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

Bản án số:10/2020/DS-ST
Ngày: 06/4/2020
V/v:"Tranh chấp quyền về lối đi qua"

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ngoan
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đỗ Thanh Tuyến
Bà Phạm Thị Thu Trang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Hện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thương – Kiểm sát viên.

-Thư ký phiên toà: Bà Huỳnh Như Thắm – Thư ký Toà án nhân dân Hện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Vào ngày 05 tháng 03 năm 2020, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân Hện Giồng Trôm, tiến hành xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 138/2019/TLST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2019 về việc "*Tranh chấp quyền về lối đi qua*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 389/2019/QĐST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn*: Bà Phạm Thị Kiều M, sinh năm 1970 và ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1968. Cùng nơi cư: Khu phố 3, thị trấn Giồng Trôm, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Ông Huỳnh Văn T ủy quyền cho bà Phạm Thị Kiều M tham gia tố tụng.

**Bị đơn*: Ông Đặng Tuấn H, sinh năm 1971 và bà Võ Thị Mộng T1, sinh năm 1975. Cùng nơi cư trú: Ấp 5, xã Bình Thành, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Bà Võ Thị Mộng T1 ủy quyền cho ông Đặng Tuấn H tham gia tố tụng.

**Người làm chứng do nguyên đơn triệu tập*: Phạm Quốc Thái, sinh năm 1996. Nơi cư trú: Khu phố 3, thị trấn Giồng Trôm, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

(Các đương sự không ủy quyền có mặt tại Tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung, bản tự khai, biên bản hòa giải cùng các văn bản trình bày ý kiến cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Phạm Thị Kiều M trình bày:

Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại thị trấn Giồng Trôm, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre được Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ của bà, do bà và chồng là ông Huỳnh Văn T quản lý sử dụng. Thửa đất này vợ chồng bà nhận cHển nhượng của cô dượng bà là bà Huỳnh Thị Viện và ông Đặng Văn Giới vào năm 1996. Sau khi nhận cHển nhượng đất thì gia đình bà vẫn đi qua phần đất còn lại của bà Viện để ra lộ công cộng (hiện nay là thửa đất số 148 do ông H và bà T1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Vào năm 2014, bà M và ông T có khởi kiện vợ chồng bà Huỳnh Thị Viện và ông Đặng Văn Giới về việc tranh chấp hợp đồng chuyểnển nhượng quyền sử dụng đất. Kết quả Tòa án nhân dân Hện Giồng Trôm xét xử bằng bản án số 84/2018/DS-ST ngày 16/7/2018. Trong bản án này, Tòa án nhân dân Hện Giồng Trôm có tuyên gia đình bà được quyền đi qua lối đi thuộc 1/148a, diện tích 18,4m^2 có bản vẽ kèm theo bản án. Tại bản án phúc thẩm số 314/2018/DS-PT ngày 17/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm. Sở dĩ có lối đi này là vì tại biên bản hòa giải ông H có ý kiến đồng ý chừa lối đi 2m cho gia đình bà M đi ra lộ tùy gia đình bà M chọn vị trí. Hiện tại, thửa 148 đã được chuyển nhượng cho ông Đặng Tuấn H và bà Võ Thị Mộng T1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2019. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông H và bà T1 không cho gia đình bà đi ngang qua lối đi cũ từ nhà bà đi thẳng ra lộ công cộng và cũng không để cho gia đình bà đi theo lối đi mà Tòa án nhân dân Hện Giồng Trôm đã xử theo bản án số 84/2018/DS-ST,ngày 16/7/2018. Hiện nay, ông H đã xây dựng dãy nhà trọ bít hết đường đi trước đây của gia đình bà. Vì vậy, bà yêu cầu ông H và bà T1 mở lối đi mới từ thửa đất của bà đi cặp hông và phía trước sân dãy nhà trọ đã xây dựng của ông H qua đo đạc thực tế có diện tích 10.8m^2 thuộc một phần thửa đất số 148, tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại thị trấn Giồng Trôm, Hện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Bà và ông T đồng ý bồi thường giá trị đất trồng cây lâu năm của phần đất này cho ông H theo giá nhà nước. Ngoài lối đi này hiện nay gia đình bà không còn lối đi nào khác để ra lộ công cộng. Chồng bà là ông Huỳnh Văn T ủy quyền cho bà tham gia tố tụng tại Tòa. Ý kiến và yêu cầu của ông T cũng giống như ý kiến bà vừa trình bày. Về kết quả đo đạc, định giá, thu thập chứng cứ ông bà đồng ý không có ý kiến gì thêm. Về chi phí thu thập chứng cứ bà đã nộp tạm ứng, bà yêu cầu Tòa án giải quyết chi phí này theo quy định của pháp luật.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải, cùng các văn bản cung cấp cho Tòa cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Đặng Tuấn H trình bày:

