TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN GIỒNG TRÔM** TỈNH BẾN TRE	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 61/2019/DS-ST
Ngày: 31-5-2019
V/v tranh chấp quyền về lối đi qua

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIỒNG TRÔM, TỈNH BẾN TRE

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Phạm Thị Thu Trang.
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Công Luận.
2. Ông Nguyễn Văn Bé.

- Thư ký phiên toà: Ông Trần Thành Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân huyện G.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Mỹ Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2014/TLST-DS ngày 20 tháng 01 năm 2014 về "Tranh chấp quyền về lối đi qua" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 128/2019/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm: 1948;
Địa chỉ: Ấp 3, xã LH, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:
Ông Lê Văn Ly – Luật sư Văn phòng Luật sư Chiến Ly thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm: 1959;
Địa chỉ: Ấp 3, xã LH, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Anh Nguyễn Hữu H, sinh năm: 1982;
Anh Nguyễn Hữu N, sinh năm: 1983;
Anh Nguyễn Hữu Hải T, sinh năm: 1989;
Anh Nguyễn Hữu Hải Đ, sinh năm: 1990;
Chị Nguyễn Thị Anh T, sinh năm: 1985;
Chị Bùi Thị D, sinh năm: 1982;
Anh Nguyễn Hữu Đ, sinh năm: 1977;
Anh Nguyễn Hữu N, sinh năm: 1991;

Bà Lê Thị R, sinh năm: 1951;
Ông Nguyễn Thanh Ph, sinh năm: 1977;
Bà Phạm Thị L, sinh năm: 1977;
Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1952;
Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã LH, huyện G, tỉnh Bến Tre.
Chị Trần Ngọc C, sinh năm: 1981.
Địa chỉ: 290C Khu phố 6, phường PT, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.
(Bà R ủy quyền cho ông Đ theo văn bản ủy quyền ngày 18/4/2016;
Anh Đ, anh Đ ủy quyền cho ông Đ theo văn bản ủy quyền ngày 12/4/2017).

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện G Bến Tre.

Địa chỉ: Ấp 5, xã BT, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ có mặt, bà L, anh H, anh N, anh T, anh Đ, chị T, chị D, ông P, bà L, bà T, chị C vắng mặt (ông P, bà L, bà T, chị C có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 08/01/2014, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu Đ, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan là bà Lê Thị R, anh Nguyễn Hữu Đ, Nguyễn Hữu N trình bày:

Gia đình ông gồm có ông, vợ ông là bà R và các con là anh Đ, anh N đang sử dụng diện tích đất 9017m^2 thuộc thửa đất số 149, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp 3, xã LH, huyện G, tỉnh Bến Tre được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2011 cho vợ chồng ông.

Từ nhà của gia đình ông ra lộ công cộng phải đi qua các phần đất: Thửa số 148, bản đồ số 12 của hộ bà Trần Thị L; thửa 161, tờ bản đồ số 12 của bà Trần Thị L; thửa số 160, tờ bản đồ số 12 của ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị L; thửa số 159, tờ bản đồ số 12 của bà Nguyễn Thị T, trong quá trình giải quyết vụ án đã tặng cho con là chị Trần Ngọc C. Các thửa đất cùng tọa lạc tại ấp 3, xã LH, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Bà T, chị C, anh P, chị L đều đồng ý cho gia đình ông đi qua đất để ra lộ công cộng. Chỉ có bà L và các con của bà gây khó khăn cho gia đình ông khi đi qua các thửa đất số 148 và 161 để ra lộ công cộng bằng hành vi đào, khoét đường, hăm dọa, cản trở việc lưu thông để bán dừa trái của gia đình ông. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu bà L và những người trong hộ bà L gồm anh H, anh N, anh T, anh Đ, chị T, chị D mở cho gia đình ông gồm ông, bà R, anh Định, anh N lối đi theo đo đạc thực tế có diện tích 52.7m^2 thuộc thửa đất số 1/148, bản đồ số 12 của hộ bà Trần Thị L và 29.7m^2 thuộc thửa đất số 1/161, tờ bản đồ số 12 của bà Trần Thị L, các thửa đất cùng tọa lạc tại ấp 3, xã LH, huyện G, tỉnh Bến Tre, đề nghị giới hạn chiều cao là 3m tính từ mặt đất.

