TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 102/2022/DS-ST
Ngày: 29 - 12 - 2022
V/v tranh chấp lối đi

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH - TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Châu Văn Bình;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hùng Cường

2. Ông Nguyễn Minh Đầy

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Lê Thụy Thùy Trâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên toà:* Ông Trần Thanh Tiền - Kiểm sát viên.

Vào ngày 29 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 182/2022/TLDS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2022, về "*Tranh chấp lối đi*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 203/2022/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp Phú A, xã An Phú Th, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc Th, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp Phú A, xã An Phú Th, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Bà Lê Thị Mười M, sinh năm 1960.

2. Chị Nguyễn Ngọc Tr, sinh năm 1985.

3. Anh Nguyễn Ngọc Th, sinh năm 1987.

4. Chị Nguyễn Thị Ngọc S, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Ấp Phú A, xã An Phú Th, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Th, bà M, anh Th, chị Tr, chị S là chị Lê Ngọc Y, sinh năm 1987. Theo hợp đồng ủy quyền ngày 14/11/2022, giấy ủy quyền ngày 24/12/2022, ngày 26/12/2022.

Địa chỉ: Số 257/15/9A Lê Đình C, phường Tân Tạo, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Ấp Phú A, xã An Phú Th, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

6. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Ấp Tân B, xã Tân Th, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà L đang canh tác thửa đất 713, tờ bản đồ 36, diện tích 4.268m^2 đang trồng cây lâu năm có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị G tặng cho và thửa 123, tờ bản đồ 44, diện tích 1.002m^2 bà L đang trồng cây lâu năm có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Ngọc Th. Trên thửa đất 123 bà L có cất 01 căn nhà để ở (mái tole, vách tường, ngang 4m, dài 11m xây dựng năm 2021) và thờ cúng ông bà. Giáp ranh với thửa đất của bà L là phần đất thuộc thửa 149 của ông Th nên muốn đi được đến phần đất của bà L đang sử dụng thì phải đi trên lối đi qua phần đất thửa 146 và 149 của hộ ông Nguyễn Ngọc Th, đây là lối đi chung đã có từ lúc bà G còn sống, các anh em trong gia đình đều sử dụng lối đi này, lối đi có chiều ngang 2m, dài khoảng 150m. Trong quá trình sử dụng thì bà L đã bỏ tiền ra bơm cát, đổ đá trên lối đi này.

Đến tháng 4/2022 ông Nguyễn Ngọc Th rào lại không cho bà L đi tiếp lối đi này, từ đó làm ảnh hưởng đến việc đi lại chăm sóc, thu hoạch cây trái và bà L cũng không còn lối đi nào để vào nhà. Hiện bà L đang đi nhờ trên phần đất của bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Thế H. Được biết thì ông H chỉ cho bà L đi tạm thời gian nữa, sau này sẽ không cho đi tiếp.

Nay bà Nguyễn Thị L yêu cầu các thành viên trong hộ ông Nguyễn Ngọc Th, bà Lê Thị Mười M, chị Nguyễn Ngọc Tr, anh Nguyễn Ngọc Th, chị Nguyễn Thị Ngọc S mở lối đi cho bà L trên thửa đất 146 và 149 có chiều ngang 2,5m x dài 157,48m và công nhận chung quyền sử dụng cho bà cùng ông S, bà L. Bà L đồng ý cùng ông S, bà L trả giá trị đất theo giá do Hội đồng định giá đã định. Bà L không đồng ý theo yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc Th, bà Lê Thị Mười M. Bà L cũng không yêu cầu định giá lại, thống nhất theo biên bản thẩm định, định giá trước đây. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà L thì bà cũng không yêu cầu các thành viên trong gia đình ông Th trả lại chi phí bơm cát, đổ đá.

