

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH ĐẠI
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 08/2020/DS-ST.

Ngày: 28/02/2020.

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 BÌNH ĐẠI, TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Nguyễn Trọng Hiếu.

Các hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Võ Minh Quang.

2/ Ông Đỗ Tấn Thọ

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Thành Trung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Đại tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Cẩm Vân – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Đại xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 303/2018/TLST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2018 về việc “*yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2020/QĐXXST - DS ngày 30 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:*

1/ **Chị Võ Thị Kiều M**, sinh năm 1976. (có mặt)

2/ **Anh Trần Văn T1**, sinh năm 1968.(có mặt)

3/ **Ông Lê Hoàng L**, sinh năm 1958.(có mặt)

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

** Bị đơn:*

1/ **Bà Nguyễn Thị Â**, sinh năm 1966.(có mặt)

2/ **Anh Nguyễn Tấn L**, sinh năm 1985.

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

Anh L uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Â tham gia tố tụng.

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

1. **Ông Nguyễn Văn T2**, sinh năm 1965.(có mặt)

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

2. **Bà Hồ Thị T**, sinh năm 1949. (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

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

3. **Bà Mai Thị Đ**, sinh năm 1927.(có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

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

4. **Anh Nguyễn Thành T**, sinh năm 1974.(có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

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

5. **Chị Võ Thị Thanh N**, sinh năm 1987.(có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

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

6. **Anh Nguyễn Văn C**, sinh năm 1991.

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

Anh Nguyễn Văn C uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Â tham gia tố tụng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 13/11/2018, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 28/11/2019, các biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là chị Võ Thị Kiều M trình bày:

Chị M có thửa đất số 229, 230, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Địa chỉ: ấp A, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre, bị vây bọc xung quanh bởi đất của bà Nguyễn Thị Â, muốn đi ra đường công cộng phải đi qua đất của vợ chồng bà Nguyễn Thị Â, thuộc thửa số 231, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Ao Vương, xã Phú Long, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre. Phần đất này vợ chồng bà Nguyễn Thị Â hiện đang quản lý đất.

Từ xưa đến nay gia đình ông Trần Văn T1, bà Võ Thị Kiều M và gia đình ông Lê Hoàng L vẫn sử dụng lối đi này để ra phần đường công cộng mà không ai ngăn cản. Nay cả hai gia đình đều không có mâu thuẫn gì với gia đình bà Nguyễn Thị Â và cũng không rõ nguyên nhân gì vào ngày 08/9/2018, trong lúc gia đình ông Thanh, bà M và ông Long không có ở nhà thì gia đình bà Nguyễn Thị Â tự rào lại lối đi chỉ chừa khoảng 30cm, gia đình ông Trần Văn T, bà Võ Thị Kiều M và gia đình ông Lê Hoàng L chỉ có thể đi bộ qua rất khó khăn, xe và vật dụng sinh hoạt gia đình không thể vận chuyển vào nhà. Đây là lối đi duy nhất để ra được phần đường công cộng của gia đình.

Nay chị Võ Thị Kiều M yêu cầu tòa án nhân dân huyện Bình Đại giải quyết, buộc bà Nguyễn Thị Á và ông Nguyễn Văn T2, anh Nguyễn Tấn L tháo dỡ hàng rào mở lối đi gồm: Thửa số 261-2, có diện tích 9,4m²; thửa 261-3, diện tích 1,4m² do anh Nguyễn Tấn L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa số 231-3, diện tích 101,3m²; thửa 231-4, có diện tích 4,9m² do bà Nguyễn Thị Á đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, chị Võ Thị Kiều M trình bày: Chị vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án xem xét buộc bà Á, ông Thành và anh L phải mở lối đi cho gia đình chị. Về phần phản tố của bà Á, chị M không đồng ý di dời 13 trụ rào do đây là ranh giới với phần lối đi mà chị yêu cầu, chị M tự nguyện di dời các trụ điện và đường ống dẫn nước mà bà Á yêu cầu vào trong phần lối đi được mở để trả lại đất cho bà Á.

