

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN B – TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 184/2024/DS-ST

Ngày: 10 – 10 - 2024

V/v “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 B– TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lựu

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Công Trung

Ông Ngô Văn Đức

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hoàng Long – Thư ký Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Kim Tiến – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 10 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện B xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 109/2022/TLST-DS ngày 04/3/2022 về việc “Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 189/2024/QĐST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 132/2024/QĐST-DS ngày 17 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1968;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Bà H ủy quyền cho bà: Hồ Thị Tuyết H1, sinh năm: 1999. (Có mặt)

Địa chỉ: Số C ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1963; (Có mặt)

Bà Nguyễn Thị X, sinh năm: 1967; (Vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị X ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Đ tham gia tố tụng.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Chỗ ở hiện nay: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Nguyễn Thị M, sinh năm: 1954;

Nguyễn Thị L, sinh năm: 1985.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Bà M, chị L ủy quyền cho chị H1 tham gia tố tụng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm bà Hồ Thị Tuyết H1 trình bày:

Phần đất thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre được Nhà nước cấp cho nguyên đơn vào năm 1989. Phần đất của nguyên đơn giáp ranh với phần đất thuộc thửa đất số 452, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X.

Do thửa đất số 120, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre có chiều ngang rất hẹp gây khó khăn cho nguyên đơn trong việc canh tác. Vì thế, nguyên đơn và ông Đ (người có phần đất giáp ranh với phần đất của nguyên đơn) có thỏa thuận với nhau mỗi người sẽ sử dụng cả hai phần đất thuộc hai thửa đất nêu trên trong một năm để canh tác và cứ thế luân phiên thay đổi qua các năm.

Đến năm 2015, mẹ nguyên đơn - bà Nguyễn Thị M không có đất để cất nhà nên nguyên đơn đã cho mẹ nguyên đơn xây dựng nhà trên phần đất của nguyên đơn thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. Đồng thời do phần đất có chiều ngang rất hẹp, khó khăn trong việc di chuyển nên nguyên đơn có thỏa thuận với ông Đ, bà X về việc nguyên đơn sẽ lấy phần đất phía sau, còn phần đất giáp lộ sẽ thuộc quyền sở hữu của ông Đ, bà X và ông Đ, bà X sẽ mở cho nguyên đơn một lối đi chiều rộng khoảng 2m để nguyên đơn đi từ nhà nguyên đơn ra đường đi công cộng. Ông Đ, bà X đã đồng ý chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Đến khoảng cuối năm 2021, ông Đ và bà X rào lưới B40 chắn hết lối đi của nguyên đơn, nguyên đơn cũng như gia đình không thể sử dụng phương tiện để đi ra đường đi công cộng. Do khó khăn cho việc đi lại cũng như sinh hoạt của gia đình nên nguyên đơn có thương lượng với ông Đ, bà X mở cho nguyên đơn lối đi có chiều rộng giáp với đường giao thông là 1,05m, chiều rộng giáp với thửa đất số 120 của nguyên đơn là 1,0m, chiều dài 66,25m, diện tích 65m² thuộc một phần của thửa đất số 452 (phần (1) theo Họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 23/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B) để nguyên đơn và gia đình nguyên đơn có thể đi lại bằng xe máy ra đường đi công cộng và sẽ trả cho ông Đ, bà X một số tiền phù hợp với phần lối đi mà ông Đ, bà X mở cho nguyên đơn.

Tuy nhiên, ông Đ, bà X không đồng ý và tiếp tục đề rào B40 khiến nguyên đơn không thể dùng xe máy để đi lại mà chỉ đi bộ được nhưng cũng rất khó khăn.

Hành vi của ông Đ và bà X đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, gây khó khăn cho nguyên đơn cũng như gia đình trong quá trình đi lại.

Vì vậy, nay nguyên đơn làm đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân huyện B xem xét, giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị X phải mở cho nguyên đơn lối đi có chiều rộng giáp với đường giao thông là 1,05m, chiều rộng giáp với thửa đất số 120 của nguyên đơn là 1,0m, chiều dài 66,25m, diện tích 65m² thuộc một phần của thửa đất số 452, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (phần (1) theo Họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 23/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B) để nguyên đơn có lối đi ra đường đi công cộng được thuận tiện. Nguyên đơn đồng ý trả cho ông Đ và bà X phần lối đi nêu trên theo giá của Hội đồng định giá.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông là chủ sử dụng thửa đất 464 tờ bản đồ số 10 đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre; giáp ranh thửa đất ông là đất của bà Nguyễn Thị H; bà H muốn ra lộ công cộng phải đi qua đất của ông; Trước đây ông có kêu bà H bán lối đi nhưng bà H không mua. Nay bà H yêu cầu mở lối đi qua đất của ông; ông cũng đồng ý mở cho bà H 01 lối đi để ra lộ công cộng; nhưng không đồng ý mở lối đi theo yêu cầu của bà H mà ông đồng ý mở lối đi giáp ranh với phần đất ông Phan Văn H2 có chiều ngang khoảng 0.7m dài hết đất thuộc phần 6 của họa đồ hiện trạng ngày 23/12/2022 và yêu cầu bà H phải trả giá trị đất là 700.000 đồng/m² và bồi thường giá trị hàng rào cho ông. Việc bà H cho rằng giữa ông và bà H có việc trao đổi đất để luân phiên canh tác hàng năm là không có sự việc đó. Về nguồn gốc đất của bà H có được là cha bà H mới cho sau này còn thời gian thì ông không nhớ cụ thể.

