TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập –Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:94/2023/DS-ST
Ngày: 18/9/2023
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 CHÂU THÀNH – TỈNH BẾN TRE

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Lan
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Diệp
2. Bà Phạm Thị Em

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Ngọc Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Linh Duy – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 03/2021/TLST- DS ngày 21 tháng 01 năm 2021 về việc *"Tranh chấp quyền về lối đi qua"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 84 /2023/QĐST-DS ngày 24 tháng 08 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 180/2023/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

1. Ông **Nguyễn Văn A,** sinh năm 1969, địa chỉ: ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Ông **Nguyễn Thanh Q,** sinh năm 1973, địa chỉ: ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Bà **Trương Trang Q1,** sinh năm 1974, địa chỉ: ấp Chánh, xã Tiên Thủy, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre

4. Bà **Tăng Thị Kim Q2,** sinh năm 1969, địa chỉ: ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh Q, bà Trương Trang Q1 và bà Tăng Thị Kim Q2: Ông **Nguyễn Văn A,** sinh năm 1969, địa chỉ: ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Thị B,** Luật sư thuộc Trung tâm Tư vấn pháp luật thuộc Hội Luật gia tỉnh B.

***Bị đơn:**

1. Ông **Trần Long T,** sinh năm 1973, địa chỉ: ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Bà **Trương Thị Ú,** sinh năm 1978, địa chỉ: ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Bà Ú ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng.

Ông A, bà B, ông T có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 16/12/2020, trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn A trình bày:

Ông A, bà Kim Q2, bà Trang Q1 và ông Q là những người có nhà và đất ở tại ấp C, xã T, cách đường H (huyện L) khoảng vài mươi mét. Ông A, bà Kim Q2, bà Trang Q1 và ông Q đã sử dụng các thửa đất này từ năm 2000 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2015. Cụ thể như sau:

- Nguyễn Văn A có nhà trên thửa đất số 37, tờ bản đồ số 14.
- Tăng Thị Kim Q2 có nhà trên thửa đất số 38, tờ bản đồ số 14.
- Nguyễn Thanh Q và Trương Trang Q1 có nhà trên thửa đất số 39, tờ bản đồ số 14.

Từ đường lớn vào nhà ông A, bà Kim Q2, bà Trang Q1 và ông Q có một lối đi chung có chiều ngang khoảng 02m và chiều dài khoảng 20m. Lối đi này có 06 hộ sử dụng chung, trong đó có 03 hộ ông A, bà Kim Q2, bà Trang Q1 và ông Q. Nguồn gốc lối đi chung này đã có từ lâu đời, được đo vẽ trong bản đồ địa chính của xã T. Khi ông A, bà Kim Q2, bà Trang Q1 và ông Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có "Giấy xác nhận cho đường đi" của chủ đất cũ là ông Cao Đình L, giấy này đã được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận vào ngày 30/12/2002.

Khoảng năm 2010, ông T và bà Ú nhận chuyển nhượng 02 thửa đất gồm thửa đất số 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 273,3m^2 và thửa đất số 42, tờ bản đồ số 13, diện tích 59,1m^2. Hai thửa đất này của ông T và bà Ú nằm hai bên con đường đi chung vào nhà của ông A, bà Kim Q2, bà Trang Q1 và ông Q. Đến tháng 6/2020, ông T, bà Ú tự kéo lưới B40 rào lại hết đường đi cũ, tự mở đường đi mới nằm sát ngoài ranh đất của ông bà. Với chiều ngang đường đi mới chưa tới 1,5m, chiều dài ra tới con đường phía ngoài, điểm giáp hai con đường là góc vuông rất hẹp, vô cùng bất tiện cho xe máy ra vào, đặc biệt là xe ba gác hoàn toàn không chạy vào được, các hộ dân có nhu cầu thiết yếu như chở nước ngọt hoặc vật liệu xây dựng vào đều bị trở ngại.

Không đồng ý với hành vi rào đường đi chung của ông T, bà Ú, nên ông A, bà Kim Q2, bà Trang Q1 và ông Q có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T giải quyết. Tại phiên họp ngày 06/7/2020, ông T, bà Ú cho rằng đường đi nằm trong quyền sử dụng đất của ông bà, ông bà không đồng ý mở lại con đường đi chung như cũ cho ông A, bà Kim Q2, bà Trang Q1 và ông Q.