Chị M thống nhất giá đất mà Hội đồng định giá đã định, chị đồng ý bồi hoàn giá trị đất theo giá của Hội đồng cho phía bà Á và anh L. Về chi phí tố tụng là 7.296.000đ bao gồm tiền đo đạc, định giá và trích lục hồ sơ, chị đã nộp chị tự nguyện chịu không yêu cầu giải quyết.

Tại đơn khởi kiện, biên bản hòa giải và những lời trình bày tiếp theo, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn anh Trần Văn T1 trình bày:

Anh thống nhất lời trình bày của chị M, không có ý kiến gì khác.

Trong đơn khởi kiện ngày 13/11/2018, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 28/11/2019, các biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Hoàng L trình bày:

Ông L đang sử dụng thửa đất số 258 tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre, từ phần đất của ông muốn đi ra đường công cộng phải qua thửa đất số 229 và 230 của chị M, anh T rồi mới đến phần đất của bà Á, anh L. Về phần chị M, anh T vẫn cho ông sử dụng phần đất thửa 229, 230 làm lối đi, nhưng từ trước cửa nhà chị M, thì bà Á, anh L không cho đi, nên ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc hộ bà Á, anh L phải mở lối đi như sơ đồ bản vẽ đoạn từ trước cửa nhà chị M đến đường đan giáp thửa đất của anh Nguyễn Thành T.

Ông L thống nhất kết quả định giá mà Hội đồng định giá đã định, ông đồng ý bồi thường giá trị phần đất được mở làm lối đi cho bà Á, anh L.

Chi phí tố tụng đo đạc, định giá ông tự nguyện chịu không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại Đơn phản tố đề ngày 17/9/2019, Biên bản hòa giải, những lời trình bày tiếp theo, cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Á trình bày:

Phần đất có lối đi tranh chấp trước đây là của ông Trần Văn N, bà nhận chuyển nhượng lại. Khi nhận chuyển nhượng thì ông N không có yêu cầu chừa đường đi gì cả, ông N chỉ nói đất đã bán rồi thì do bà quyết định. Bà không đồng ý việc mở lối đi như phía chị M, ông L yêu cầu. Bà chỉ đồng ý cho các hộ đi tạm trong thời gian 5 tháng, sau đó phải tự tìm đường đi khác. Đồng thời bà có yêu cầu phía chị M phải đi dời 13 trụ rào, 4 trụ điện và đi dời đường ống dẫn nước ra khỏi thửa đất số 231 của bà để bà dễ canh tác. Bà yêu cầu chị M, ông L trả lại phần đất thuộc thửa số 231, tờ bản đồ số 12 cho bà, cụ thể đoạn từ trước nhà chị M đến giáp đường đan, ngay phần đất anh Nguyễn Thành T. Riêng đoạn đường đổ đan từ đất anh T ra đến lộ công cộng, bà A không yêu cầu Tòa án giải quyết, bà vẫn đồng ý cho các hộ sử dụng đoạn đường này.

Về giá đất mà Hội đồng đã định, bà A không có mua bán gì cho ai nên bà không có ý kiến gì.

Tại Biên bản làm việc ngày 28/8/2019, ngày 22/11/2019, bị đơn anh Nguyễn Tấn L trình bày:

Phần đất thuộc thửa số 261, tờ bản đồ số 12 do anh L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do được mẹ anh là bà A tặng cho, được cấp quyền sử dụng vào tháng 01/2019. Trước đây, các hộ chị M, anh T, ông Long kiện mẹ anh yêu cầu mở lối đi, nay phần đất do anh đứng tên, anh có ý kiến không đồng ý cho mở lối đi trên phần đất của anh, các hộ tự kiếm lối đi khác. Trên phần đất của anh có 03 cây trụ trước nhà chị M, anh không có yêu cầu gì đối với những cây trụ này. Những trụ rào, trụ điện nào của chị M nằm trên đất của anh thì anh không có yêu cầu gì mà để anh tự thương lượng với chị M.