Từ khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá đến nay hiện trạng phần lối đi đã yêu cầu đo đạc, định giá không có gì thay đổi. Ông đồng ý với kết quả đo đạc, định giá và đồng ý trả giá trị đất phần ông yêu cầu mở lối đi cho bà L và hộ bà L theo giá đất thị trường mà Ủy ban nhân dân xã LH cung cấp cho Tòa án và biên bản định giá của Hội đồng định giá đã định là 180.000 đồng/m^2.

Đồng thời, ông yêu cầu Tòa án ghi nhận ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị L đồng ý cho gia đình ông đi qua thửa đất số 160, tờ bản đồ số 12 của, chị Trần Ngọc C đồng ý cho gia đình ông đi qua thửa đất số 159, tờ bản đồ số 12 cùng tọa lạc tại ấp 3, xã LH, huyện G, tỉnh Bến Tre để ra lộ công cộng.

Tại biên bản làm việc ngày 11/4/2017, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/02/2019, bị đơn là bà Trần Thị L trình bày:

Bà chỉ đồng ý cho ông Đ sử dụng lối đi có chiều ngang 0.6m, chiều dài hết đất của bà thuộc thửa đất số 148 và 161 cùng tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp 3, xã LH, huyện G, tỉnh Bến Tre để đi ra lộ công cộng. Từ trước đến nay ông Đ vẫn đi trên lối đi này. Việc bán dừa xiêm của ông Đ được vận chuyển bằng xe nhỏ. Việc bán dừa khô của ông Đ được vận chuyển theo đường rạch công cộng (kế bên hông nhà ông Đ). Sau này, con rạch bị lấn, không thể sử dụng được nữa nên ông Đ chở dừa trên đất của bà làm sụt, lún đất nên bà không đồng ý.

Tại biên bản làm việc ngày 11/4/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Hữu Hải T trình bày:

Anh thống nhất với trình bày của mẹ anh bà L, không trình bày gì thêm.

Tại biên bản xác minh ngày 04/3/2016, biên bản làm việc ngày 04/3/2019 và ngày 19/02/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh P trình bày:

Từ trước đến nay ông Đ vẫn đi qua đất của bà L, đến đất của vợ chồng ông thửa số 160, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp 3, xã LH, huyện G, tỉnh Bến Tre, đến đất của bà T để ra lộ công cộng. Lối đi này đã có hơn 09 năm nay. Ông đồng ý cho gia đình ông Đ đi qua đất của vợ chồng ông để ra lộ công cộng, hiện trạng lối đi có chiều ngang khoảng 01m, chiều dài khoảng 30m nhưng không đồng ý việc đo đạc, định giá đất. Ông cũng không yêu cầu ông Đ trả giá trị phần lối đi trên đất của vợ chồng ông. Do bận công việc nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại biên bản xác minh ngày 04/3/2016, biên bản làm việc ngày 04/3/2019 và ngày 19/02/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị L trình bày:

Bà thống nhất với trình bày của ông P, không bổ sung gì thêm. Vì lý do bận công việc nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại biên bản làm việc ngày 04/3/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T trình bày:

Từ trước đến nay, ông Đ muốn đi từ đất của ông ra lộ công cộng phải đi qua đất của bà L, đất của vợ chồng ông P và đất của bà. Bà đồng ý cho ông Đ đi trên đất của bà để ra lộ công cộng nhưng không đồng ý đo đạc, định giá, không yêu cầu trả giá trị đất làm lối đi. Do lớn tuổi, sức khỏe yếu nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại biên bản về việc ghi nhận ý kiến ngày 24/10/2018 (BL 244), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Ngọc C trình bày:

Thửa đất số 159, tờ bản đồ 12 hiện tại do chị đứng tên quyền sử dụng đất. Chị đồng ý cho ông Đ tiếp tục đi qua đất của chị để ra lộ công cộng như từ trước đến nay, không yêu cầu đo đạc, định giá, không yêu cầu trả giá trị đất. Do bận công việc nên chị yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Văn Ly trình bày:

Gia đình ông Đ có thửa đất số 149, tờ bản đồ số 12 tại ấp 3, xã LH, huyện G, tỉnh Bến Tre. Ông Đ đã xây nhà kiên cố ở ổn định từ trước năm 1975 đến nay. Liền kề là thửa đất số 148 tờ bản đồ số 12 của hộ bà L và thửa đất số 161 tờ bản đồ số 12 của bà L. Ông Đ muốn ra lộ công cộng phải đi qua hai thửa đất trên. Tuy bà L có cho gia đình ông Đ đi qua đất để ra lộ công cộng nhưng từ năm 2015 bà L và các con của bà L thường gây cản trở đối với ông Đ và gia đình ông Đ nên ông Đ khởi kiện yêu cầu mở lối đi là có căn cứ theo quy định pháp luật. Căn cứ vào Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, buộc bà L và những người trong hộ phải mở lối đi cho ông Đ và những người trong hộ ông Đ, đồng thời buộc ông Đ bồi hoàn giá trị phần đất làm lối đi cho bà L và hộ bà L theo giá thị trường tại biên bản định giá. Theo đo đạc thực tế, lối đi có diện tích là 52.7m^2 thuộc thửa đất số 1/148, bản đồ số 12 của hộ bà Trần Thị L và 29.7m^2 thuộc thửa đất số 1/161, tờ bản đồ số 12 của bà Trần Thị L, các thửa đất cùng tọa lạc tại ấp 3, xã LH, huyện G, tỉnh Bến Tre, đề nghị giới hạn chiều cao là 3m tính từ mặt đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong thời gian chuẩn bị xét xử, Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định tại các điều 203, 220 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Về nội dung: Ông Đ, bà R đang quản lý, sử dụng và cất nhà ở trên diện tích đất 9017m^2 thuộc thửa đất số 149, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp 3, xã LH, huyện G, tỉnh Bến Tre do ông Đ, bà R đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Đ cho rằng từ nhà của gia đình ông ra lộ công cộng phải đi qua thửa đất số 148, bản đồ số 12 của hộ bà Trần Thị L; thửa đất số 161, tờ bản đồ số 12 của bà Trần Thị L; thửa đất số 160, tờ bản đồ số 12 của ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị L; thửa số 159, tờ bản đồ số 12 của chị Trần Ngọc C. Các thửa đất

cùng tọa lạc tại ấp 3, xã LH, huyện G, tỉnh Bến Tre. Ngoài lối đi này, không còn lối đi nào khác để ông và gia đình ông đi ra lộ công cộng. Hiện tại, bà L không rào nhưng khoét đất trên lối đi nên việc đi lại và việc vận chuyển huê lợi của gia đình ông gặp khó khăn. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu mở lối đi trên đất của hộ bà L và đất của bà L. Ông P, bà L và chị C đồng ý cho ông tiếp tục đi trên đất nên ông không khởi kiện.

Bà L thừa nhận lối đi trên đất có từ lâu, từ trước đến nay ông Đ vẫn sử dụng lối đi này. Bà chỉ đồng ý mở lối đi cho gia đình ông Đ chiều ngang khoảng 0.6m, chiều dài hết đất. Theo đo đạc thực tế phần đất bà L đồng ý cho mở lối đi diện tích 29.2m^2 thuộc thửa đất số 1/148 và 15.9m^2 thuộc thửa đất số 161 cùng tờ bản đồ số 12; phần đất ông Đ yêu cầu mở lối đi diện tích 52.7m^2 thuộc thửa đất số 1/148 và 29.7m^2 thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 12. Căn cứ kết quả đo đạc thể hiện lối đi bà L đồng ý mở cho ông Đ đi có chiều ngang từ 0.66m – 0.69m là quá nhỏ, không đảm bảo cho việc đi lại thuận tiện của gia đình ông Đ. Lối đi ông Đ yêu cầu mở có chiều ngang từ 1.23m – 1.24m, chiều ngang này đảm bảo cho gia đình ông Đ đi lại thuận tiện, không ảnh hưởng lớn đến quyền lợi của hộ bà L và bà L. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Đ là có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu mở lối đi trên đất của hộ bà L đo đạc thực tế diện tích 52.7m^2 thuộc thửa đất số 1/148, bản đồ số 12 và trên đất của bà L đo đạc thực tế diện tích 29.7m^2 thuộc thửa đất số 1/161, tờ bản đồ số 12 cùng tọa lạc tại ấp 3, xã LH, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Đ trả cho hộ bà L và bà L giá trị đất và tài sản trên đất theo kết quả định giá tài sản ngày 26/02/2019 của Hội đồng định giá tài sản huyện G (giá thị trường).