Đối với họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 23/12/2022 ông thống nhất không có ý kiến;

Đối với Biên bản định giá tài sản ngày 17/5/2024 ông không đồng ý với giá đất mà hội đồng định giá đã định; ông không yêu cầu định giá tài sản lại; ông đưa ra giá trị đất là 700.000 đồng/m².

Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, xét thấy trong quá trình tố tụng, Thẩm phán đã tuân thủ và tiến hành đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại các điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự và chấp hành nghiêm nội quy phiên tòa. Tại phiên tòa, nhận thấy thành viên Hội đồng xét xử thể hiện sự vô tư, khách quan, độc lập khi xét xử. Do đó, vụ án được đưa ra xét xử là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 245, 248, 254 Bộ luật dân sự. Tuyên xử Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bị đơn phải mở lối đi thuộc phần (1) có tổng diện tích là 65m² của họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 23/12/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, thuộc một phần thửa 452 tờ bản đồ số 32 tọa lạc xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre do Nguyễn Văn Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và thẩm tra công khai các chứng cứ tại phiên tòa, qua kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng:

Phần đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi; có một phần theo họa đồ hiện trạng có qua phần đất của bà Nguyễn Thị H3. Tuy nhiên qua biên bản làm việc với bà H3, bà H3 trình bày nếu Tòa án có mở lối đi theo yêu cầu của nguyên đơn, bà đồng ý cho nguyên đơn đi qua phần đất của bà và không yêu cầu bồi thường giá trị, bà cũng không yêu cầu gì trong vụ án này và xin từ chối tham gia tố tụng. Do đó Tòa án không đưa bà H3 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ông Nguyễn Văn Đ không đồng ý giá đất mà Hội đồng định giá đã định tại biên bản định giá tài sản ngày 17/5/2024; Tuy nhiên Tòa án đã cho ông thời gian để làm đơn yêu cầu định giá lại và tại phiên Tòa sơ thẩm ông cũng không yêu cầu định giá lại. Do đó Tòa án căn cứ vào Biên bản định giá tài sản ngày 17/5/2024 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

2 Về nội dung:

[1] Tại phiên Tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện phải mở cho nguyên đơn lối đi có chiều rộng giáp với đường giao thông là 1,05m, chiều rộng giáp với thửa đất số 120 của nguyên đơn là 1,0m, chiều dài 66,25m, diện tích 65m² thuộc một phần của thửa đất số 452, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre theo phần (1) của Họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 23/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ không đồng ý về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Phía bị đơn chỉ đồng ý mở lối đi thuộc phần 6 của họa đồ hiện trạng với diện tích 39,8m² với chiều ngang là 0,7m giáp với phần đất của ông H2 thuộc một phần thửa 452 tờ bản đồ số 32.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hội đồng xét xử xét thấy: hiện nay phần đất thửa 120 tờ bản đồ 32 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre, thửa đất này bị vây bọc không có lối đi ra lộ công cộng. Từ trước đến nay thì gia đình bà H đi trên lối đi thuộc thửa 452 tờ bản đồ số 32 để ra lộ công cộng. Năm 2021 do ông Đ xây tường

rào chừa lối đi rất hẹp nên gia đình bà H không thể ra lộ công cộng; ông Đ cũng thừa nhận trước đây bà H vẫn đi trên đất của ông để ra lộ công cộng; đây là lối đi duy nhất không còn lối đi nào khác.