Theo Biên bản hòa giải, những lời trình bày tiếp theo, cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Về phần đất tranh chấp, thửa số 231 chúng tôi mua của ông Trần Văn N, mới mua vào tháng 5 âm lịch năm 2018. Khi chúng tôi mua đất của ông N, thì đã có lối đi vô nhà bà M khoảng 2 mét, lúc đó đã có hàng rào bằng kẽm gai. Khi mua của ông N thì mua hết đất bao gồm cả lối đi này, giữa chúng tôi và ông N không có thỏa thuận chừa lối đi, tôi có hỏi con ông N là chị T (còn gọi là D) về lối đi thì chị D nói là chị cho đi tạm thôi, bây giờ bán cho bên đây thì để bên đây quyết định.

Khoảng 3 tháng nay thì chúng tôi có sửa lại hàng rào bằng kẽm gai, có sửa mấy đoạn bằng lưới B40 và thu hẹp lại lối đi một đoạn khoảng 10m, thu hẹp lại chiều ngang còn khoảng 1m. Chúng tôi có đào một đoạn ngang lối đi mục đích để dẫn nước vô vườn dừa mé trong chứ không phải không cho đi. Cây cầu đan (thực tế là cây trụ bê tông dài khoảng 2 m) hiện giờ bắc ngang qua đoạn đường

mà chúng tôi đào là do bên bà M bắc. Khi đó, không phải chúng tôi không cho đi, cũng muốn cho bà M bắc cầu để đi, nhưng do bà M chửi tôi, sau đó mời làng xã, công an xuống, khi đó công an xã cho bà M bắc cầu. Ý kiến của chúng tôi là không cho bà M và ông L đi nữa, tự bà M và ông L kiếm lối đi khác, mặc dù có lối đi hay không thì là chuyện của ông L, bà M.

Tại phiên tòa, ông T2 vẫn giữ ý kiến, không đồng ý cho các hộ chị M, ông L sử dụng phần đất của ông làm lối đi. Ông chỉ cho các hộ sử dụng tạm trong thời gian 5 tháng, sau đó tự tìm lối đi khác, trả lại đất cho ông.

Tại Biên bản xác minh ngày 16/5/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Đ trình bày:

Thửa đất số 317, tờ bản đồ số 12 do chính tôi đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó tôi có bán cho bà Á và một số hộ dân hùn tiền lại mua để làm lối đi. Khi mua chỉ làm giấy viết tay chứ không có làm thủ tục chuyển nhượng. Do đã bán rồi nên tôi không có ý kiến gì.

Tại Biên bản xác minh ngày 15/5/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị T trình bày:

Thửa đất số 317, tờ bản đồ số 12 do bà Mai Thị Đ đứng tên, trước đây bà T và một số hộ dân khác đã hùn lại mua chỉ làm giấy tay. Tuy nhiên thời gian quá lâu hiện đã thất lạc nhưng sổ đỏ của bà Mai Thị Đ thì bà vẫn còn giữ. Các hộ dân hùn lại để làm lối đi chung ra đường công cộng. Giáp với thửa 317 là thửa 335 do bà T đứng tên, phía Bắc giáp với bà Nguyễn Thị Á, phần giáp ranh này hiện nay là lối đi đã đổ đan mà bà M và bà Á có tranh chấp. Ý kiến của cá nhân bà là bà đồng ý để cho các hộ dân bên trong tiếp tục sử dụng thửa 317 và lối đi hiện hữu thuộc thửa 335.

Tại Biên bản xác minh ngày 14/5/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành T trình bày:

Thửa đất 332 là do tôi đứng tên kề cận với thửa 335 do bà Á đứng tên (bà Á là mẹ ruột của tôi). Ý kiến của cá nhân tôi là phần lối đi có tranh chấp giữa bà M và bà Á là đường đan mà Tòa án đã tiến hành đo vẽ. Trường hợp đường đan này có nằm lọt trên phần đất của tôi thì tôi vẫn đồng ý tiếp tục cho các hộ dân làm lối đi chung ra đến đường công cộng, không có yêu cầu gì.