- Bị đơn ông Nguyễn Ngọc Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mười M, anh Nguyễn Ngọc Th, chị Nguyễn Ngọc Tr, chị Nguyễn Thị Ngọc S có chị Lê Ngọc Y đại diện trình bày:

Nguồn gốc đất thửa 146 và 149 là của ông nội tên Nguyễn Văn B cho cô tám tên Nguyễn Thị Gấm, sau đó không nhớ rõ thời gian nhưng trước năm 1990 bà Gấm chuyển nhượng lại cho ông Th diện tích 5.000m^2 với giá 5 chỉ vàng 24K/1000m^2. Lúc chuyển nhượng thì bà Gấm đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thời điểm nhận chuyển nhượng đất từ bà Gấm là đất ruộng nên có bờ ranh để đi, bờ ranh giáp vị trí đất bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Thế H, ngay vị trí hàng rào bây giờ, bờ ranh trước đây có chiều ngang khoảng 05m và được các anh em sử dụng chung từ nhiều năm.

Gia đình ông Th lên vườn hơn 20 năm, còn đường rãi đá là gia đình ông Th làm, còn bà L, bà L, ông S không có hùn vô làm đường này. Hiện trạng trước đây là bờ ranh để đi và mương.

Bà L có đất phía sau thửa 146 và 149 nên gia đình ông Th vẫn cho bà L đi bình thường để canh tác phần đất khoảng 7 – 8 năm nay nhưng đến khoảng tháng 03 năm 2022 do bà L chuyển nhượng phần đất hương quả của ông bà để lại mà không cho gia đình ông Th hay, việc này tuy không ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của gia đình ông nhưng gây khó khăn cho việc sử dụng đường nước để khi cần sả nước thoát ra ngoài. Vì vậy ông Th mới rào lại không cho bà L đi tiếp từ khoảng tháng 4/2022.

Trước khi phát sinh tranh chấp thì lối đi này gia đình ông Th sử dụng để chăm sóc vườn, bên trong thì có bà L, kế đến đất ruộng của bà Nguyễn Thị L và kế đến là nhà ông S cất tạm mới về ở khoảng 01 năm nay. Như vậy gia đình ông Th, bà L, bà L, ông S có đi trên đường này.

Trên đất hiện gia đình ông Th đang trồng ổi, dừa, chuối. Nếu chiều ngang 2,5m từ ranh đất tính qua thì dính một số cây trồng như ổi, dừa, chuối, còn nếu tính chiều ngang 1,5m thì không ảnh hưởng đến cây trồng.

Theo ông Th để cho một người có thể đi và chạy xe máy được thì lối đi có chiều ngang 1,5m là đủ, còn bà L, bà L, ông S yêu cầu mở lối đi ngang 2,5m là không hợp lý và ảnh hưởng đến cây trái của ông Th.

Ông Th, bà M đưa ra giá đất ở là 1.000.000 đồng/m^2 còn giá đất lúa là 500.000đồng/m^2 (không cung cấp hợp đồng chuyển nhượng đất). Ông Th, bà M không đồng ý theo giá do Hội đồng định giá đã định và cũng không yêu cầu định giá lại.

Nay ông Nguyễn Ngọc Th, bà Lê Thị Mười M, chị Nguyễn Ngọc Tr, anh Nguyễn Ngọc Th và chị Nguyễn Thị Ngọc S đồng ý mở lối đi cho bà Nguyễn

Thị L, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị L có chiều ngang 1,5m x dài 157,48m = 236,22m^2 và tách quyền sử dụng đất cho bà L, ông S, bà L. Phía bà L, ông S, bà L phải hoàn trả giá trị đất 450.000.000đồng và 60.900.000 đồng chi phí bơm cát, đổ đá, đất san lấp. Tổng cộng là 510.900.000 đồng.

Đối với hàng rào ranh đất và các vật kiến trúc khác trong phạm vi 236,22m^2 thì gia đình ông Th tự nguyện di dời, không yêu cầu bà L, bà L, ông S hỗ trợ chi phí di dời.

Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 146 và 149 gia đình ông Th đang giữ, không có cầm cố thế chấp cho ai.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S trình bày:*

Vào tháng 10/2020 ông S có cất một căn nhà (mái tole, vách tole, ngang 4m x dài 18m) thuộc thửa 123, tờ bản đồ số 44 hiện bà L đang đứng tên, giáp ranh với đất bà L là đất của gia đình ông Th, trên phần đất ông Th có một lối đi chung đã có từ lúc bà G (mẹ ông S, ông Th) còn sống có chiều ngang 2m x dài 150m. Từ trước đến nay các anh em trong gia đình đều sử dụng lối đi này gia đình ông Th không ngăn cản, đến tháng 4/2022 ông Th rào lối đi này lại không cho bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị L đi tiếp. Lúc đầu ông Th rào cửa không cho bà L, bà L đi nhưng vẫn cho ông S chìa khóa để mở cổng rào nhưng vì ông S già yếu, mỗi lần đi phải mở cổng nên rất bất tiện cho việc đi lại, khám chữa bệnh. Hiện ông Th đã thay ổ khóa khác nên ông S phải đi nhờ bên đất ông H.

Nay ông Nguyễn Văn S yêu cầu được mở lối đi chung với bà L ngang 2,5m x dài 157,48m^2 trên thửa đất 146 và 149 của gia đình ông Th và yêu cầu được công nhận quyền sử dụng chung với bà L, bà L. Ông S đồng ý cùng bà L, bà L trả giá trị đất theo giá do Hội đồng định giá đã định.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Bà L biết rõ nguồn gốc đất thửa 146 và 149 của cụ Nguyễn Văn B cho mẹ ruột là bà Nguyễn Thị G, do đây là đất bà G để lại, trên đất có bờ ruộng được các thành viên trong gia đình sử dụng làm lối đi chung từ nhiều năm nay. Thửa đất 146, 149 trước đây là ruộng chưa lên vườn nhưng vẫn có bờ ruộng để đi, sau này khi về ở thì bà L bỏ tiền ra bơm cát, đổ đá làm con đường đi như ngày nay.

Đầu ngoài là thửa 146 và 149 của ông Th, kế đến là nhà của bà L, kế đến đất ruộng của bà L canh tác khoảng hơn 4.000m^2 và kế đến là nhà của ông S cất tạm phía sau nhà bà L. Như vậy bà L, bà L, ông S đều có nhu cầu đi chung lối đi đang tranh chấp này.

Do lối đi này trước đây là lối đi chung, nếu ông Th rào lại thì ảnh hưởng đến bà L, bà L, ông S đang ở và canh tác đất phía sau thửa 146, 149. Hiện bà L đang đi nhờ trên phần đất của ông H, bà U.

Nay bà Nguyễn Thị L yêu cầu được mở lối đi chung với bà L có chiều ngang 2,5m x dài 157,48m^2 trên thửa đất 146 và 149 của gia đình ông Th và yêu cầu được công nhận quyền sử dụng chung với bà L, ông S. Bà L đồng ý trả giá trị đất theo giá do Hội đồng định giá đã định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu quan điểm về tuân thủ pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án (có bài phát biểu kèm theo).

- Về tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L, ông S, bà L. Mở lối đi cho bà L, ông S, bà L có chiều ngang 1,5m x dài 157,39m thuộc một phần thửa 146, 149. Bà L, ông S, bà L phải trả giá trị đất theo giá do Hội đồng định giá đã định.

+ Phía gia đình ông Th có trách nhiệm tách phần diện tích nêu trên để bà L, ông S, bà L được đứng tên giấy chứng nhận.

+ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc Th, bà Lê Thị Mười M đối với việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị L bồi thường giá trị đất là 450.000.000 đồng và 60.900.000 đồng chi phí bơm cát, đổ đá, tổng cộng 510.900.000 đồng.