Ông A, bà Kim Q2, bà Trang Q1 và ông Q yêu cầu ông T và bà Út m lại lối đi chung đã có trước đây, có chiều ngang 2m, chiều dài khoảng 20m tại vị trí từ đầu đường tỉnh 884 chạy giữa hai thửa đất số 42 và thửa đất số 118, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre cho đến giáp thửa đất số 37, tờ bản đồ số 14 của Nguyễn Văn A.

Nay ông A, bà Kim Q2, bà Trang Q1 và ông Q yêu cầu lối trên thửa 118, 42, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, có vị trí giáp ranh với thửa 67 và 68, lối đi có diện tích ngang 2m và dài đến đường huyện A, các nguyên đơn không đồng ý bồi thường giá trị vì lối đi có từ trước. Hiện ông A, bà Kim Q2, bà Trang Q1 và ông Q đang đi trên đường cặp thửa 42, 118 ở vị trí giáp với thửa 35, 142, 143 và 144, (lối đi ra lộ huyện A có 2 đường, đường ông A, bà Kim Q2, bà Trang Q1, ông Q đang yêu cầu mở và đường ông A, bà Kim Q2, bà Trang Q1 và ông Q đang đi tạm), đường ông A, bà Kim Q2, bà Trang Q1 và ông Q đang đi tạm có khúc ngang 1,3m, có khúc ngang 1,5m, chiều dài khoảng 20m có hai khúc cua, hai khúc cua khó chở vật tư vào trong xây nhà cửa, trong đó có 06 hộ (hiện có 03 hộ khởi kiện), 03 hộ kia không có ý kiến. Khi ông T chưa rào lối đi thì trên phần đất này có 02 lối đi, khi ông T nhận chuyển nhượng đất từ chủ cũ thì đã rào lại 01 lối đi và bao kín phần đất của ông T, phần lối đi các nguyên đơn đang đi tạm ngoài hàng rào lưới B40 của ông T, bà Ú; phần đất còn lại của ông T, bà Ú và lối đi chúng các nguyên đang đi tạm được phân định bằng hàng rào lưới B40 do ông T xây lên. Nay ông A, bà Kim Q2, bà Trang Q1 và ông Q yêu cầu lối đi trên thửa 118, 42, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, vị trí sát ranh với thửa 67 và 68, lối đi có diện tích ngang 2m và dài đến đường huyện A, ông A, bà Kim Q2, bà Trang Q1 và ông Q không đồng ý bồi thường giá trị.

Nay ông A, bà Kim Q2, bà Trang Q1 và ông Q yêu cầu ông T, bà Ú mở lối giữa hai thửa 118, 42, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Long T trình bày:

Thửa 118, 42, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do vợ ông là Trương Thị Ú đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông chỉ đồng ý cho đi trên thửa 118 có vị trí giáp thửa 142, 143, 144 với chiều ngang 1m kéo dài đến thửa 42; riêng phần thửa 42 thì ông không đồng ý cho đi vì phía sau thửa 42 còn một phần đất trống, ông không biết là của ai nhưng ông đã cho đi thửa 118 thì ở phía sau cũng phải phụ ông một phần. Ông yêu cầu bồi thường giá trị đất cho và ông yêu cầu xác định lại đất của ông theo biên bản định giá là đất ở không phải đất trồng cây lâu năm.

Năm 2010, ông mua đất của bà X thuộc thửa 118 diện tích 273,3m^2, phần đất này của bà Cao Thị M, ông không biết ông Cao Đình L là ai. Năm 2018, ông nhận chuyển nhượng đất của bà Tặng Thị Kim Q3 thửa 42, diện tích 59m^2, khi ông mua 02 phần đất này không ai nói với ông về lối đi, ông để cho mọi người đi vì ông chưa cần sử dụng, đến năm 2020 ông cần qui hoạch lại đất nên rào lại, khi rào ông có làm lối đi mới cho người dân đi nhưng họ không đồng ý đi, lối đi hiện tại ông cho là không hợp.