Ông và vợ là bà Võ Thị Mộng T1 được Ủy ban nhân dân Hện Giồng Trôm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 148 tờ bản đố 58 có diện tích 571.5m^2 tọa lạc tại thị trấn Giồng Trôm, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre vào tháng 1/2019. Phần đất này ông bà nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Quốc Cường và bà Huỳnh Thị Phấn. Khi nhận chuyển nhượng thì trên bản đồ địa chính của thửa đất không thể hiện có đường đi, hiện nay ông đã xây dựng dãy nhà trọ hết chiều ngang của thửa đất nên ông không đồng ý mở lối đi theo yêu cầu của bà M và ông T vì lối đi hiện nay bà M yêu cầu nằm phía trước sân dãy nhà trọ của ông, nếu bà M và ông T đi ngang sẽ ảnh hưởng đến việc kinh doanh của gia đình ông.

Trước đây khi hòa giải tại Ủy ban nhân dân thị trấn Giồng Trôm, ông có ý kiến đồng ý chừa lối đi đầu trên của nhà trọ và đi thẳng trước cửa nhà trọ để ra lộ công cộng (gần giống vị trí hiện nay bà M yêu cầu) nhưng gia đình bà M không đồng ý mà yêu cầu đi ngang chính giữa dãy nhà trọ của ông và khi ông tiến hành xây nhà trọ thì bà M cản trở và có lời lẽ xúc phạm gia đình ông nên hiện nay ông không đồng ý mở lối đi theo yêu cầu của bà M và ông T. Phần thửa đất này của vợ chồng ông giáp đường khu phố 3, sau khi xây dựng xong dãy nhà trọ ông đã xây một hàng rào lưới B40 xung quanh sân khu nhà trọ.

Ông chỉ đồng ý chừa lối đi cho bà M nằm phía ngoài hàng rào của ông, cụ thể vị trí mà ông đồng ý cho gia đình bà M đi theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 17/01/2020 mà Tòa án đã xem xét chứ không đồng ý cho bà M đi phía trong hàng rào trong sân nhà trọ ông đã xây dựng.

Ông đã nhận kết quả đo đạc, kết quả định giá, kết quả thu thập chứng cứ của tòa án, ông không có ý kiến gì. Về chi phí thu thập chứng cứ đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Vào ngày 31/7/2019, ông có nộp đơn yêu cầu bồi thường tài sản thiệt hại cho gia đình ông tuy nhiên đơn yêu cầu ông không nêu rõ cụ thể là yêu cầu bồi thường thiệt hại như thế nào. Ông đã nhận thông báo yêu cầu sửa đổi bổ sung đơn của Tòa án, tuy nhiên ông không sửa đơn. Tại phiên tòa ông khẳng định không yêu cầu bà M và ông T bồi thường gì, nếu sau này có yêu cầu ông sẽ tranh chấp sau. Ông nhận ủy quyền của T1, ý kiến của bà T1 cũng thống nhất với ý kiến của ông là không đồng ý cho bà M đi ngang qua đất của vợ chồng ông.