Lối đi bà H yêu cầu mở thuộc phần 1 của họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 23/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thuộc một phần thửa 452 tờ bản đồ số 32 do ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đây là lối đi đã hình thành từ lâu trước thời điểm ông Đ xây hàng rào. Về nguồn gốc phần đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi thuộc một phần thửa 452 tờ bản đồ số 32 theo biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân xã T và những người dân ở gần đất đều xác nhận ông Đ và bà H có sự trao đổi đất; phần đất của ông Đ ở phía ngoài giáp lộ và đất bà H ở phía trong muốn ra được lộ công cộng phải qua đất của ông Đ; lối đi bà H yêu cầu mở là lối đi hiện hữu đã hình thành từ trước đến nay và bà H vẫn đi trên lối đi này để ra lộ công cộng. Hơn nữa, trên lối đi bà H yêu cầu mở ông Đ đã xây hàng rào kẽm gai và chừa ra 0,3m cho bà H làm lối đi và giáp lối đi này là đất của ông M1, trước đây ông M1 cũng đồng ý để thêm khoản 0,2m đất của ông cho bà H để có lối đi rộng hơn; tuy nhiên hiện tại ông M1 bị tai nạn giao thông nên không lấy được ý kiến. Việc mở lối đi theo yêu cầu của bà H có chiều ngang 1m cũng không phải là quá rộng, cũng không ảnh hưởng hay gây thiệt hại gì lớn cho gia đình ông Đ.

Phần đất ông Đ đồng ý mở cho bà H để làm lối thuộc phần 6 của họa đồ hiện trạng với chiều ngang 0,7m tổng diện tích 39,8m²; đây không phải là lối đi hiện hữu, và diện tích rất hẹp, không thuận tiện và khó khăn trong việc di chuyển; hơn nữa nếu mở lối đi này thì ông Đ phải di dời hàng rào đến 02 lần; gây thiệt hại lớn hơn so với lối đi bà H yêu cầu mở.

Từ những nhận định trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề và bà H phải có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc trên đất cho ông Đ, bà X.

[3] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/12/2022 thì trên lối đi bà H yêu cầu mở có 25 trụ bê tông được kéo kẽm gai; ngoài ra không còn tài sản nào khác.

Theo biên bản định giá tài sản ngày 17/5/2024 thì giá trị đất là 250.000 đồng/m² và 25 trụ rào kéo kẽm gai có giá di dời là 13.869.000 đồng, tương đương giá 554.000 đồng/01 trụ.

Như vậy giá trị quyền sử dụng đất bà H có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Đ bà X là 65m² x 250.000 đồng/m² = 16.250.000 đồng (Mười sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng); Bà H có nghĩa vụ hỗ trợ chi phí di dời 25 trụ bê tông và hàng rào kẽm gai cho ông Đ bà X là 13.869.000 đồng (Mười Bệu tám trăm sáu mươi chín nghìn đồng). Tổng số tiền bà H phải bồi hoàn và hỗ trợ cho ông Đ, bà X là 30.119.000 đồng (Ba mươi triệu một trăm mười chín nghìn đồng).

[4] Xét lời trình bày của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ + đo đạc + định giá + Thu thập quy trình): 6.639.000 đồng (Sáu triệu sáu trăm ba mươi chín nghìn đồng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Đ, bà X phải chịu chi phí trên.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu là 300.000 đồng. Án phí bồi hoàn giá trị là $(30.119.000 \text{ đồng} \times 5\%) = 1.506.000 \text{ đồng}$ nguyên đơn phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 245, 248, 254 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ bà Nguyễn Thị X phải di dời hàng rào kẽm gai gồm 25 trụ bê tông và kẽm gai để mở lối đi cho gia đình bà Nguyễn Thị H có chiều ngang giáp lộ là 1,05m; chiều dài từ lộ vào cạnh giáp thửa đất ông Trần Minh M1 là 61,12m;; Chiều ngang giáp phần còn lại của thửa 120 tờ bản đồ số 32 là 01m và chiều dài từ lộ vào giáp phần còn lại của thửa 452 tờ bản đồ số 32 là 65,96m; có tổng diện tích là 65m² đất tọa lạc xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre thuộc phần (1) trên họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 23/12/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B (Có họa đồ kèm theo).

2. Bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng hạn chế phần đất có diện tích 65m² thuộc phần (1) trên họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 23/12/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B thuộc một phần thửa 452 tờ bản đồ số 32 tọa lạc xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre do Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm lối đi.

Người sử dụng đất và người có quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký theo quy định pháp luật.

2. Bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả giá trị đất và hỗ trợ chi phí di dời 25 trụ bê tông và hàng rào kẽm gai cho ông Đ, bà X tổng cộng là 30.119.000 đồng (Ba mươi triệu một trăm mười chín nghìn đồng)

3. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Đ bà Nguyễn Thị X phải chịu 6.639.000 đồng (Sáu triệu sáu trăm ba mươi chín nghìn đồng). Do số tiền trên bà H đã tạm ứng và quyết toán xong nên ông Đ bà X có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Đ bà Nguyễn Thị X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí 1.506.000 đồng (Một triệu năm trăm linh sáu nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 600.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004016 ngày 07/4/2022 của chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Như vậy bà H còn phải nộp tiếp số tiền 906.000 đồng (Chín trăm linh sáu nghìn đồng).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bến Tre;
- VKSND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Lựu