+ Về án phí và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Theo đơn khởi kiện bà Nguyễn Thị L và đơn yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị L yêu cầu mở lối đi trên thửa đất 146 và 149, tờ bản đồ số 44, đất tọa lạc tại ấp Phú A, xã An Phú Th, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp, do hộ ông Nguyễn Ngọc Th đứng tên giấy chứng nhận. Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ dân sự, tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề. Bị đơn ông Nguyễn Ngọc Th đang cư trú tại ấp Phú A, xã An Phú Th, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp nên Tòa án nhân dân huyện Châu Thành có thẩm quyền giải quyết.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L, yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị L, Hội đồng xét thấy như sau:

Các đương sự đều xác định lối đi nằm trên thửa đất 146, 149 đã được bà L, ông S, bà L sử dụng từ nhiều năm trước đây vì thửa đất có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn B (ông nội của các đương sự để lại) thì đã có lối đi là bờ đê.

Ông Th xác định bà L sử dụng lối đi đang tranh chấp khoảng 7 – 8 năm nay. Tuy nhiên đến khoảng tháng 03 năm 2022 ông Th rào lại không cho bà L, bà L đi tiếp vì cho rằng bà L chuyển nhượng phần đất hương quả của ông bà để lại mà không cho ông Th hay gây khó khăn cho việc gia đình ông Th sử dụng đường nước để khi cần sả nước ra ngoài. Tuy nhiên xét lý do mà ông Th đưa ra là không phù hợp vì:

Thứ nhất: Tuy ông Th cho rằng nguồn gốc đất thửa 146 và 149 là của ông nội tên Nguyễn Văn B cho cô tám tên Nguyễn Thị Gấm, sau đó bà Gấm chuyển nhượng lại cho ông Th. Còn bà L, bà L, ông S cho rằng nguồn gốc thửa đất là của cụ Nguyễn Văn B cho bà Nguyễn Thị G (mẹ ông Th, bà L) nhưng sau này do ông Th làm thủ tục đổi lấy thửa đất phía sau của ông Th (hiện đã chuyển nhượng lại cho bà L) để ông Th lấy phần phía trước. Mặc dù các bên trình bày không thống nhất nhưng có điểm chung là nguồn gốc đất từ cụ Nguyễn Văn B để lại và các bên cũng xác định trước khi ông Th được cấp giấy chứng nhận thì hiện trạng đất là bờ ruộng, có bờ ranh để đi chung (ngay vị trí đang tranh chấp) nên xác định trước đây ngay vị trí lối đi đang tranh chấp thì đã tồn tại lối đi được dòng họ của ông Th, bà L sử dụng qua nhiều năm chứ không phải lối đi chỉ dành cho gia đình ông Th.

Thứ hai: Ông Th xác định trước khi mâu thuẫn thì vẫn để cho bà L, ông S, bà L đi trên lối đi này, nhưng ông Th cho rằng do bà L chuyển nhượng phần đất hương quả của ông bà để lại mà không cho ông Th hay gây khó khăn cho việc sử dụng đường nước nên ông Th đã rào lại. Nhưng tại phiên tòa ông Th xác định khi bà L chuyển nhượng đất thì đường dẫn nước bà L vẫn chừa và ông Th sử dụng bình thường, chỉ khi ông Th đặt quạt thì có thể bị người khác tháo dỡ, hiện nay ông Th cũng không cần đường nước này nữa.

Thứ ba: Sau khi ông Th rào lại thì hiện bà L, bà L, ông S đang đi nhờ trên phần đất của bà U, ông H nhưng lối đi này không thuận tiện và đi lại cũng khó khăn. Việc này đã được Tòa án xác minh cụ thể qua lời khai của bà U, ông H, cụ thể: Nếu muốn đi được từ lộ vô tới thửa đất mình đang quản lý và ngược lại thì bà L, bà L, ông S phải đi lên hành lang nhà của bà U, ông H và phải có chìa khóa mở cửa cổng mới ra đường lộ được. Phía bà U, ông H cũng thấy bất tiện nếu để cho bà L, bà L đi nhờ trên đất của họ trong thời gian dài nên bà U, ông H có ý định sẽ không cho đi nhờ nữa.