Người làm chứng ông Phạm Quốc Thái trình bày: Ông sinh sống gần phần đất đang tranh chấp nên ông biết, trước năm 2012 ba hộ là bà M, bà Viện và gia đình ông có một lối đi chung qua một cây cầu nhỏ để ra lộ công cộng. Đến năm 2012, Nhà nước mở đường công cộng mới (đường khu phố 3 hiện nay) nên đã phá cây cầu của ba hộ dân hiện nay. Hộ bà Viện và hộ gia đình ông ở phía dưới thì được ra mặt tiền đường mới mở, riêng gia đình bà M phải đi ngược xuống cũng là bờ đi cũ (hiện nay là thửa đất của ông H) để ra đường khu phố 3, đây là lối đi duy nhất của gia đình bà M.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Hện Giồng Trôm phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng pháp luật. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M và ông T. Buộc ông Đặng Tuấn H và bà Võ Thị Mộng T1 đập bỏ, tháo dỡ, di dời hàng rào trụ bê tông cốt thép chân kéo lưới B40 diện tích 1,65m^2 và bức tường xây gạch ống tô hồ có chiều ngang 1,5m x chiều cao 1,5m mở cho bà M, ông T lối đi qua diện tích 10,8m^2 thuộc thửa 1/148b, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn Giồng Trôm, Hện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Buộc bà M, ông T bồi thường giá trị đất, giá trị cây trồng và công trình kiến trúc trên đất theo biên bản định giá ngày 01/8/2019. Ghi nhận ông H, bà T1 không yêu cầu bồi thường giá trị bức tường xây gạch ống tô hồ có chiều ngang 1,5m x chiều cao 1,5m.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Bà Phạm Thị Kiều M và ông Nguyễn Văn T yêu cầu ông Đặng Tuấn H và bà Võ Thị Mộng T1 mở lối đi qua phần đất có diện tích 10.8m^2 thuộc phần một thửa 148, tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại thị trấn Giồng Trôm, Hện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Đây là tranh chấp quyền về lối đi qua thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm theo quy định tại khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị Kiều M trình bày: Vợ chồng bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 79, tờ bản đồ số 58 của bà Viện từ năm 1996, đến năm 2008 ông bà có cất một căn nhà trên thửa đất số 79, tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại thị trấn Giồng Trôm, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Nhà của bà nằm phía sau giáp ranh với thửa đất số 148, tờ bản đồ số 58 của vợ chồng ông H và bà T1. Từ nhà bà M muốn đi ra lộ công cộng (đường khu phố 3) thì gia đình bà phải đi ngang qua thửa đất số 148 của ông H và bà T1, ngoài con đường này thì gia đình bà không còn lối đi nào khác. Khi ông H và bà T1 nhận chuyển nhượng thửa đất này thì gia đình bà vẫn có lối đi. Do có mâu thuẫn nên ông H và bà T1 đã tiến hành xây dựng dãy nhà trọ bít lối đi cũ trước đây của gia đình bà. Do đó, bà yêu cầu mở lối đi cạnh bên hông và phía trước sân dãy nhà trọ của ông H để gia đình bà đi ra lộ công cộng theo kết quả đo đạc có diện tích 10,8m^2 thuộc một phần thửa 148, tờ bản đồ số 58 do ông H và bà T1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà không đồng ý với ý kiến của ông H, ông H cho rằng đồng ý cho gia đình bà đi qua lối đi có chiều ngang khoảng 2m nhưng thực chất chỗ ông H chỉ không thể đi được vì nó là dưới rạch và sát móng cầu, đồng thời phần đất đó là đất giao thông chứ không phải đất của ông H. Bà và chồng bà đã có lối đi mấy chục năm nay, trước đây gia đình bà có lối đi thẳng từ trước cửa nhà bà qua thửa 148 ra lộ, nay ông H xây dãy nhà trọ nên gia đình bà cũng chịu thiệt cho ông H xây dựng, hiện nay chỉ yêu cầu đi ngang trước sân dãy nhà trọ của ông H để ra lộ. Hiện tại gia đình bà chỉ có lối đi này là duy nhất vì phần đất của bà hai bên giáp rạch, một bên giáp thửa 73 của bà Viện cũng đã xây dựng bít không có lối đi. Trước đây bà có xin Ủy ban nhân dân thị trấn Giồng Trôm để bắt cầu từ đất của bà qua rạch công cộng qua chân cầu số hai nhưng không bắt được vì ngang qua phần đất của một hộ dân khác cũng không đồng ý cho bà bắt cầu. Vợ chồng bà yêu cầu ông H di dời hàng rào lưới B40 để mở lối đi theo yêu cầu của vợ chồng bà. Vợ chồng bà đồng ý bồi thường cho bị đơn giá trị công trình kiến trúc mà ông H đã xây dựng trong phạm vi lối đi là sân gạch theo giá Hội đồng định giá đã định, còn đối với giá đất ông bà chỉ đồng ý bồi thường theo giá nhà nước đối với đất trồng cây lâu năm chứ ông bà không đồng ý bồi thường theo giá thị trường. Đối với bức tường xây gạch ống, tô hồ cao 1,5m x ngang 1,5m do ông H xây dựng chắn ngang lối đi đang tranh chấp vào ngày 18/02/2020 sau khi Tòa án đã đưa vụ án ra xét xử nên bà yêu cầu ông H phải đập