Tại Biên bản xác minh ngày 14/5/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Thanh N trình bày:

Trên hiện trạng lối đi đang tranh chấp dẫn vào nhà chị M, ông L trong đó một phần thuộc thửa 260 tờ bản đồ số 12 của chị N đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích theo đo đạc thực tế là phần 260-1 diện tích

22,1m². Chị N vẫn đồng ý để cho chị M, ông L sử dụng làm lối đi không có yêu cầu gì khác. Đồng thời cạnh phần lối đi có tranh chấp có 01 trụ điện cao khoảng 3,5m so với mặt đất nằm trên thửa 260 của chị N. Trường hợp bà A gây khó dễ đối với các hộ chị M, ông L về việc mắc đường dây tải điện thì chị N đồng ý cho các hộ này sử dụng trụ điện của chị để kéo dây tải điện.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về tố tụng: không vi phạm tố tụng. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ghi nhận việc chị M, anh T tự nguyện di dời trụ điện và đường ống dẫn nước sinh hoạt vào phần lối đi được mở.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Đây là vụ án tranh chấp quyền về lối đi qua giữa nguyên đơn các ông bà là Võ Thị Kiều M, Trần Văn T1, Lê Hoàng L đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Á, anh Nguyễn Tấn L thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại.

[2] Lối đi mà các nguyên đơn yêu cầu từ phần đất của nguyên đơn đến đường công cộng phải đi qua các thửa đất của Võ Thị Thanh N, Nguyễn Thành T, Hồ Thị T và Mai Thị Đ nên Tòa án đã đưa chị N, anh T, bà T, bà Đ tham gia vào vụ án với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Đất bà Nguyễn Thị Á cấp cho hộ nên Tòa án cũng đưa anh Nguyễn Văn C (con bà Á) tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Xét thấy, anh L, chị N, anh T, bà T, bà Đ có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử là phù hợp với quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

[1] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:* ông Lê Hoàng L là chủ sử dụng phần đất 258, tờ bản đồ số 13, diện tích 6.420,3m²; ông Trần Văn T, chị Võ Thị Kiều M là chủ sử dụng thửa đất số 229, 230 tờ bản đồ số 12 có tổng diện tích là 2.754,5m² cùng tọa lạc tại ấp A, xã P. Từ đất của ông L để đi ra đường công cộng phải qua các thửa số 229, 230 của chị M; thửa số 261, tờ bản đồ số 12, (trước đây do bà Á đứng tên, hiện nay do anh Nguyễn Tấn L con bà Á đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); thửa 231, tờ bản đồ số 12 của bà Nguyễn Thị Á; thửa 260, tờ bản đồ số 12 của chị Võ Thị Thanh N; thửa 332, tờ bản đồ số 12 của anh

Nguyễn Thành T; thửa 335, tờ bản đồ số 12 của bà Hồ Thị T và thửa số 317, tờ bản đồ 12 của bà Mai Thị Đ rồi mới ra đường ấp A. Lối đi này các nguyên đơn đã sử dụng từ lâu. Gần đây, do hộ bà Nguyễn Thị Á có dỡ rào thu hẹp lại lối đi còn khoảng 30cm và đào đường đi, trước cửa lối đi ra của nhà bà M nên việc đi lại rất khó khăn. Nay các nguyên đơn yêu cầu anh L và hộ bà Á phải mở lại lối đi cũ cho chị M, anh T, ông L có chiều ngang khoảng 1,5m chiều dài khoảng 70m từ trước cửa nhà chị M đến thửa đất 332 của anh T để ra lối đi công cộng.

Theo Đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện và tại phiên tòa, các nguyên đơn yêu cầu mở lối đi gồm: thửa số 261-2, diện tích 9,4m² (sau khi chỉnh lý bản vẽ nay là thửa số 261-4); thửa số 261-3, có diện tích 1,4m² do anh Nguyễn Tấn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa số 231-3, diện tích 101,3m² và thửa 231-4, diện tích 4,9m² do hộ bà Nguyễn Thị Á đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chị M, anh T, ông L đồng ý bồi hoàn bằng giá trị phần đất trên cho bà M, anh L.

