

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIỒNG TRÔM
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 28/2021/DS - ST

Ngày: 26/4/2021.

V/v: “*Tranh chấp quyền về lối đi qua*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIỒNG TRÔM, TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Ngọc Tú.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Từ Xuân Tiếng.

2. Ông Lê Văn Thắng.

- *Thư ký phiên tòa* : Ông Trần Thành Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm tham gia phiên tòa:*
Bà Đỗ Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện GT, tỉnh Bến Tre, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 301/2020/TLST - DS ngày 09 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền về lối đi qua*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2021/QĐST - DS ngày 02 tháng 4 năm 2021, giữa:

*** *Nguyên đơn:*** Bà Dương Thị H - Sinh năm: 1958; địa chỉ: ấp A, xã TLT, huyện GT, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Lê Văn A - Hội Luật gia tỉnh Bến Tre.

*** *Bị đơn:*** Anh Hồ Văn Tr - Sinh năm: 1990; địa chỉ: ấp A, xã TLT, huyện GT, tỉnh Bến Tre.

Các đương sự có mặt tại tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện , trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Bà Dương Thị Hường đang canh tác, quản lý và đứng tên phần đất thuộc thửa 46 tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại ấp GL, xã TLT, huyện GT, tỉnh Bến Tre. Để đi ra lộ công cộng bà phải đi qua đất của ông Nguyễn Văn T, anh Hồ Văn Tr, ông Huỳnh Văn P, ông Nguyễn Văn Lắm E.

Đối với phần đất của ông T, ông P, ông Lắm E thì từ trước đến nay đều cho bà đi qua (có đường bê tông) mà không tranh chấp.

Đối với anh Hồ Văn Tr, phần đất này là anh mua lại của ông Th (con bà V) vào đầu năm 2020. Trước khi anh Tr mua đất, bà vẫn đi qua phần đất này để đi ra đường công cộng. Lối đi này bà đã đi hơn 50 năm. Sau khi anh Tr mua đất thì gia đình 02 bên có mâu thuẫn nên phía anh Tr rào không cho bà đi qua phần đất này.

Đối với lối đi này là lối mòn, đường đất (cát), trồng cỏ voi (cỏ chăn nuôi). Qua đo đạc có diện tích 22,4m². Sau khi anh Tr rào lối đi thì bà phải bắt cầu qua các nương lá của cá chủ đất khác để ra lộ công cộng. Việc đi lại là khó khăn.

Do vậy, bà yêu cầu anh Tr mở cho bà lối đi có diện tích như trên để ra đường công cộng và bà đồng ý hỗ trợ cho anh Tr số tiền mở lối đi là 20.000.000đồng. Bà đồng ý chịu chi phí tổ tụng và án phí của vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn trình bày:

Anh Hồ Văn Tr đang canh tác và quản lý phần đất thuộc thửa 08 tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại ấp GL, xã TLT, huyện GT, tỉnh Bến Tre. Phần đất này anh mua của ông Th vào đầu năm 2020.

Giáp ranh với phần đất của anh là phần đất của ông Nguyễn Văn T, phía trong (bên sông) là phần đất của bà Dương Thị H.

Trước đây, chủ đất cũ không cho ai đi qua phần đất này. Do chủ đất ở xa nên bà H và ông T tự ý sử dụng phần đất này làm lối đi. Sau này ông T có lối đi khác nên chỉ có bà H đi qua phần đất này.

Sau khi anh mua đất từ ông Th thì anh có chừa lối đi cho bà H để ra đường công cộng. Tuy nhiên, do anh trồng cỏ voi (cỏ chăn nuôi) và cỏ ngã ra lối đi nên anh có đóng cọc, kéo dây cho cỏ khỏi ngã thì phía gia đình bà H (con rể) chửi và nhổ bỏ các cọc này. Từ đó anh mới rào lối đi này lại.

Hiện tại bà H có lối đi khác thuận tiện hơn. Cụ thể là qua phần đất của ông Lắm E hoặc qua phần đất của chị Đ và đất của anh M để ra được lộ công cộng. Do những phần đất này chưa có lối đi sẵn nên bà H chỉ cần hỏi (năm nỉ) là chủ đất sẽ chấp nhận. Tuy nhiên, bà H không thực hiện.

Do phần đất của anh xa, đất không có lối đi, không thuận tiện mở lối đi và anh có dự định làm trang trại chăn nuôi trên phần đất này nên anh không đồng ý với yêu cầu của bà H.