bỏ, bà không đồng ý bồi thường giá trị bức tường cho ông H, bà không yêu cầu định giá bức tường này.

[3] Bị đơn ông H không đồng ý mở lối cho gia đình bà M qua thửa đất của ông. Tại Tòa, ông H cũng thừa nhận từ khi cHển nhượng thửa đất số 79 thì gia đình bà M đều có lối đi ngang thửa đất số 148 của ông hiện nay để ra lộ công cộng. Ông và bà M cũng là bà con, khi nhận cHển nhượng thửa đất 148 vào năm 2019 thì trên bản đồ địa chính của thửa đất không thể hiện có lối nhưng thực tế ông vẫn cho gia đình bà M đi ngang qua đất của ông. Trước đây, gia đình ông cũng nhiều lần đồng ý cho bà M đi một lối đi có chiều ngang 2m tại phía cuối dãy đất giáp với thửa 73 nhưng bà M không đồng ý, rồi khởi kiện yêu cầu ông phải mở đường đi ngang chính giữa dãy nhà trọ ông đang xây dựng rồi còn đập phá công trình, dùng lời lẽ xúc phạm gia đình ông nên ông không đồng ý mở lối đi cho bà M qua đất của ông. Trường hợp nếu Tòa chấp nhận mở lối đi qua đất của ông thì phải bồi thường giá trị đất và vật kiến trúc cho ông theo giá thị trường mà Hội đồng định giá đã định. Riêng đối với bức tường ông mới xây dựng vào ngày 18/02/2020 ông không yêu cầu định giá cũng không đưa ra giá trị bao nhiêu và cũng không yêu cầu gia đình bà M bồi thường trong vụ án này.

[4] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/8/2019 thể hiện hộ bà M để đi ra lộ công cộng hiện có hai lối đi. Lối đi thứ nhất từ nhà bà M đi ngang qua phòng trọ số 04 rồi đến lộ công cộng. Lối đi thứ hai từ nhà bà M đi bọc qua hong đất của ông H. Ngoài hai lối đi này thì gia đình bà M không còn lối đi nào khác để ra lộ công cộng. Nhận thấy, lối đi thứ nhất hiện nay ông H đã xây dựng dãy nhà trọ chắn ngang không còn đi được, bà M và ông T cũng không tranh chấp phần này nên không xem xét. Đối với phần lối đi còn lại, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc thể hiện phần lối đi bà M và ông T yêu cầu có diện tích 10,8m^2 thuộc thửa đất số 148, tờ bản đồ số 58 có số đo chiều ngang cạnh từ 6-1 là 1,29m; chiều dài cạnh 1-4 = 11,19m; chiều dài cạnh 5-6 = 6,06m; chiều ngang cạnh 4-5 giáp đất giao thông = 5,64m. Qua xem xét thực địa nhận thấy hiện tại gia đình bà M đang sử dụng lối đi này để ra lộ công cộng, và đây cũng là lối đi duy nhất của gia đình.

