên dịch).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện của nguyên đơn, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất của ông Gíp Tân Quế bà Chương Lầu Cú là tự khai phá, sử dụng ổn định hơn 40 năm qua, có đăng ký kê khai theo quy định của pháp luật về đất đai và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC772934 và CC 772439 ngày 12/7/2016 đối với các thửa 31, 32, 35, 33, 38, 37, 36 cùng tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu 7 ấp 7 xã Phú Tân. Mục đích sử dụng đất là đất ở nông thôn, đất trồng cây lâu năm và đất lúa. Hiện trạng quyền sử dụng đất của ông Quế bà Cú bị vây bọc bởi các bất động sản xung quanh là các thửa đất 253, 254, 243, 244, 215, 39. Những thửa đất này tiếp giáp với đường bê tông. Ngoài ra thửa đất của ông Quế bà Cú cũng còn vây bọc bởi các thửa đất khác là thửa 38, 20, 19, 17. Tuy nhiên những thửa đất 38, 20, 19, 17 này không tiếp giáp với đường đi. Từ khi khai phá sử dụng đất cho đến trước tháng 10 năm 2021 thì ông Quế bà Cú vẫn được chủ sử dụng đất cũ cho đi nhờ qua thửa 253, 254. Nhưng sau đó ông Ứng bà Lê nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chủ cũ thì ông Ứng bà Lê không đồng ý cho ông Quế bà Cú đi nữa mà cho rằng nếu ông Quế bà Cú muốn đi qua bất của họ thì phải mua đường đi. Hiện nay cả gia đình ông Quế bà Cú gồm 3 thế hệ bà bao gồm vợ chồng ông Quế bà Cú, con trai dâu con gái con rể cùng 4 cháu đang sinh sống và cư trú trong cùng thửa đất của gia đình đồng thời canh tác đất trồng cây lâu năm là mít, chuối, bưởi và đất lúa. Do nhu cầu đi lại sinh sống học tập, lao động sản xuất nông nghiệp và chuyển nông sản nên ông Quế bà Cú đã nhiều lần thương lượng mua của ông Ứng bà Lê con đường có chiều ngang 3m với giá cả phù hợp nhưng không thành. Từ cơ sở đã hòa giải cũng không thành nên buộc ông Quế bà Cú phải khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Định Quán về việc tranh chấp quyền lối đi qua bất động sản liền kề đối với ông Ứng bà Lê. Qua kết quả đo đạc được thể hiện tại Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 4873/2022 ngày 27/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán và kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai được thể hiện tại Chứng thư thẩm định giá số 2812/CT-ĐNI ngày 23/8/2022 trị giá quyền sử dụng đất 226,2m² thuộc một phần thửa đất số 253, 254 tờ bản đồ địa chính số 14 xã Phú Tân, huyện Định Quán là 125.000.000 đồng thì ông Quế bà Cú xác định yêu cầu Tòa án buộc ông Ứng bà Lê phải mở lối đi có chiều ngang 3m và chiều dài 1 bên 75,29m và 1 bên 75,66m cho ông Quế bà Cú tại thửa đất số 253, 254 tờ bản đồ địa chính số 14 xã Phú Tân, huyện Định Quán với hình thể, diện tích và vị trí lối đi

được thể hiện chi tiết tại Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 4873/2022 ngày 27/6/2022 và ông Quế bà Cú đồng ý thanh toán cho ông Ứng bà Lê trị giá quyền sử dụng đất của lối đi theo kết quả định giá là 125.000.000 đồng (Một trăm hai mươi lăm triệu đồng). Ngoài ra ông Quế bà Cú không có ý kiến gì khác.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn trình bày:

Chúng tôi là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa 253, 254 tờ bản đồ số 14 ấp 7, xã Phú Tân, huyện Định Quán đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc là nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Quế bà Cú thì chúng tôi hoàn toàn không đồng ý. Chúng tôi không đồng ý với kết quả đo đạc và kết quả thẩm định giá. Lý do ông Quế bà Cú có thể mở đường đi qua các thửa 215, 243, 244 là những thửa cũng giáp ranh liền kề với thửa đất của chúng tôi và có mặt tiền tiếp giáp với đường đi.

Phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Thẩm phán đã tiến hành đầy đủ các hoạt động tố tụng về xác định quan hệ pháp luật, tư cách tham gia tố tụng của đương sự, thẩm quyền giải quyết của Tòa án, thời hạn chuẩn bị xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu theo thẩm quyền, thủ tục gửi, cấp và tổng đạt các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và người tham gia tố tụng tất cả đều đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các phần của phiên tòa sơ thẩm, phần thủ tục bắt đầu phiên tòa, phần tranh tụng tại phiên tòa. Thư ký phiên tòa thực hiện đúng và đầy đủ nhiệm vụ, quyền hạn theo luật định. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Xem xét theo yêu cầu của nguyên đơn, ý kiến của bị đơn cùng các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa thấy rằng bất động sản là quyền sử dụng đất thuộc các thửa 31, 32, 35, 33, 38, 37, 36 cùng tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu 7 ấp 7 xã Phú Tân của ông Quế bà Cú đã bị vây bọc bởi bất động sản của người khác, trong đó có quyền sử dụng đất thuộc thửa 253, 254 tờ bản đồ số 14 ấp 7, xã Phú Tân, huyện Định Quán của bị đơn ông Ứng bà Lê, và các thửa 243, 244, 215, 39 là các thửa đất có 1 phía tiếp giáp đường đi. Thửa đất của ông Quế bà Cú gồm đất ở, đất trồng cây lâu năm và đất lúa. Điều 254 BLDS quy định “...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...”. Xem xét hiện nay ông Quế bà Cú vẫn được ông Ứng bà Lê cho đi nhờ. Nhưng ông Quế bà Cú lại muốn có lối đi thuận tiện hơn. Điều 254 BLDS quy định “...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... ”. Như vậy yêu cầu khởi kiện của ông Quế bà Cú là không phù hợp không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của Quế bà Cú không được chấp nhận nên ông Quế bà Cú phải chịu các chi phí tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về án phí: Ông Quế bà Cú là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí và án phí theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Những kiến nghị là không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự có mặt tại phiên tòa nên căn cứ Điều 228, của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án. Đối với người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt căn cứ điểm đ, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Ông Ứng bà Lê là bị đơn có nơi cư trú tại xã Phú Tân, huyện Định Quán, bất động sản có liên quan đến tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề và yêu cầu mở lối đi cũng tọa lạc tại xã Phú Tân, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai. Vì vậy, căn cứ theo điểm a, khoản 1 Điều 35 và điểm a, khoản 1, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự xác định vụ án thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Định Quán. Theo nội dung khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề nhưng bị đơn không đồng ý mở lối đi. Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề. Ông Quế bà Cú là nguyên đơn. Ông Ứng bà Lê là người bị ông Quế bà Cú khởi kiện nên ông Ứng bà Lê là bị đơn. Văn bản ủy quyền của ông Quế bà Cú cho ông Hoàng Văn Thắng là hợp pháp nên chấp nhận sự ủy quyền của ông Quế bà Cú.

Ông Quế bà Cú là chủ sử dụng quyền sử dụng đất gồm các thửa đất số 31, 32, 33, 35, 36, 38, 37 cùng tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu 7 ấp 7 xã Phú Tân. Mục đích sử dụng đất là đất ở nông thôn, đất trồng cây lâu năm và đất lúa. Ông Quế bà Cú đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC772934 và CC 772439 ngày 12/7/2016 đối với các thửa đất nêu trên. Do không thỏa thuận được việc mở lối đi qua bất động sản của ông Ứng bà Lê nên ngày 02/11/2021 ông Quế bà Cú nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Định Quán. Do đó việc tranh chấp về quyền lối đi qua bất động sản theo đơn khởi kiện của ông Quế bà Cú vẫn còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 184, 185 của Bộ luật tố tụng dân sự và quy định