[2] *Về quyền khởi kiện của nguyên đơn*: Qua biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/01/2019 (bút lục 66), ngày 01/10/2019 (bút lục 187) nhận thấy: từ phần đất của chị M (thửa 229) giáp ranh với thửa số 261 (trên thửa 261 là bà Á đã đào ngay con mương theo bà Á là để dẫn nước cải tạo vườn). Hiện nay, chị M, anh T, ông L muốn đi ra đường công cộng phải bắt một cây cầu bê tông dài khoảng 2,7m, rộng 0,12m và có thu hẹp lại lối đi còn khoảng 0,75m, việc đi lại rất khó khăn; đồng thời phía bà Á có yêu cầu hộ chị M, ông L trả lại phần đất này không cho làm lối đi nữa. Theo Khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “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...*”. Chị M, anh T và ông L mặc dù vẫn đang sử dụng phần đất này làm lối đi, nhưng vẫn có quyền khởi kiện yêu cầu hộ bà Á, anh L phải mở lối đi như lúc ban đầu là có căn cứ.

[3] *Về nguồn gốc hình thành lối đi tranh chấp*: Căn cứ biên bản xác minh những người dân đã sinh sống tại đó như ông N (đồng thời là chủ đất trước kia của bà Á), ông H (đồng thời là anh ruột của ông T, bà Á), chị T con ông N, lối đi này đã hình thành cách nay khoảng 15 năm ngoài lối đi này không có lối đi nào khác. Trước đây lối đi này là đất của ông N, chị T có đồng ý cho các hộ dân sử dụng làm lối đi. Phía ông N và một số hộ dân cũng có hùn lại mua phần đất của bà Đ (đoạn giáp với đường A). Năm 2018, ông N, chị T bán đất cho bà Á, bà Á đào đường mương thu hẹp lại lối đi mới làm phát sinh tranh chấp.

[4] *Xét thấy*: Trên cơ sở lời trình bày của các đương sự, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và những cơ sở đã nêu trên, cho thấy phần đất thửa 258, tờ bản đồ số 13 của ông Lê Hoàng L; thửa 229, 230 của chị M, anh Thanh nằm phía bên trong phần đất thửa 261, tờ bản đồ số 12 của anh Lập và thửa 231 tờ bản đồ số 12 của bà Â. Lối đi này đã tồn tại từ trước khi bà Â nhận chuyển nhượng, là lối đi duy nhất, thuận tiện nhất và ít gây thiệt hại nhất cho các bên. Hộ bà Nguyễn Thị Â, cũng là người địa phương cư trú tại phần đất tranh chấp này, bà Â biết rõ lối đi này. Mặc dù, bà Â không thừa nhận việc nhận chuyển nhượng đất từ ông N, chị T có thỏa thuận chừa lối đi, nhưng buộc bà Â phải tôn trọng tính lịch sử của phần đất. Hộ bà Â, anh L phải có nghĩa vụ tôn trọng quyền về lối đi qua của các chủ bất động sản khác. Do vậy, cần buộc anh Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị Â, ông Nguyễn Văn T và anh Nguyễn Văn C phải mở lối đi cho chị M, anh T, ông L như lúc ban đầu để đi ra đường công cộng là phù hợp.

[5] *Theo số liệu bản vẽ ngày 20 tháng 01 năm 2020, phần lối đi được mở như sau:*

Từ điểm B' -> Y -> X -> W -> V -> O -> A1 -> A5 -> K' -> J' -> I' -> A4 -> H' -> G' -> F' -> F''

Bao gồm các thửa sau:

- Thửa 261-3 có diện tích 1,4m² và thửa 261-4 có diện tích 9,4m² cùng tờ bản đồ số 12, do anh Nguyễn Tấn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tứ cận như sau:

Bắc giáp đất chị M

Nam giáp phần lối đi được mở trên đất bà Â

Tây giáp đất còn lại của anh L

Đông giáp đất còn lại của anh L và đất bà Â.

- Thửa 231-3 có diện tích 101,3m² và thửa 231-4 có diện tích 4,9m² cùng tờ bản đồ số 12, do hộ bà Nguyễn Thị Â đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tứ cận như sau:

Bắc giáp đất phần lối đi được mở trên đất anh L

Nam giáp phần lối đi trên đất anh T

Tây giáp đất chị N và phần lối đi trên đất chị N

Đông giáp đất còn lại của bà Â.