[5] Tại phiên tòa ngày 08/01/2020, ông H không đồng ý mở lối đi tại vị trí bà M yêu cầu, ông chỉ đồng ý cho đi phía ngoài hàng rào lưới B40 của ông có chiều ngang khoảng 2m. Do chưa xem xét vị trí phần đất ông H chỉ để cho bà M đi nên Hội đồng xét xử đã quyết định ngừng phiên tòa để xem xét. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/01/2020 thể hiện: Phần đất mà ông H chỉ để cho bà M đi ra lộ công cộng bắt đầu từ trụ đá giáp ranh giữa đất của ông H và bà M đến dốc cầu có chiều dài khoảng 18m, chiều ngang khoảng 02m tính từ phía ngoài hàng rào lưới B40 của ông H ra rạch và cặp thành cầu. Phần đất này có hiện trạng như sau: Bắt đầu từ trụ đá giáp ranh giữa hai bên vào khoảng 10m là mé rạch (trong phần này có 01 bụi dừa nước, 02 cây quao), phần tiếp theo còn lại khoảng 08m có chiều ngang khoảng 1,5m, một bên là hàng rào lưới B40 của ông H, một bên là mạng cầu, đất bom cát không bằng phẳng, ½ bên đất cặp thành cầu là mé sông (rạch) có hiện tượng dễ sạt lỡ, tiếp theo là có móng cầu chắn ngang từ cầu qua hàng rào lưới B40, cạnh móng cầu còn có cây trụ điện chắn ngang. Ông H cho

rằng nếu bà M đồng ý đi theo vị trí ông H chỉ thì tại đoạn có chiều ngang 1,5m ông sẽ dời hàng rào vào 0,5 m và hỗ trợ di dời cây trụ điện để bà M đi, còn bà M phải tự bắt cầu và đắp đường để đi.

[6] Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận hiện nay lối đi ngang thửa 148 mà bà M và ông T yêu cầu là lối đi duy nhất của gia đình bà M để ra lộ công cộng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 254 của Bộ luật Dân sự quy định quyền về lối đi qua thì "Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các 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 T 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 ít nhất cho bất động sản có mở lối đi". Như vậy căn nhà của bà M gắn liền với thửa đất số 79 bị vây bọc bởi các bất động sản khác trong đó có thửa 148, cả hai bên đều thừa nhận gia đình bà M đã đi qua thửa đất này từ lúc nhận chuyển nhượng thửa đất vào năm 1996 ở nhiều vị trí khác nhau trên thửa đất số 148. Tuy nhiên, hiện nay ông H đã xây dựng dãy nhà trọ bít hết thửa đất chỉ còn phần lối đi hiện nay bà M đang yêu cầu để đi ra lộ công cộng. Hội đồng xét xử xét thấy, đó là lối đi duy nhất của gia đình bà M để ra lộ công cộng và là lối đi T tiện, hợp lý nhất. Tại Tòa, ông H cho rằng có thiện chí chỉ lối đi mới cho bà M nhưng qua xem xét thực tế thì nhận thấy vị trí mà ông H chỉ chưa tồn tại đường đi và hiện tại cũng không thể đi được vì chiều dài 10 mét là rạch, 08 mét còn lại sát mạng cầu cát sạt lỡ và móng cầu cao và trụ điện chắn ngang. Tại Tòa nguyên đơn và bị đơn cũng thừa nhận hiện tại không thể đi được theo hướng mà ông H chỉ. Theo khoản 2 Điều 254 BLDS quy định "Vị trí, giới hạn, chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa T, đảm bảo T tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên, nếu có tranh chấp về quyền lối đi thì có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết, cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định". Tại Tòa, giữa nguyên đơn và bị đơn không thỏa T được vị trí, giới hạn, chiều dài, chiều cao của lối đi. Như vậy, căn cứ vào quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 254 Bộ luật dân sự không quy định phải dành lối đi chiều ngang, chiều cao bao nhiêu mà quy định lối đi hợp lý. Hội đồng xét xử xét thấy lối đi theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ theo nguyên đơn yêu cầu là hợp lý và cần dành chiều cao của lối đi là 5m để đảm bảo việc ra vào bình thường, T tiện cho nguyên đơn. Đối với phần diện tích bị đơn chỉ yêu cầu nguyên đơn đi một phần là rạch, phần còn lại sát mạng cầu, có móng cầu chắn ngang hiện tại không thể đi được do đó không T tiện cho việc đi lại của gia đình nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến của bị đơn. Đồng thời phần vị trí này là rạch công cộng và đất giao thông nằm trong hàng lang bảo vệ cây cầu số 02 của đường khu phố 3, nguyên đơn và bị đơn đều không yêu cầu đo đạc, định giá phần này nên không cần tiến hành đo đạc định giá.