Tại phiên tòa: Ông A yêu cầu ông T, bà Ú mở lối đi tại vị trí thửa 118-3, 118-4, 118-7, 42-2, không đồng ý lối đi mà ông T, bà Ú đã mở.

Ông T chỉ đồng ý cho các nguyên đơn đi trên thửa 118, giáp với thửa 142, 143 và 114 với chiều ngang 1m dài đến thửa 42, ông không đồng ý mở lối đi trên thửa 42. Ông T yêu cầu các nguyên đơn bồi thường giá theo giá Hội đồng định giá đã định có giá là đất thổ cư.

Người bảo vệ quyền, lợi ích của nguyên đơn trình bày: Căn cứ vào giấy cho đường đi của ông Cao Đình L vào ngày 29/12/2002, đơn xin rút hồ sơ của ông Cao Đình L viết tay ngày 22/9/2009, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp của bà Lê Thị X1 vào ngày 15/4/2010, thể hiện tại thửa 118, tờ bản đồ số 13 có lối đi là đường nông thôn, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu yêu cầu khởi kiện của ông A, bà Kim Q3, bà Trang Q1 và ông Q mở lối đi tại vị trí mà nguyên đơn yêu cầu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre phát biểu ý kiến: Căn cứ Điều 245, 254 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 217, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc mở lối đi qua bất động sản liền kề. Không chấp nhận về phần vị trí lối đi nguyên đơn yêu cầu.

Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của bị đơn đối với phần đất lối đi. Buộc ông Trần Long T, bà Trương Thi Ú1 di dời phần hàng rào B40, mở lối cho các nguyên đơn thuộc thửa 118-1 đến 118-6, 42-1, 42-2, tờ bản đồ số 13, tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Ú1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn lại giá trị đất phù hợp cho bị đơn đối với phần đất mở lối đi theo giá của HĐĐG.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên Tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về tố tụng: Ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Thanh Q, bà Trương Trang Q1 và bà Tăng Thị Kim Q2 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Long T và bà Trương Thị Ú mở lối đi có chiều ngang 2 m, chiều dài đến đường huyện lộ 11, thuộc một phần thửa 118, 42, tờ bản đồ số 13 toạ lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Thanh Q, bà Trương Trang Q1 và bà Tăng Thị Kim Q2 vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp "Quyền về lối đi qua" quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự. Vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Châu Thành theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Nội dung vụ án: Ông Nguyễn Văn A đứng tên giấy chứng nhận phần đất thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 14; bà Tăng Thị Kim Q2 đứng tên giấy chứng nhận phần đất thuộc thửa 38, tờ bản đồ số 14; ông Nguyễn Thanh Q và bà Trương Trang Q1 đứng tên giấy chứng nhận phần đất thuộc thửa 39, tờ bản đồ số 14, cùng tọa lạc tại xac T, huyện C, tỉnh Bến Tre, trên đất có nhà của các nguyên đơn. Ông A, ông Q, bà Trang Q1 và bà Kim Q2 cho rằng phần đất của ông bà bị bao bộc bởi các bất động sản liền kề, muốn đi ra đường huyện 11 phải qua thửa số 118, 42 tờ bản đồ số 13 do bà Trương Thị Ú đứng tên quyền sử dụng đất. Lối đi này có 06 hộ sử dụng chung, trong đó có 03 hộ khởi kiện. Theo nguyên đơn lối đi này đã có từ lâu đời, được đo vẽ trong bản đồ địa chính của xã T. Khi các nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất có giấy xác nhận đường đi của chủ cũ là ông Cao Đình L. Tháng 6/2020, ông T, bà Ú kéo lưới B40 rào lại hết đường đi cũ, mở đường mới nằm sát ngoài ranh đất của ông Ú, bà T. Lối đi mới mà ông T, bà Ú mở có chiều ngang chưa đến 1,5m, giao giữa hai

thửa có khúc cua gây khó khăn trong sinh hoạt hằng ngày nên các nguyên đơn không đồng ý đi trên lối đi mới mà ông T, bà Ú đã mở, yêu cầu được đi trên lối đi tại vị trí thửa 118- 3; 118-4, 118-7 và 42-2, không đồng ý bồi thường giá trị cho bị đơn. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện ông A, ông Q, bà Trang Q1 và bà Kim Q2 cung cấp giấy cho đường đi ngày 29/12/2002 và đơn xin rút đơn khởi kiện ngày 22/9/2009, hai văn bản này được viết tay, bản phô tô.