tại khoản 4, Điều 23 Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[2] Về đường lối giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Quế bà Cú yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ứng bà Lê phải mở 1 lối đi qua bất động sản của ông Ứng bà Lê với chiều rộng 03m và chiều dài 1 phía là 75,29m, 1 phía là 75,66m, tổng diện tích là 226,2m² thuộc một phần thửa đất số 253 tờ bản đồ địa chính số 14, xã Phú Tân, huyện Định Quán với hình thể, vị trí, số hiệu mốc lối đi được thể hiện chi tiết Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 4873/2022 ngày 27/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán. Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện ông Quế bà Cú đã cung cấp tài liệu chứng minh quyền sử dụng hợp pháp của ông bà đối với các thửa đất số 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38 cùng tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu 7 ấp 7 xã Phú Tân. Vị trí các thửa đất của ông ông Quế bà Cú ở cùng một khu vực và liền nhau đồng thời bị vây bọc các bất động sản liền kề là bất động sản của người khác, trong đó có ông Ứng bà Lê là thửa đất có 1 phía giáp với đường đi (hiện trạng là đường bê tông thông thương giữa xã Phú Tân và xã Phú Vinh).

Căn cứ Điều 254 của BLDS 2015, Điều 171 của Luật đất đai năm 2013 thì ông Quế bà Cú được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về việc mở lối đi qua bất động sản liền kề. Ông Quế bà Cú cũng yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ và qua Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 4873/2022 ngày 27/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán thể hiện lối đi có chiều rộng 03m và chiều dài 1 phía là 75,29m, 1 phía là 75,66m, tổng diện tích là 226,2m² thuộc một phần thửa đất số 253, 254 tờ bản đồ địa chính số 14, xã Phú Tân, huyện Định Quán. Trị giá quyền sử dụng đất để mở lối đi nêu trên thể hiện tại Chứng thư thẩm định giá số 2812/CT-ĐNI ngày 23/8/2022 trị giá quyền sử dụng đất 226,2m² thuộc một phần thửa đất số 253, 254 tờ bản đồ địa chính số 14 xã Phú Tân, huyện Định Quán là 125.000.000 đồng.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nêu trong bài phát biểu gửi đến HĐXX: Các thửa đất của ông Quế bà Cú đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thể hiện tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí thửa đất của ông Quế bà Cú bị vây bọc hoàn toàn bởi các bất động sản khác, đặc điểm bao gồm đất ở trong đó gia đình rất nhiều thế hệ sinh sống, đất trồng lúa và đất trồng cây lâu năm nên có nhu cầu đi học đi làm, canh tác sản xuất nông nghiệp và vận chuyển nông sản bằng xe cơ giới và ông Cú bà Quế đã nhiều lần thương lượng nhưng không thành. Cho nên ông Quế bà Cú phải khởi kiện để có lối đi. Việc mở con đường đi qua đất của ông Ứng bà Lê là thuận tiện nhất không vi phạm quy hoạch hệ thống kênh mương nước của Nhà nước và hợp lý nhất so với việc mở lối đi qua đất của những người khác, gây thiệt hại cũng ít hơn cho ông Ứng bà Lê. Căn cứ theo quy định của pháp luật tại Điều 254 Bộ luật dân sự 2015 ông Quế bà Cú yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét toàn bộ sự việc một cách thấu tình đạt

lý để cho ông Quế bà Cú được mở con đường rộng 3m qua thửa đất của ông Ứng bà Lê trên cơ sở Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 4873/2022 ngày 27/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán. Ông Quế bà Cú đồng ý thanh toán cho ông Ứng bà Lê trị giá quyền sử dụng đất là 125.000.000 đồng.