[6] Ngoài phần lối đi tranh chấp, để dẫn ra đường A, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự gồm:

- Ghi nhận việc chị Võ Thị Kiều M, anh T1 đồng ý để ông L sử dụng phần đất của mình làm lối đi: thuộc thửa 229-1, tờ bản đồ số 12 có diện tích 84,7m² và thửa 230-1 có diện tích 14,7m² tờ bản đồ số 12 do chị Võ Thị Kiều M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ghi nhận việc chị Võ Thị Thanh N đồng ý cho các hộ chị M, ông L sử dụng phần đất làm lối đi thuộc thửa số 260-1, tờ bản đồ số 12 có diện tích 22,1m² do chị Võ Thị Thanh N đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ghi nhận việc anh Nguyễn Thành T đồng ý cho các hộ chị M, ông L sử dụng phần đất của mình làm lối đi thuộc thửa số 332-1, tờ bản đồ số 12 có diện tích 13,0m² do anh Nguyễn Thành T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ghi nhận việc bà Hồ Thị T đồng ý cho các hộ chị M, ông L sử dụng phần đất của mình làm lối đi, thuộc thửa số 335-1, tờ bản đồ số 12 có diện tích 31,7m² và thửa số 335-2, tờ bản đồ số 12, có diện tích 0,8m² do bà Hồ Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ghi nhận việc bà Mai Thị Đ đồng ý để các hộ chị M, ông L sử dụng phần đất của mình làm lối đi ra đường công cộng, thuộc thửa 317-2, tờ bản đồ số 12 có diện tích 20,3m² do bà Mai Thị Đ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ghi nhận việc bà Nguyễn Thị Â đồng ý cho các hộ dân được sử dụng phần đất làm lối đi chung ra lộ công cộng đoạn từ đất bà Đ đến đất chị N, cụ thể: Thửa 231-1, tờ bản đồ số 12 có diện tích 19,4m² do hộ bà Â đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[7] Về phần bồi thường: Xét thấy, bà Nguyễn Thị Â không thừa nhận việc nhận chuyển nhượng có thỏa thuận chừa lối đi, đồng thời hồ sơ chuyển nhượng cũng không thể hiện. Chị M, anh T, ông L cũng tự nguyện đền bù cho bà Â, ông T2, anh L phần thiệt hại do được hưởng quyền về lối đi qua theo giá nhà nước đã định, nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Cụ thể giá trị đền bù như sau:

- Giá đất theo Hội đồng định giá được các bên thống nhất là 86.200đ/m²

- Tổng diện tích đất của anh L được sử dụng làm lối đi là 10,8m², phần anh L được đền bù là: 10,8m² x 86.200đ/m² = 931.000đ.

Phần chị M và anh T; phần ông L mỗi bên có trách nhiệm đền bù cho anh L số tiền là 465.500đ.

- Tổng diện tích đất của bà Á, ông T2 được sử dụng làm lối đi là 106,2m², phần bà Á, ông T2 được đền bù là: 106,2m² x 86.200đ/m² = 9.154.000đ.

Phần chị M và anh T1; phần ông L mỗi bên có trách nhiệm đền bù cho bà Á, ông T2 số tiền là 4.577.000đ.

[8] *Xét yêu cầu phản tố của bà Á:*

[8.1] Yêu cầu chị M, anh T1 di dời trụ rào bằng bê tông, cụ thể là 13 trụ trên thửa đất số 231 trả lại phần đất thuộc thửa 231 mà chị M, ông L dùng làm lối đi đoạn đường tiếp giáp thửa 260 của bà N đến nhà chị M. Nhận thấy, do yêu cầu khởi kiện về việc mở lối đi của nguyên đơn được chấp nhận, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Á, cần giữ các trụ rào làm hành lang ngăn cách giữa lối đi và phần đất còn lại của bà Á, nhằm đảm bảo quyền lợi cho cả hai bên.