Như vậy nếu bà U, ông H không cho đi tiếp thì bà L, bà L, ông S thực tế

không còn lối đi nào khác. Trong khi phần đất mà bà L, bà L, ông S yêu cầu mở lối đi có nguồn gốc của ông bà để lại và ông Th hiện trồng cây ăn trái chứ không trực tiếp ở tại phần đất này, bên cạnh đó các thành viên trong gia đình ông Th cũng đồng ý mở lối đi cho phía bà L, ông S, bà L có chiều ngang 1,5m nên việc mở lối đi cho bà L, ông S, bà L có đường đi thuận tiện là cần thiết.

Việc bà L, ông S, bà L yêu cầu lối đi có chiều ngang 2,5m còn gia đình ông Th chỉ đồng ý mở lối đi chiều ngang 1,5m Hội đồng xét thấy như sau:

Theo Điều 254 Bộ luật dân sự quy định Quyền về lối đi qua

1. 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. Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác xác định.

Theo bà L, ông S, bà L xác định lối đi dành cho một người có thể đi được có chiều ngang 5 – 7 tất. Trong khi ông Th đồng ý mở lối đi có chiều ngang 1,5m là đã đảm bảo cho việc bà L, ông S, bà L đi lại thuận tiện.

Còn việc bà L, ông S, bà L yêu cầu mở lối đi chiều ngang 2,5m vì cho rằng ngoài việc đi lại thì bà L còn muốn để xe ba gác hoặc xe tải con đi vào để vận chyển cây trái, khi cần có thể sử dụng nhưng việc này không phù hợp vì theo quy định trên thì việc mở lối đi chỉ dành cho chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản khác có một lối đi hợp lý, không bao gồm phương tiện khác, hơn nữa nếu mở lối đi ngang 2,5m sẽ ảnh hưởng một số cây trồng của ông Th.

Do đó Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L, ông S, bà L, mở lối đi trên thửa đất 146 và 149 có chiều ngang 1,5m và chiều dài 157,39m, vị trí các mốc được xác định như sau: Từ mốc 1 – 7 – 8 – 4 – 1 thuộc thửa 146, diện tích 25m^2 và từ mốc 4 – 8 – 9 – 5 – 4 thuộc thửa 149, diện tích 210,8m^2 cùng tờ bàn đổ số 44.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc Th, bà Lê Thị Mười M, chị Nguyễn Ngọc Tr, anh Nguyễn Ngọc Th, chị Nguyễn Thị Ngọc S về việc yêu

cầu bà L phải hoàn trả giá trị đất và chi phí bơm cát, đổ đá, Hội đồng xét thấy như sau:

[2.2.1] Đối với yêu cầu hoàn trả giá trị đất 450.000.000đồng:

Ông Th, bà M, chị Tr, anh Th, chị S không cung cấp được tài liệu chứng minh giá thị trường đối với phần đất tranh chấp để yêu cầu bà L, ông S, bà L trả giá trị đối với loại đất thổ có giá 1.000.000đ/m^2, còn giá đất lúa là 500.000đ/m^2 trong khi ông Th không yêu cầu định giá lại. Còn bà L, ông S, bà L thống nhất theo giá do Hội đồng định giá đã định, trong đó giá đất ở là 480.000 đồng/m^2 và giá đất lúa là 66.000đồng/m^2. Do ông Th, bà M không yêu cầu định giá lại nên Hội đồng xét xử áp dụng giá đất để tính giá trị bồi thường theo giá do Hội đồng định giá đã định. Như vậy giá đất mà bà L, ông S, bà L có trách nhiệm trả cho ông Th, bà M cụ thể như sau: Diện tích 25m^2 (đất ở) x 480.000đ/m^2= 12.000.000đ và diện tích 210,8m^2 (đất lúa) x 66.000đ/m^2 = 13.912.800đ. Tổng cộng 25.912.800 đồng.