Trước yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, ông T trình bày chỉ đồng ý mở lối đi cho cho các nguyên đơn đi trên thửa 118 có vị trí sát với thửa 142, 143, 144 với chiều ngang 1m kéo dài đến thửa 42; riêng phần thửa 42 thì ông không đồng ý cho đi vì phía sau thửa 42 còn một phần đất trống. Đồng thời yêu cầu bồi thường giá theo giá Hội đồng định giá đã định là đất thổ cư.

[4] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*:

Căn cứ theo biên bản xác minh, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, phần đất của các nguyên đơn bị vây bộc bởi các bất động sản liền kế, muốn ra được đường huyện lộ 11 phải qua thửa 118 và 42 tờ bản đồ số 13 của ông T và bà Ú.

Trước tháng 6/2020, ông A, ông Q, bà Trang K và bà Kim Q2 lối đi tại vị trí giữa hai thửa 118 và 42, tờ bản đồ số 13 để ra huyện lộ 11. Hai thửa 118 và 42 giáp với nhau. Đến Tháng 6/2020, ông T, bà Út r lại lối đi này và mở 1 lối đi mới tại vị trí giáp với thửa 142, 143, 144. Ông A, ông Q, bà Trang K và bà Kim Q2 cho rằng lối đi mới mà bị đơn mở có 01 khúc cua gây nguy hiểm, lối đi hẹp, không thể chở vật liệu xây dựng nên có yêu cầu đi lối đi cũ.

Nhận thấy, các thửa đất của các nguyên đơn bị bao bộc bởi các bất động sản liền kế, để đi ra được đường huyện lộ 11 phải qua phần đất thuộc thửa 118, 42 của ông T, bà Ú, nên yêu cầu mở lối đi của các nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận. Tuy nhiên căn cứ theo qui định tại điều 245 Bộ luật dân sự qui định "*Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi*". Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21 tháng 5 năm 2021 thể hiện, phần lối đi bị đơn đồng ý cho đi là đường đan, không có công trình, cây trồng, lối đi nằm giáp với thửa 142,143 và 144. Lối đi này, có hộ của chị Vũ Thị H và ba hộ khác cùng đi, nếu chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn thì thửa 118, 42, tờ bản đồ số 13 sẽ có đến 2 lối đi. Một lối đi giáp thửa 142, 143,144 (lối đi mà bị đơn mở) và lối đi các nguyên đơn yêu cầu. Như vậy, Thửa 118 tờ bản đồ số 13 có diện tích 237m^2; thửa 42, tờ bản đồ số 13 có diện tích 59,1m^2, diện tích của cả hai thửa đất này là nhỏ, nếu có hai lối đi sẽ gây hưởng rất lớn đến việc sử dụng đất của ông T, bà Ú. Mặc khác, lối đi mà nguyên đơn yêu cầu nằm giữa hai thửa 118 và 42, vị trí lối đi này hoàn toàn không phù hợp.

Phần đất thuộc thửa 118, tờ bản đồ số 13 hiện bà Trương Thị Ú đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ bà Cao Thị M. Năm 2010, bà Cao Thị M chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị X1 và bà X1 chuyển nhượng lại cho bà Trương Thị Ú. Không có chứng cứ nào thể hiện, phần đất này là của ông Cao Đình L, do đó việc nguyên đơn cung cấp giấy cho đường đi của ông Cao Đình L để yêu cầu mở lối đi tại giữa thửa 118, 42 có vị trí như nguyên đơn yêu cầu là chưa có đủ

căn cứ. Hơn nữa giấy cho đường đi này là bản phô tô nên cũng không được coi là chứng cứ. Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn cho rằng, năm 2010 khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị X1 thửa 118, tờ bản đồ số 13 thể hiện đường nông thôn, tuy nhiên căn cứ vào qui trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị X1 không thể thửa 118 có đường nông thôn, nên lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp không có đủ căn cứ. Yêu cầu mở lối đi phải đảm bảo lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào được coi là thuận tiện, hợp lý nhất. Do đó yêu cầu mở lối đi tại thửa 118-3, 118-4, 118-7, 42-2 không phù hợp nên không được chấp nhận.