Với những tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập được thì các đương sự đã được biết về kết quả đo vẽ lối đi dự định mở qua bất động sản và thẩm định giá tài sản, cụ thể: Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 4873/2022 ngày 27/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán thể hiện lối đi có chiều rộng 03m và chiều dài 1 phía là 75,29m, 1 phía là 75,66m, tổng diện tích là 226,2m² thuộc một phần thửa đất số 253, 254 tờ bản đồ địa chính số 14, xã Phú Tân, huyện Định Quán. Chứng thư thẩm định giá số 2812/CT-ĐNI ngày 23/8/2022 trị giá quyền sử dụng đất 226,2m² thuộc một phần thửa đất số 253, 254 tờ bản đồ địa chính số 14 xã Phú Tân, huyện Định Quán là 125.000.000 đồng.

Bên cạnh đó Tòa án cũng thu thập thêm Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 4872/2022 ngày 27/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán thể hiện lối đi có chiều rộng 02m và chiều dài 1 phía là 75,41m, 1 phía là 75,66m, tổng diện tích là 151m² thuộc một phần thửa đất số 253, 254 tờ bản đồ địa chính số 14, xã Phú Tân, huyện Định Quán. Chứng thư thẩm định giá số 2812/CT-ĐNI ngày 23/8/2022 trị giá quyền sử dụng đất 151m² thuộc một phần thửa đất số 253, 254 tờ bản đồ địa chính số 14 xã Phú Tân, huyện Định Quán là 83.900.000 đồng. Qua xem xét 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. Qua tranh tụng tại phiên tòa và các tài liệu chứng cứ thu thập được thấy rằng theo quy chuẩn TCVN là tiêu chuẩn quốc gia về đường giao thông nông thôn- yêu cầu thiết kế nếu đã mở lối đi thì lối đi ấy ít nhất phải có chiều rộng 4m. Từ sự chứng minh của các bên đương sự Hội đồng xét xử thấy rằng: Quyền mở lối đi qua bất động sản liền kề được quy định cụ thể tại Điều 254 của BLDS: “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”. Và tinh thần nội dung Điều 254 của Bộ luật dân sự cũng quy định rõ: “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”. Xem xét tổng thể địa hình các thửa đất tọa lạc tại khu vực đó thể hiện các thửa đất đều là đất ở nông thôn xen kẽ với đất trồng cây lâu năm, diện tích tương đối rộng lớn, dân cư còn thưa thớt, chỉ có 01 con đường bê tông thông thương nối liền xã Phú Tân và xã Phú Vinh, đa số các thửa đất đều trồng cây ăn trái và cây công nghiệp dài ngày, địa hình tương đối bằng phẳng, nền