Từ những lập luận trên, Hội đồng xét xử xét thấy để đảm bảo quyền có lối đi qua cho gia đình bà M nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Khi tiến hành đo đạc bà M chỉ lối đi tổng cộng có diện tích 38,1m^2 gồm 10,8m^2 thuộc thửa 148 và 27,3m^2 thuộc thửa 1000 là đường giao thông nên bà M

đã thay đổi nội dung khởi kiện chỉ yêu cầu giải quyết trong diện tích 10,8m^2 thuộc thửa 148, phần còn lại bà không tranh chấp với ông H và bà T1 nên không xem xét giải quyết.

Qua xem xét thì trong phạm vi 10,8m^2 có 4,11m^2 nền lát gạch tự chèn, 6,06m x 0,1m = 0,6m^2 gạch xây bó nền; không thể di dời nên cần giao cho bà M và ông T tiếp tục quản lý sử dụng và có nghĩa vụ bồi thường giá trị lại cho ông H và bà T1. Đối với hàng rào lưới B40 và phần bức tường xây gạch ống tô tường ngang 1,5m x chiều cao 1,5 m cần buộc bị đơn đập bỏ, di dời khỏi phần lối đi mở cho gia đình bà M. Bà M và ông T có trách nhiệm bồi thường giá trị đất và phần tài sản không thể di dời là nền lát gạch tự chèn và gạch xây bó nền mà ông H đã xây dựng trên phần lối đi được mở. Đối với bức tường mới xây vào ngày 18/02/2020, ông H không yêu cầu bồi thường nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Bà M cho rằng chỉ đồng ý bồi thường giá đất cho ông H và bà T1 theo giá đất trồng cây lâu năm theo giá nhà nước là 187.000 đồng/m^2. Tại tòa, ông H không đồng ý với ý kiến này của bà M. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của chủ đất phải mở lối đi thì người được mở lối đi phải có nghĩa vụ bồi thường giá trị đất theo giá thị trường theo định giá của Hội đồng định giá vì đây là giá trị hiện tại của lối đi được mở.

Giá trị phần lối đi bà M ông T phải bồi thường cho bị đơn, theo biên bản định giá ngày 01/8/2019 là: Giá đất (theo giá thị trường): 10,8m^2 x 2.000.000 đồng/m^2 = 21.600.000 đồng. (Do giá đất thị trường đã bao gồm giá hoa màu trên đất nên không buộc nguyên đơn phải bồi thường thêm giá trị 03 cây xoài mới trồng cho bị đơn); Phần nền lát gạch tự chèn có diện tích 4,11m^2 có giá 140.000 đồng/m^2 = 575.400 đồng; Gạch xây bó nền có diện tích 0,6m^2 x 310.000 đồng/m^2 =186.000 đồng. Tổng cộng bà M và ông T phải bồi thường cho ông H và bà T1 số tiền 22.361.400 (hai mươi hai triệu ba trăm sáu mươi mốt nghìn bốn trăm) đồng.

[7] Chi phí thu thập chứng cứ, đo đạc, định giá là 1.944.000 (một triệu chín trăm bốn mươi bốn nghìn) đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà M và ông T được chấp nhận nên ông H và bà T1 có nghĩa nộp chi phí tố tụng là 1.944.000 (một triệu chín trăm bốn mươi bốn nghìn) đồng. Bà M, ông T đã nộp tạm ứng số tiền này, do đó ông H và bà T1 có nghĩa vụ hoàn lại cho bà M và ông T 1.944.000 (một triệu chín trăm bốn mươi bốn nghìn) đồng.