Còn việc ông Th áp dụng giá đất như dự án Nhà nước bồi thường để yêu cầu bà L trả giá đất cao, cụ thể ông Th tự tính giá đất ruộng 205m (giá 500.000đ/m^2 x 4 lần) = 410.000.000 đồng; 20m^2 đất thổ (giá 1.000.000 đồng x 4 lần) = 40.000.000 đồng. Hội đồng xét thấy: Ông Th xác định *"Từ thời điểm gia đình ông Th cải tạo đất từ ruộng lên vườn lần đầu cách đây hơn 20 năm cho đến thời điểm hiện tại thì hiện trạng đất không thay đổi vì ông Th chỉ có cải tạo đất một lần duy nhất là thuê người xúc đất ruộng lên làm líp trồng cây ăn trái và chở đất xuống đắp đường đi như ngày nay, ngoài ra không có làm thêm gì khác"*. Việc trước đây ông Th cải tạo từ đất ruộng lên vườn là để gia đình ông Th trồng nhãn, nâng cao kinh tế, trong khi bà L, bà L, ông S chỉ yêu cầu 01 phần nhỏ trong thửa 146, 149 để dùng vào việc đi lại, cũng như ông Th, bà M không chứng minh được giá đất ở tại nông thôn là 1.000.000đ/m^2 và giá đất lúa là 500.000đ/m^2 nên việc ông Th, bà M, chị Tr, anh Th, chị S yêu cầu bà L, ông S, bà L trả giá trị đất tăng gấp 4 lần là không phù hợp.

[2.2.2] Đối với tiền bơm cát, đổ đá: Ông Th và bà L đều cho rằng mình là người bỏ tiền ra để bơm cát, đổ đá ngay vị trí đường đi đang tranh chấp nên cả hai đều cung cấp người làm chứng là người trực tiếp bơm cát, đổ đá. Qua xem xét tài liệu hai bên cung cấp, Hội đồng xét thấy như sau:

Theo tài liệu ông Th cung cấp thì ông Lê Văn B là người bơm cát cho ông Th, tuy nhiên theo biên bản lấy lời khai ngày 23/11/2022 ông Th xác định: Ông Th nhờ ông Lê Văn B là chủ vật liệu xây dựng Mười Hai kêu dùm ông Th người bơm cát để bơm vào đất chứ ông Ba không có trực tiếp bơm cát và thực tế ông Ba chỉ xác định có bơm cát, đổ đá trên thửa 146, không có bơm cát, đổ đá thửa 149 và ông Ba cũng không xác định ông Th là người trả tiền. Trong khi theo biên bản lấy lời khai ngày 23/11/2022 ông Th xác định "*Thửa 146 hiện đang*

tranh chấp được tách ra từ thửa đất lớn nhưng hiện trạng thửa 146 tại thời điểm nhận chuyển nhượng là đất ruộng có bờ đê đi nhưng vẫn đất thịt không có mương, ao gì". Phía bà L, bà L, ông S yêu cầu diện tích thửa 146 có chiều ngang 2,5m dài 16,66m (một phần nhỏ thửa 146) trong khi ông Th, bà M lại yêu cầu bà L trả tiền bơm cát 120m^3 và 70m^3 đá. Tại phiên tòa ông Th khai tiền bơm cát đổ đá có lúc thì ông trả, có lúc thì bà L trả nên lời khai của ông Th có sự mâu thuẫn từ đó việc ông Th cho rằng mình bỏ tiền bơm cát, đổ đá là không đúng.