rẫy là đất xen kẽ đá tảng và đá tổ ong. Tại khu vực này trên bản đồ địa chính có quy hoạch về hệ thống kênh mương thủy lợi. Gia đình ông Quế bà Cú hiện đang có nhiều thế hệ chung sống trong cùng nhà, ông Quế bà Cú ngoài trồng cây lâu năm còn có đất trồng lúa. Mặc dù thửa đất 253, 254 của ông Ứng bà Lê và các thửa 215, 243, 244 đều giáp với đường bê tông. Nhưng qua xem xét thẩm định tại chỗ, xác minh và hình thể vị trí thửa đất trên bản đồ thì thấy rằng thửa đất 215 nằm ở phía sau căn nhà ông Quế bà Cú đang ở nên nếu mở đường đi qua các thửa đất này thì sẽ không thuận tiện cho ông Quế bà Cú và theo quy hoạch thì có hệ thống kênh mương thủy lợi đi qua. Còn thửa đất 243, 244 tuy ở phía trước căn nhà của ông Quế bà Cú, theo quy hoạch thì cũng có hệ thống kênh mương thủy lợi đi qua nhưng có hình thể chiều dài rất dài nên nếu mở đường đi qua các thửa đất này thì sẽ thuận tiện cho ông Quế bà Cú nhưng lại làm cho hình thể thửa đất 243, 244 không còn vuông vắn mà bị mất góc nên gây thiệt hại lớn cho chủ sử dụng thửa đất 243, 244. Đối với thửa 39 thì không có hệ thống kênh mương thủy lợi đi qua nhưng để đi vào nhà ông Quế bà Cú lại phải đi qua những thửa ruộng trồng lúa của ông Quế bà Cú nên chi phí cải tạo làm đường đi sẽ tốn kém gây thiệt hại cho ông Quế bà Cú là rất lớn. Cho nên xem xét tổng thể thì thấy rằng việc mở lối đi qua thửa đất của ông Ứng bà Lê phía giáp ranh thửa 253 và 243 theo Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 4873/2022 ngày 27/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán thể hiện lối đi có chiều rộng 03m và chiều dài 1 phía là 75,29m, 1 phía là 75,66m, tổng diện tích là 226,2m² thuộc một phần thửa đất số 253, 254 tờ bản đồ địa chính số 14, xã Phú Tân, huyện Định Quán và Chứng thư thẩm định giá số 2812/CT-ĐNI ngày 23/8/2022 trị giá quyền sử dụng đất 226,2m² thuộc một phần thửa đất số 253, 254 tờ bản đồ địa chính số 14 xã Phú Tân, huyện Định Quán là 125.000.000 đồng sẽ thuận tiện cho ông Quế bà Cú trong việc vận chuyển nông sản và vật tư nông nghiệp và ít gây thiệt hại nhất cho ông Ứng bà Lê và không vi phạm quy hoạch hệ thống kênh mương thủy lợi theo Nghị định số 43/CP ngày 06/5/2015. Đồng thời thửa đất 253, 254 của ông Ứng bà Lê cũng trở thành thửa đất có 02 mặt giáp đường. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận. Xét yêu cầu khởi kiện của ông Quế bà Cú là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Về chi phí tổ tụng (đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá): Nguyên đơn ông Quế bà Cú tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ là 1.706.728 đồng và chi phí thẩm định giá là 10.000.000 đồng nên ghi nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Quế bà Cú được chấp nhận nên bị đơn ông Ứng bà Lê phải chịu án phí DSST là 300.000 đồng. Ông Quế bà Cú là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí DSST có giá ngạch là 6.250.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 26; Điều 68; Điều 220, 266, 184, 185, khoản 1 Điều 228; điểm b, khoản 2, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4, Điều 23 Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị định số 43/CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ.

Áp dụng Điều 254 BLDS 2015; Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 171 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1)- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Gịp Tân Quế và bà Chương Lầu Cú về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề đối với bị đơn là ông Tìn A Ứng bà bà Nguyễn Thị Lê.

Vị trí hình thể lối đi được thể hiện chi tiết tại Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 4873/2022 ngày 27/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán thể hiện lối đi có chiều rộng 03m và chiều dài 1 phía là 75,29m, 1 phía là 75,66m, tổng diện tích là 226,2m² thuộc một phần thửa đất số 253, 254 tờ bản đồ địa chính số 14, xã Phú Tân, huyện Định Quán.

Buộc ông Gịp Tân Quế và bà Chương Lầu Cú phải thanh toán cho ông Tìn A Ứng bà bà Nguyễn Thị Lê trị giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất trong phạm vi diện tích lối đi 226,2m² theo Chứng thư thẩm định giá số 2812/CT-ĐNI ngày 23/8/2022 là 125.000.000 đồng (Một trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2)- Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Quế bà Cú tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ là 1.706.728 đồng và chi phí thẩm định giá là 10.000.000 đồng. Ông Quế bà Cú đã thanh toán đủ.

3)- Về án phí: Bị đơn ông Tìn A Ứng bà bà Nguyễn Thị Lê phải chịu án phí DSST là 300.000 đồng. Ông Quế bà Cú là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí DSST có giá ngạch là 6.250.000 đồng.

Án xử công khai có mặt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, có mặt bị đơn, vắng mặt nguyên đơn, vắng mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Báo cho nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bản án này 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Định Quán;
- Chi cục THADS H. Định Quán;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TRỊNH THỊ KHA