Ghi nhận ông P, bà L đồng ý cho gia đình ông Đ đi trên thửa đất số 160, tờ bản đồ số 12 (do ông P, bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); chị C đồng ý cho gia đình ông Đ đi trên thửa đất số 159, tờ bản đồ số 12 (do chị C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), các thửa đất cùng tọa lạc tại ấp 3, xã LH, huyện G, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn mở lối đi trên đất của bị đơn và đất của hộ gia đình bị đơn. Vì vậy, xác định tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là “Tranh

chấp quyền về lối đi qua". Theo quy định tại Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện G.

Thửa đất số 159, tờ bản đồ số 12 trước đây của bà Nguyễn Thị T. Trong quá trình giải quyết vụ án, thửa đất nêu trên đã được bà T tặng cho chị C và hiện tại do chị C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên xác định chị C là người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan trong vụ án. (Theo văn bản số 944/CNGT-TTLT ngày 03/10/2016 (BL 298), trích lục bản đồ địa chính ngày 03/10/2018).

Các đương sự không yêu cầu Tòa án đưa thêm người vào tham gia tố tụng. Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc ngày 21/4/2015, kết quả định giá tài sản ngày 26/02/2019; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan không có ý kiến gì về kết quả đo đạc, định giá và các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án đã công bố.

Bà L, anh H, anh N, anh T, anh Đ, chị T, chị D vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà L, anh H, anh N, anh T, anh Đ, chị T, chị D.

Ông P, bà L, bà T, chị C có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông P, bà L, bà T, bà C.

Thửa đất số 148, bản đồ số 12 của hộ bà Trần Thị L, thửa đất số 161, tờ bản đồ số 12 của bà Trần Thị L, thửa đất số 160, tờ bản đồ số 12 của ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị L có thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện G Bến Tre nên Tòa án xác định Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện G Bến Tre là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện G Bến Tre không có ý kiến gì đối với nội dung vụ án nên Tòa án không xem xét và có văn bản không tham gia tố tụng nên Tòa án không triệu tập tham gia phiên tòa.

[2] Về nội dung:

Ông Đ, bà R, anh Định, anh N đang sử dụng diện tích 9017m^2 thuộc thửa đất số 149, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp 3, xã LH, huyện G, tỉnh Bến Tre, được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2011 cho ông Đ và bà R.

Từ đất của vợ chồng ông Đ ra lộ công cộng lần lượt qua các thửa đất sau đây: Thửa số 148, bản đồ số 12 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Trần Thị L; thửa số 161, tờ bản đồ số 12 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị L; thửa số 160, tờ bản đồ số 12 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị L; thửa số 159, tờ bản đồ số 12 của chị Trần Ngọc C, các thửa đất cùng tọa lạc tại ấp 3, xã LH, huyện G, tỉnh Bến Tre. Theo ông Đ, trong các chủ sử dụng đất trên, chỉ có bà L gây khó khăn cho gia đình ông Đ khi đi qua đất để ra lộ công cộng nên ông khởi kiện bà L. Ông P, bà L, chị C đều đồng ý cho ông và gia đình

ông đi trên đất nên ông không khởi kiện.

Ông Đ yêu cầu hộ bà L và bà L mở lối đi chiều ngang khoảng 1.2m nhưng bà L chỉ đồng ý cho ông Đ và gia đình ông Đ đi lối đi có chiều ngang 0.6m, bằng phân nửa chiều ngang lối đi ông Đ yêu cầu. Phần đất ông Đ yêu cầu mở lối đi theo đo đạc thực tế có chiều ngang một cạnh 1.23m, cạnh còn lại 1.24m, diện tích 52.7m^2 thuộc thửa đất số 1/148, bản đồ số 12, trên đất có 01 cây ổi trên 02 năm và phần đất có chiều ngang 1.24m, diện tích 29.7m^2 thuộc thửa đất số 1/161, tờ bản đồ số 12, trên đất không có tài sản, cây trồng. Phần đất bà L đồng ý cho mở lối đi theo đo đạc thực tế có chiều ngang một cạnh 0.69m, cạnh còn lại 0.67m, diện tích 29.2m^2 thuộc thửa đất số 1/148, tờ bản đồ số 12, trên đất có 01 cây ổi trên 02 năm và phần đất có chiều ngang một cạnh 0.67m, cạnh còn lại 0.66m, diện tích 15.9m^2 thuộc thửa đất số 1/161, tờ bản đồ số 12 của bà Trần Thị L, trên đất không có tài sản, cây trồng. Chiều ngang lối đi bà L đồng ý mở và chỉ đo đạc là quá hẹp, không đảm bảo điều kiện lưu thông thuận tiện ra lộ công cộng cho ông Đ và gia đình ông.