Còn theo tài liệu bà L cung cấp, lời khai của người làm chứng và ông Th xác định ông biết Trương Văn B, sinh năm 1955; Mai Văn Ch, sinh năm 1962; Nguyễn Văn N, sinh năm 1956; Nguyễn Thị U, sinh năm 1965; Lê Quốc T, sinh năm 1976; Phạm Thanh Ph, sinh năm 1977; Trương Quốc Kh, sinh năm 1977 vì họ đều là hàng xóm gần nhà, bà Nguyễn Thị U là chị dâu thứ 4 của ông Th và ông Th cũng không có mâu thuẫn gì với họ. Do ông Th không có mâu thuẫn gì với những người nêu trên nên lời khai của người làm chứng được xem xét là chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của bà L. Thực tế anh Lê Chí C người trực tiếp bơm cát, đổ đá và bà Nguyễn Thị M nhận tiền từ bà L. Hơn nữa vì trước khi bà L về xây nhà để ở thì bà L vẫn canh tác phần đất (trồng dừa) ngay phía sau thửa 146, 149 phải cần lối đi thuận tiện để vận chuyển dừa ra ngoài. Nếu không bơm cát, đổ đá mà giữ hiện trạng bờ ranh như trước đây thì đi lại sẽ khó khăn nên xét về nhu cầu sử dụng thì bà L có nhu cầu về lối đi này hơn gia đình ông Th. Nên bà L cho rằng để tạo lối đi thuận tiện mới bơm cát, đổ đá là có cơ sở. Còn việc ông Th cho rằng mình đã bỏ tiền ra bơm cát, đổ đá để yêu cầu bà L, ông S, bà L trả lại chi phí là không phù hợp. Do đó không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Th, bà M, chị Tr, anh Th, chị S về việc yêu cầu bà L, ông S, bà L trả giá trị đất và tiền bơm cát, đổ đá tổng cộng 510.900.000 đồng.

[2.3] Đối với vật kiến trúc và cây trồng trên phần đất tranh chấp: Qua xem xét, thẩm định thực tế thì nếu tính từ vị trí hàng rào ranh đất (mốc 1, 4, 5 kéo qua thửa 146, 149) có chiều ngang 1,5m thì không ảnh hưởng đến cây trồng nào của ông Th, bà M việc này được ông Th xác nhận. Tuy nhiên trong phạm vi 235,8m^2 mà Tòa án công nhận cho bà L, ông S, bà L có cổng rào, một phần hàng rào bằng lưới B40 của gia đình ông Th và một phần hàng rào của gia đình bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Thế H. Do ông Th đồng ý di dời hàng rào và vật kiến trúc có trên đất không yêu cầu bà L, ông S, bà L hỗ trợ chi phí di dời nên Tòa án ghi nhận sự tự nguyện này của ông Th. Còn phần hàng rào của bà U, ông H thì theo biên bản xác minh ngày 26/10/2022 bà U, ông H xác định *"Trong trường hợp Tòa án có chấp nhận yêu cầu của bà L hay không thì bà U, ông H cũng không có tranh chấp hay yêu cầu gì vì hàng rào chỉ là xác định ranh đất giữa hai bên. Nếu sau này Tòa án giao phần đất tranh chấp (lối đi) cho ai thì hàng rào vẫn giữ nguyên hiện trạng là hàng rào ranh…"* Vì vậy Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét đối với vật kiến trúc của bà U, ông H.

[2.4] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản trong vụ án là 3.977.000 đồng. Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự xét yêu cầu của bà L, ông S, bà L được chấp nhận một phần nên bà L, ông S, bà L mỗi người chịu 795.000 đồng. Còn lại 1.592.000 đồng thì ông Th, bà M, chị Tr, anh Th, chị S phải chịu. Do bà L đã chi trước nên các đương sự khác hoàn trả lại cho bà L số tiền này.

[2.5] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự thì bà L, ông S, bà L phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận. Do ông S, bà L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên ông S, bà L được miễn nộp phần án phí của mình. Ông Th, bà M, chị Tr, anh Th, chị S phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

[3] Qua nội dung phân tích trên, xét đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, 147, 157, 165, 217, 219 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100 Luật đất đai 2013.