[8.2] Xét yêu cầu di dời 4 trụ điện và đường ống dẫn nước ra khỏi thửa đất 231 của bà Á. Theo quy định tại Điều 252 và Điều 255 Bộ luật dân sự 2015, bà Á cần dành cho chị M, anh T1 được quyền sử dụng lối cấp nước và mắc đường dây tải điện hợp lý. Tại phiên tòa chị M, anh T1 tự nguyện di dời các trụ điện và đường ống nước vào phần lối đi được mở. Nhận thấy, nhằm tránh làm ảnh hưởng đến việc quản lý, sử dụng đất của bà Á, ông T2 nên ghi nhận sự tự nguyện của chị M, anh T1 về việc di dời trụ điện, cụ thể gồm các trụ số 3, 4, 7, 8 và đường ống dẫn nước sinh hoạt vào phần lối đi được mở.

Căn cứ theo Công văn số 804 ngày 09/8/2019 của Điện lực B (bút lục số 176) hướng dẫn sử dụng điện an toàn, chị M, anh T1 ngoài nghĩa vụ di dời các trụ điện còn phải tuân thủ các trụ điện mới có quy cách chiều cao tối thiểu 5m, đường kính ngọn tối thiểu 80mm nhằm đảm bảo an toàn điện sau này. Do đó, lối đi được mở cũng phải có chiều cao tối thiểu đảm bảo 5m là phù hợp.

[9] Chi phí tố tụng các nguyên đơn gồm chị M, anh T1 và ông L đã nộp nay không có yêu cầu gì nên ghi nhận.

[10] Xét đề nghị của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[11] *Án phí dân sự sơ thẩm:*

- Bà Á phải chịu án phí là 300.000đ do yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn được chấp nhận.

- Anh L phải chịu án phí là 300.00đ do yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn được chấp nhận.

- Chị M, anh T1; ông L mỗi bên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 300.000đ do phải đền bù giá trị phần lối đi được mở cho bà Á-ông T2; anh L.

- Chị M, anh T1 phải chịu án phí 300.000đ phần yêu cầu phản tố của bà A về việc di dời trụ điện và đường ống dẫn nước được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 252, 254, 255 và Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 147, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Buộc anh Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Văn T2 và anh Nguyễn Văn C phải mở lối đi cho chị Võ Thị Kiều M, anh Trần Văn T1, ông Lê Hoàng L.

Phần lối đi được mở từ điểm B' -> Y -> X -> W -> V -> O -> A1 -> A5 -> K' -> J' -> I' -> A4 -> H' -> G' -> F' -> F''.

Bao gồm các thửa sau:

- Thửa 261-3 có diện tích 1,4m² và thửa 261-4 có diện tích 9,4m² cùng tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre, do anh Nguyễn Tấn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tứ cận như sau:

Bắc giáp đất chị M

Nam giáp phần lối đi được mở trên đất bà A

Tây giáp đất còn lại của anh L

Đông giáp đất còn lại của anh L và đất bà A.

- Thửa 231-3 có diện tích 101,3m² và thửa 231-4 có diện tích 4,9m² cùng tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre, do hộ bà Nguyễn Thị A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tứ cận như sau:

Bắc giáp đất phần lối đi được mở trên đất anh L

Nam giáp phần lối đi trên đất anh T

Tây giáp đất chị N và phần lối đi trên đất chị N

Đông giáp đất còn lại của bà A.

- Buộc anh Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị Á, ông Nguyễn Văn T2 và anh Nguyễn Văn C mở lối đi đảm bảo có chiều cao tối thiểu 5m.

(có sơ đồ bản vẽ đính kèm “Họa đồ ngày 20/01/2020”)

- Chị Võ Thị Kiều M, anh Trần Văn T1 và ông Lê Hoàng L có quyền và nghĩa vụ tôn tạo phần đất được mở làm lối đi cho việc sử dụng được thuận tiện hơn.

2/ Buộc chị Võ Thị Kiều M và anh Trần Văn T1 phải đền bù cho anh Nguyễn Tấn L số tiền là 465.500đ (Bốn trăm sáu mươi lăm nghìn năm trăm đồng).