Bà L cũng thừa nhận trước đây ông Đ có dùng ghe để chở dừa theo con rạch giáp với đất của ông Đ, còn việc đi lại thì trên đất của bà. Sau này, con rạch bị lấn, không sử dụng được nữa, ông Đ chở dừa đi trên đất của bà làm đất bị sụt, lún nên bà không đồng ý. Bà T, chị C, ông P, bà L cũng thừa nhận lối đi ông Đ đi qua đất bà L và đất của những người này đã có từ lâu.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/02/2019, biên bản xác minh ngày 26/02/2019 đều xác định ngoài lối đi qua đất của hộ bà L, đất của bà L, đất của vợ chồng ông P và đất của chị C thì ông Đ và gia đình ông Đ không còn lối đi nào khác.

Hội đồng xét xử xét thấy, lối đi nguyên đơn yêu cầu mở trên đất bị đơn không có tài sản, công trình kiến trúc cố định. Vì vậy, việc nguyên đơn yêu cầu mở lối đi trên đất của bị đơn không gây nhiều Tệt hại cho bị đơn.

Theo quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 thì: "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 Tệt 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."

Ông Đ đồng ý trả giá trị đất cho hộ bà L và Bà L theo giá thị trường. Theo thông tin do Ủy ban nhân dân xã LH cung cấp (BL 349) và biên bản định giá ngày 26 tháng 02 năm 2019 thì giá đất thị trường là 180.000 đồng/m^2 (giá này bao gồm hoa màu trên đất).

Từ những nhận định trên, có đủ có sở khẳng định việc khởi kiện của ông Đ là có căn cứ, cần buộc bà L và những người trong hộ mở lối đi theo diện tích đo đạc thực tế là 52.7m^2 thuộc thửa đất số 1/148, bản đồ số 12 và 29.7m^2 thuộc

thửa đất số 1/161, tờ bản đồ số 12 cùng tọa lạc tại ấp 3, xã LH, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Đồng thời, buộc ông Đ bồi thường giá trị đất (tính theo giá thị trường là 180.000 đồng/m^2) cho hộ bà L (gồm bà L, anh H, anh N, anh T, anh Đ, chị T, chị D) là 9.486.000 đồng (52.7m^2 x 180.000 đồng/m^2 = 9.486.000 đồng); bồi thường cho bà L 2.193.840 đồng (29.7m^2 x 180.000 đồng/m^2 = 2.193.840 đồng). Giá đất thị trường đã bao gồm hoa màu trên đất (trong trường hợp này là cây ổi) nên không buộc bồi thường riêng giá trị cây ổi trên đất.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp nên chấp nhận.

Ông Nguyễn Thanh P, bà Phạm Thị L, chị Trần Ngọc C đồng ý cho nguyên đơn và những người trong hộ gia đình của nguyên đơn đi trên các thửa đất của mình để ra lộ công cộng nên ghi nhận.

[3] Về chi phí tố tụng khác:

Ông Nguyễn Hữu Đ tự nguyện chịu và đã nộp đủ số T là 3.562.600 đồng nên ghi nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hữu Đ, bà Trần Thị L là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 9 Điều 26, Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Trả lại cho ông Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003697 ngày 16 tháng 01 năm 2014 và 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013740 ngày 06 tháng 12 năm 2017 tại Chi cục T hành án dân sự huyện G, tỉnh Bến Tre.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 9 Điều 26, Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Đ về việc yêu cầu mở lối đi đo đạc thực tế diện tích là 52.7m^2 thuộc thửa đất số 1/148, tờ bản đồ số 12 của hộ bà Trần Thị L và 29.7m^2 thuộc thửa đất số 1/161, tờ bản đồ số 12 của bà Trần Thị L, các thửa đất cùng tọa lạc tại ấp 3, xã LH, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Buộc bà Trần Thị L và những người trong hộ gồm anh Nguyễn Hữu H, anh Nguyễn Hữu N, anh Nguyễn Hữu Hải T, anh Nguyễn Hữu Hải Đ, chị Nguyễn Thị Anh T, chị Bùi Thị D có nghĩa vụ mở cho ông Nguyễn Hữu Đ và những người trong hộ là bà Lê Thị R, anh Nguyễn Hữu Đ, anh Nguyễn Hữu N lối đi trên phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 52.7m^2, mục đích sử dụng: CLN, thuộc thửa đất số 1/148, bản đồ số 12 của hộ bà Trần Thị L và lối đi trên phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 29.7m^2, mục đích sử dụng: CLN, thuộc thửa đất số 1/161, tờ bản đồ số 12 của bà Trần Thị L. Các thửa đất cùng tọa lạc tại ấp 3, xã LH, huyện G, tỉnh Bến Tre.