Căn cứ Điều 12, 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L và chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị L.

Mở lối đi cho bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị L được sử dụng trên thửa đất 146, 149 có chiều ngang 1,5m x dài 157,39m từ mốc 1 – 7 – 8 – 9 – 5 – 4 – 1. Trong đó từ mốc 1 – 7 – 8 – 4 – 1 thuộc thửa 146 và mốc 4 – 8 – 9 – 5 – 4 thuộc thửa 149, tờ bản đồ số 44.

Công nhận chung cho bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị L được quyền quản lý, sử dụng lối đi có diện tích như sau: Đất ở tại nông thôn diện tích 25m^2 thuộc thửa 146, tờ bản đồ số 44 từ mốc 1 – 7 – 8 – 4 – 1 và đất (Lúa) diện tích 210,8m^2 thuộc thửa 149, tờ bản đồ số 44 từ mốc 4 – 8 – 9 – 5 – 4 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành ngày 20/12/2022.

Ông Nguyễn Ngọc Th, bà Lê Thị Mười M, chị Nguyễn Ngọc Tr, anh Nguyễn Ngọc Th, chị Nguyễn Thị Ngọc S có trách nhiệm di dời phần hàng rào lưới B40, cổng rào khung sắt và vật kiến trúc khác ra khỏi diện tích 235,8m^2 mà Tòa án đã công nhận cho bà L, ông S, bà L theo biên bản định giá tài sản, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/10/2022 và sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành ngày 20/12/2022.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích đã được Tòa án công nhận.

2. Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị L liên đới trả giá trị đất cho ông Nguyễn Ngọc Th, bà Lê Thị Mười M, chị Nguyễn Ngọc Tr, anh Nguyễn Ngọc Th, chị Nguyễn Thị Ngọc S số tiền 25.912.800 đồng (Hai mươi lăm triệu chín trăm mười hai nghìn tám trăm đồng). Trong đó 25m^2 (đất ở) x 480.000đ/m^2 (lúa)= 12.000.000đ và 210,8m^2 x 66.000đ/m^2 = 13.912.800đ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc Th, bà Lê Thị Mười M, chị Nguyễn Ngọc Tr, anh Nguyễn Ngọc Th, chị Nguyễn Thị Ngọc S về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị L liên đới trả lại cho ông Th, bà M, chị Tr, anh Th, chị S giá trị đất là 450.000.000 đồng và 60.900.000 đồng chi phí bơm cát, đổ đá.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản trong vụ án này là 3.977.000 đồng. Bà L, ông Lùng, bà Sen mỗi người chịu 795.000 đồng. Ông Th, bà M, chị Tr, anh Th, chị S phải chịu 1.592.000 đồng. Do bà L đã chi trước nên các đương sự khác hoàn trả lại cho bà L số tiền này.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị L liên đới chịu 862.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (đối với diện tích 16,6m^2 (ONT) và 140,6m^2 (L) không được chấp nhận). Như vậy mỗi người chịu 287.000 đồng. Do ông S, bà L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên ông S, bà L được miễn nộp phần án phí của mình.

Số tiền bà L phải nộp được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 900.000 đồng theo biên lai thu số 0013427 ngày 11/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Bà L được nhận lại 613.000 đồng.

Ông Nguyễn Ngọc Th, bà Lê Thị Mười M, chị Nguyễn Ngọc Tr, anh Nguyễn Ngọc Th, chị Nguyễn Thị Ngọc S liên đới chịu 24.436.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.500.000 đồng theo biên lai thu số 0015259 ngày 08/11/2022 và biên lai số 0015308 ngày 17/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Ông Th, bà M, chị Tr, anh Th, chị S nộp tiếp 13.936.000 đồng.

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 thoả 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 Điều 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.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Tòa án Tỉnh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Lưu văn thư, hồ sơ vụ án;

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

(Đã ký)

Châu Văn Bình