Trường hợp bà H kiên quyết đi qua phần đất của anh thì anh đồng ý cho bà H kê (be bờ) phần đất nơi giáp rạch để làm lối đi (chiều rộng của lối đi sẽ do bà H tự

quyết định (be bờ rộng thì lối đi rộng, nhỏ thì lối đi nhỏ). Anh sẽ không yêu cầu bồi thường gì.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Bà H có thửa đất phía trong, bị bao bọc bởi các thửa đất khác, trong đó có đất của anh Tr. Các hộ khác đều cho đi nhưng chỉ có anh Tr là không đồng ý. Hiện nay bà H không có lối đi nào khác. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Mở cho nguyên đơn lối đi có diện tích 22,4m² qua phần đất của bị đơn.

Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã tiến hành giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng về trình tự, thủ tục tố tụng.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Căn cứ Điều 254 Bộ luật dân sự, Điều 171 Luật đất đai. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn mở lối đi có diện tích 22,4m² (theo kết quả đo đạc ngày 26/01/2021) thuộc một phần thửa 08 tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại GL, xã TLT, huyện GT, tỉnh Bến Tre do bị đơn đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ghi nhận việc nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn số tiền 20.000.000 đồng để được mở lối đi.

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, căn cứ vào diễn biến tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án “*Tranh chấp quyền về lối đi qua*” theo quy định tại khoản 14 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do các bên tranh chấp và nguyên đơn có đơn khởi kiện nên Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền và phù hợp với quy định khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Trong đơn khởi kiện, bà Dương Thị H yêu cầu anh Hồ Văn Tr mở cho bà Hường lối đi có chiều rộng 1,5m, chiều dài hết thửa đất số 8 tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại GL, xã TLT, huyện GT, tỉnh Bến Tre do anh Tr đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, nhu cầu thực tế về lối đi của nguyên đơn thấp hơn nên tại buổi thẩm định, đo đạc và tại phiên tòa nguyên đơn chỉ yêu cầu mở lối đi có chiều

rộng là 0,77m và 0,87m mỗi đầu (diện tích là 22,4m²) nhưng phía anh Tr không đồng ý mà yêu cầu bà H phải be bờ, làm bờ kè nơi giáp rạch của thửa đất để làm lối đi.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn sở hữu và canh tác phần đất thuộc thửa 46 tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại GL, xã TLT, huyện GT, tỉnh Bến Tre. Thửa đất này hiện nay bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề và không có lối đi. Ngoài lối đi qua phần đất của bị đơn thì nguyên đơn không còn lối đi khác để ra lộ công cộng.

Việc bị đơn cho rằng nguyên đơn còn lối đi khác thuận tiện hơn, cụ thể là mở lối đi qua phần đất của ông Nguyễn Văn Lắm E hoặc đất của bà Đ sau đó qua đất của ông M. Tuy nhiên, qua xác minh, làm việc thì ông Lắm E không đồng ý mở lối đi qua đất của mình và từ từ trước đến nay các thửa đất này không có lối đi qua. Việc mở lối đi mới qua các thửa đất này là khó khăn và không phù hợp.

Đối với việc bị đơn đồng ý cho nguyên đơn be bờ cặp thửa 08 nơi giáp rạch để làm lối đi. Hội đồng xét xử xét thấy, thửa 08 của bị đơn giáp rạch công cộng và phần rạch này là thuộc quản lý của Nhà nước. Do vậy, việc san lấp một phần diện tích rạch để làm lối đi như bị đơn đề nghị là không phù hợp.

Đối với lối đi mà nguyên đơn yêu cầu mở, qua xác minh lối đi này có từ lâu, nguyên đơn sử dụng trong thời gian dài để làm lối đi ra lộ công cộng. Tại phiên tòa bị đơn cũng thừa nhận trước khi mua đất đã thấy việc nguyên đơn đi trên phần đất này. Việc bị đơn rào lối đi lại chỉ là xuất phát từ mâu thuẫn giữa 02 gia đình. Từ khi bị đơn rào lối đi thì nguyên đơn phải bắt cầu tạm qua các bờ đất liền kề mới có thể ra được đường công cộng.