(Có tứ cận và các thông tin khác theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo bản án).

3. Ghi nhận:

Ông Nguyễn Thanh P, bà Phạm Thị L đồng ý cho ông Nguyễn Hữu Đ và những người trong gia đình ông Đ đi qua thửa đất số 160, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp 3, xã LH, huyện G, tỉnh Bến Tre để ra lộ công cộng.

Chị Trần Ngọc C đồng ý cho ông Nguyễn Hữu Đ và những người trong gia đình ông Đ đi qua thửa số 159, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp 3, xã LH, huyện G, tỉnh Bến Tre để ra lộ công cộng.

Không ai có yêu cầu bồi thường giá trị đất và tài sản trên đất.

4. Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của bà Trần Thị L và những người trong hộ gồm anh Nguyễn Hữu H, anh Nguyễn Hữu N, anh Nguyễn Hữu Hải T, anh Nguyễn Hữu Hải Đ, chị Nguyễn Thị Anh T, chị Bùi Thị D đối với diện tích đất làm lối đi mà ông Nguyễn Hữu Đ và những người trong hộ gia đình ông được quyền sử dụng, giới hạn chiều cao lối đi là 3m tính từ mặt đất.

Ông Nguyễn Hữu Đ và những người trong hộ là bà Lê Thị R, anh Nguyễn Hữu Định, anh Nguyễn Hữu Đạt được quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất của hộ bà Trần Thị L và đất của bà Trần Thị L đối với phần lối đi được sử dụng và tuân thủ các điều kiện được đảm bảo trong quá trình sử dụng đất của các bên mà pháp luật quy định.

Ông Nguyễn Hữu Đ được quyền Đ ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với phần lối đi có diện tích qua đo đạc thực tế là 52.7m^2, mục đích sử dụng: CLN, thuộc thửa đất số 1/148, bản đồ số 12 và 29.7m^2, mục đích sử dụng: CLN, thuộc thửa đất số 1/161, tờ bản đồ số 12, cùng tọa lạc tại ấp 3, xã LH, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Ông Nguyễn Hữu Đ được quyền chặt bỏ 01 cây ổi trên 02 năm (Trên phần đất diện tích 52.7m^2 thuộc thửa đất số 1/148, bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp 3, xã LH, huyện G, tỉnh Bến Tre) để mở lối đi thuận tiện.

5. Buộc ông Nguyễn Hữu Đ có nghĩa vụ trả cho hộ bà Trần Thị L gồm bà Trần Thị L, anh Nguyễn Hữu H, anh Nguyễn Hữu N, anh Nguyễn Hữu Hải T, anh Nguyễn Hữu Hải Đ, chị Nguyễn Thị Anh T, chị Bùi Thị D số T 9.486.000đ (Chín triệu bốn trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

Buộc ông Nguyễn Hữu Đ có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị L số T 2.193.840đ (Hai triệu một trăm chín mươi ba nghìn tám trăm bốn mươi đồng).

6. *Về chi phí tố tụng khác:*

Ông Nguyễn Hữu Đ tự nguyện chịu và đã nộp đủ số T là 3.562.600đ (Ba triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn sáu trăm đồng).

7. *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Ông Nguyễn Hữu Đ, bà Trần Thị L được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003697 ngày 16 tháng 01 năm 2014 và 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013740 ngày 06 tháng 12 năm 2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bến Tre.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo đối với bản án này để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trong 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, 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 được 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
(Đã ký)

Phạm Thị Thu Trang

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.