[8] Lời phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Hện Giồng Trôm về vấn đề tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng và ý kiến đề nghị về việc giải quyết nội vụ án là phù hợp với việc đánh giá chứng cứ của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Lời trình bày của người làm chứng tại phiên tòa phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đồng thời cũng phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Đặng Tuấn H và bà Võ Thị Mộng T1 dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng; Bà Phạm Thị Kiều M và ông Huỳnh Văn T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 22.361.400 x 5% = 1.118.000 đồng theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy

ban thường vụ quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91,147, 157, 165 và Điều 166 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Kiều M và ông Huỳnh Văn T về việc yêu cầu quyền về lối đi qua đối với bị đơn ông Đặng Tuấn H và bà Võ Thị Mộng T1.

1.1 Buộc ông Đặng Tuấn H và bà Võ Thị Mộng T1 phải dành cho bà Phạm Thị Kiều M, ông Huỳnh Văn T và gia đình một lối đi trên thửa đất 148, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại thị trấn Giồng Trôm, Hện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (tạm ký hiệu là thửa 1/148b) có diện tích 10.8m^2, có số đo chiều ngang cạnh từ 6-1 là 1,29m; chiều dài cạnh 1-4 = 11,19m; chiều dài cạnh 5-6 = 6,06m; chiều ngang cạnh 4-5 = 5,64m, hiện do ông Đặng Tuấn H và bà Võ Thị Mộng T1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đường đi có chiều cao 05m.

(có hồ sơ đo đạc kèm theo bản án)

1.2 Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của ông Đặng Tuấn H và bà Võ Thị Mộng T1 đối với phần đất mà bà Phạm Thị Kiều M và ông Huỳnh Văn T sử dụng làm lối đi.

1.3 Bà Phạm Thị Kiều M và ông Huỳnh Văn T được quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất của ông Đặng Tuấn H và bà Võ Thị Mộng T1 đối với phần lối đi được quyền sử dụng và tuân thủ các điều kiện đảm bảo trong quá trình sử dụng đất của các bên mà pháp luật quy định.

1.4 Buộc ông Đặng Tuấn H và bà Võ Thị Mộng T1 đập bỏ, tháo dỡ, di dời hàng rào bê tông cốt thép chân kéo lưới B40, bức tường xây gạch ống, tô hồ có trên diện tích 10.8m^2 thuộc một phần thửa 148 (tạm ký hiệu là thửa 1/148b) để không cản trở việc sử dụng lối đi của gia đình bà M ra lộ công cộng.

1.5 Bà Phạm Thị Kiều M và ông Huỳnh Văn T có trách nhiệm liên đới bồi thường cho ông Đặng Tuấn H và bà Võ Thị Mộng T1 giá trị đất và giá trị tài sản trên phần đất được mở lối đi là 22.361.400 (hai mươi hai triệu ba trăm sáu mươi mốt nghìn bốn trăm) đồng.

[2] Về chi phí tố tụng: Buộc ông Đặng Tuấn H và bà Võ Thị Mộng T1 có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Phạm Thị Kiều M và ông Huỳnh Văn T số tiền 1.944.000 (một triệu chín trăm bốn mươi bốn nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 thi hành án) cho đến khi thi hành án xong số tiền phải thi hành, bên phải thi hành án còn phải chịu thêm phần lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy

định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành xong.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch ông Đặng Tuấn H và bà Võ Thị Mộng T1 có nghĩa vụ liên đới nộp là: 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bà Phạm Thị Kiều M và ông Huỳnh Văn T có nghĩa vụ liên đới nộp là 1.118.000 (một triệu một trăm mười tám nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004074 ngày 27/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Hện Giồng Trôm. Bà M và ông T có nghĩa vụ tiếp tục nộp số tiền án phí là 818.000 (tám trăm mười tám nghìn) đồng.

"*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 T 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 và 9 của 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*".

[4] Về quyền kháng cáo bản án: Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (ngày tuyên án là ngày 05/3/2020) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(đã ký)

Nguyễn Thị Ngoan