Xét thấy, yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với nhu cầu thực tế của người dân địa phương trong việc sử dụng lối đi, lối đi không chỉ là để đi lại mà còn phải đảm bảo cho việc vận chuyển, buôn bán hàng hóa phục vụ cho nhu cầu phát triển kinh tế gia đình. Việc mở lối đi qua đất của bị đơn chỉ ảnh hưởng đến một phần thửa đất, vị trí nguyên đơn yêu cầu mở lối đi là vị trí lối đi cũ từ trước đến nay. Đồng thời vị trí này là cuối đất (nơi giáp rạch). Lối đi tại vị trí này không gây thiệt hại lớn cho bị đơn và là lối đi hợp lý nhất nên được chấp nhận.

Đối với chiều cao của lối đi, do gia đình nguyên đơn chăn nuôi, trồng cây ăn trái. Do vậy, cần mở cho nguyên đơn lối đi có chiều cao 03 mét là phù hợp.

[4] Ngoài ra, nguyên đơn phải đi qua phần đất của ông Nguyễn Văn T, ông Huỳnh Văn P (con là bà Huỳnh Thị T), ông Huỳnh Văn Lắm E để ra đường công cộng (lối đi qua các thửa đất này đã được đổ bê tông). Trong quá trình giải quyết vụ án những người này đồng ý cho nguyên đơn đi qua phần đất của họ để ra đường công cộng và hiện nay nguyên đơn không có yêu cầu gì liên quan đến những người này. Do vậy, Tòa án chỉ xác minh, lấy ý kiến và không mời họ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[5] Về bồi thường giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất: Do nguyên đơn sử dụng phần đất của bị đơn làm lối đi là đã làm hạn chế quyền sử dụng đất của bị đơn nên phải có nghĩa vụ bồi hoàn một phần giá trị đất cho bị đơn.

Vị trí mở lối đi là đất trống, trồng cây ngăn ngày (cỏ chăn nuôi) qua định giá có giá trị là 175.000đồng/m². Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện bồi thường, hỗ trợ cho bị đơn số tiền 20.000.000đồng. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên ghi nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản và thu thập chứng cứ là 1.923.000đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ và tự nguyện chịu số tiền này nên ghi nhận.

[8] Về án phí: Các đương sự phải nộp án phí theo quy định. Ghi nhận việc nguyên đơn tự nguyện nộp toàn bộ án phí của vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 245, 246, 254 Bộ luật dân sự.

Các điều 95, 171 Luật đất đai.

Các điều 147, 157, 165, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các điều 12, 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị H đối với anh Hồ Văn Tr.

1.1 Buộc anh Hồ Văn Tr mở cho bà Dương Thị H lối đi có diện tích 22,4m², có chiều cao 03m (ba mét - tính từ bề mặt của lối đi) thuộc một phần thửa đất số 08 tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại GL, xã TLT, huyện GT, tỉnh Bến Tre do anh Hồ Văn Tr đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lối đi có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa 08 dài 27,25m.

Phía Nam giáp phần còn lại của thửa 08 dài 27,35m.

Phía Đông giáp thửa 10 tờ bản đồ số 32 dài 0,87m.

Phía Tây giáp thửa 248 tờ bản đồ số 30 dài 0,77m.

(Có họa đồ kèm theo).

1.2 Buộc bà H phải hoàn trả giá trị phần đất mở lối đi cho anh Tr số tiền 20.000.000đồng (hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền nêu trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

1.3 Nguyên đơn được quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất của bị đơn đối với phần diện tích lối đi nói trên và tuân thủ các điều kiện đảm bảo trong quá trình sử dụng đất của các bên mà pháp luật quy định.

Nguyên đơn có quyền đăng ký việc xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất số 08 tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại ấp 9, xã Tân Lợi Thạnh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

1.4 Trường hợp trong quá trình sử dụng lối đi mà gây thiệt hại cho bị đơn thì phải bồi thường. Tranh chấp về bồi thường sẽ được giải quyết trong vụ án khác khi có yêu cầu.

2. Về án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn phải nộp 1.000.000đồng (một triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải hoàn trả ($20.000.000\text{đồng} \times 5\% = 1.000.000\text{đồng}$) nhưng do nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn nộp số tiền này.

Nguyên đơn phải nộp 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu mở lối đi (do nguyên đơn tự nguyện nộp thay cho bị đơn).

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng là 1.923.000đồng (một triệu chín trăm hai mươi ba nghìn đồng). Ghi nhận việc nguyên đơn đã nộp đủ và tự chịu chi phí này.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bản án 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hsva, Vp.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký tên và đóng dấu)

Dương Ngọc Tú