Buộc chị Võ Thị Kiều M và anh Trần Văn T1 phải đền bù cho bà Nguyễn Thị Á và ông Nguyễn Văn T2 số tiền là 4.577.000đ (Bốn triệu năm trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

Buộc ông Lê Hoàng L phải đền bù cho anh Nguyễn Tấn L số tiền là 465.500đ (Bốn trăm sáu mươi lăm nghìn năm trăm đồng).

Buộc ông Lê Hoàng L phải đền bù cho bà Nguyễn Thị Á và ông Nguyễn Văn T2 số tiền là 4.577.000đ (Bốn triệu năm trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3/ Buộc chị Võ Thị Kiều M, anh Trần Văn T1 có nghĩa vụ di dời trụ điện số 3, 4, 7, 8 (có trong sơ đồ bản vẽ đính kèm) và đường ống dẫn nước sinh hoạt vào phần lối đi được mở nêu trên, đảm bảo chiều cao trụ điện là 5m, đường kính ngọn tối thiểu 80mm.

4/ Ghi nhận việc chị Võ Thị Kiều M, anh Trần Văn T1 đồng ý để ông L sử dụng phần đất của mình làm lối đi: thuộc thửa 229-1, tờ bản đồ số 12 có diện tích 84,7m² và thửa 230-1, tờ bản đồ số 12 có diện tích 14,7m² do chị Võ Thị Kiều M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ghi nhận việc chị Võ Thị Thanh N đồng ý cho các hộ chị M, ông L sử dụng phần đất làm lối đi thuộc thửa số 260-1, tờ bản đồ số 12 có diện tích 22,1m² do chị Võ Thị Thanh N đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ghi nhận việc anh Nguyễn Thành T đồng ý cho các hộ chị M, ông L sử dụng phần đất của mình làm lối đi thuộc thửa số 332-1, tờ bản đồ số 12 có diện tích 13,0m² do anh Nguyễn Thành T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ghi nhận việc bà Hồ Thị T đồng ý cho các hộ chị M, ông L sử dụng phần đất của mình làm lối đi, thuộc thửa số 335-1, tờ bản đồ số 12 có diện tích 31,7m² và thửa số 335-2, tờ bản đồ số 12, có diện tích 0,8m² do bà Hồ Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ghi nhận việc bà Mai Thị Đ đồng ý để các hộ chị M, ông L sử dụng phần đất của mình làm lối đi ra đường công cộng, thuộc thửa 317-2, tờ bản đồ số 12 có diện tích 20,3m² do bà Mai Thị Đ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ghi nhận việc bà Nguyễn Thị Á đồng ý cho các hộ dân được sử dụng phần đất làm lối đi chung ra lộ công cộng đoạn từ đất bà Đành đến đất chị N, cụ thể: Thửa 231-1, tờ bản đồ số 12 có diện tích 19,4m² do hộ bà Nguyễn Thị Á đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5/ Về chi phí tố tụng: ghi nhận các nguyên đơn chị Võ Thị Kiều M, anh Trần Văn T1 và ông Lê Hoàng L tự nguyện chịu và đã nộp xong.

6/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Võ Thị Kiều M, anh Trần Văn T1 phải chịu tổng cộng số tiền án phí là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà anh, chị đã nộp là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0021046 và 0021047 cùng ngày 17/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Đại. Chị M và anh T1 đã nộp đủ án phí.

Ông Lê Hoàng L phải chịu án phí là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0021045 ngày 17/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Đại. Ông L đã nộp đủ án phí.

Bà Nguyễn Thị Á phải chịu án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phản tố mà bà đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005982 ngày 17/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Đại. Bà Á đã nộp đủ án phí.

Anh Nguyễn Tấn L phải chịu án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Trường hợp 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, 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 được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Chị M, anh T1, ông L, bà A, anh L, anh C và ông T2 được quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Đ, bà T, anh T, chị N được quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bến Tre;
- VKSND huyện Bình Đại;
- Chi cục THA huyện Bình Đại;
- UBND xã P;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Trần Nguyễn Trọng Hiếu