[5] *Xét yêu cầu của bị đơn:*

Ông T, bà Ú đồng ý mở lối đi tại thửa 118 có chiều ngang 1m, giáp với thửa 142, 143, 144, không đồng ý mở lối đi tại thửa 42. Lối đi ông T đồng ý mở theo hiện trạng họa đồ sử dụng gồm các thửa 118-2 có diện tích 1,1m^2, thửa 118-3 có diện tích 5.1m^2, 118-5 có diện tích 20.8m^2. Nhận thấy lối đi này là rất nhỏ, gây khó khăn cho việc đi lại của người dân, nên cần mở lối đi có chiều ngang rộng hơn 1m, tuy nhiên có chiều ngang 2m là rất lớn. Căn cứ vào họa đồ hiện trạng sử dụng đất tại các thửa 118-1 có diện tích 1,1m^2, thửa 118-2 có diện tích 0.5m^2; thửa 118-3 có diện tích 5.1m^2 , thửa 118-4 có diện tích 2m^2, 118-5 có diện tích 20.8m^2, 118-6 có diện tích 5,6m tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Trương Thị Ú đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lối đi này đã hiện hữu trừ trước đến nay, có chiều ngang 1,29m^2 nhận thấy lối đi này là phù hợp nên được chấp nhận. Xét thấy, lối đi hiện tại so với lối đi cũ trước đây đã bị rào chắn một phần thửa 118-1, 118-4, 118-6 khiến lối đi có bề ngang nhỏ hẹp, gây bất tiện cho việc đi lại do đó cần xem xét mở rộng lối đi theo hiện trạng lối đi cũ theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất tại các thửa 118-1 có diện tích 1,1m^2, thửa 118-2 có diện tích 0.5m^2; thửa 118-3 có diện tích 5.1m^2 , thửa 118-4 có diện tích 2m^2, 118-5 có diện tích 20.8m^2, 118-6 có diện tích 5,6m, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre

Giao nhau giữa thửa 118 và 42 là thửa 1007 (đường lộ nông thôn). Ông T không đồng ý cho đi trên thửa 42 là không phù hợp vì lối đi này hiện các hộ dân bên trong cùng đi, nên cần giữ lối đi cũ mà bị đơn đã mở trước đi có thửa 42.

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, Tại phiên Tòa, ông A không chứng minh được việc ông Cao Đình L cho ông lối đi, ông T kiên quyết yêu cầu các nguyên đơn bồi thường giá trị bị thiệt hại và có yêu cầu xem xét thửa 118 và thửa 42 là đất thổ cư. Yêu cầu bồi thường giá trị của ông T, bà Ú có cơ sở nên được chấp nhận, nhưng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện thửa 118 gồm đất ở và đất trồng cây lâu năm; thửa 42 là đất trồng cây lâu năm, do đất làm lối đi nên áp giá bồi thường là trồng cây lâu năm là phù hợp. Theo kết quả đo đạc hoạ đồ hiện trạng sử dụng đất lối đi được mở có diện tích 51 m^2. Tại Biên bản định giá ngày 31/3/2023 của Hội đồng định giá huyện C xác định giá trị là 12.000.000 đồng/m^2 (51m^2 x12.000.000đ x 50%) = 306.000.000đ.

[9] Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc cầu mở lối đi tại thửa 118, 42 tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại

xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre; không chấp nhận vị trí mà nguyên đơn yêu cầu. Buộc các nguyên đơn bồi thường giá trị đất theo giá Hội đồng định giá đã định cho ông T, bà Ú. Buộc bị đơn di dời hàng rào mở lối đi tại các thửa 118-1 có diện tích 1,1m^2, thửa 118-2 có diện tích 0.5m^2; thửa 118-3 có diện tích 5.1m^2 , thửa 118-4 có diện tích 2m^2, 118-5 có diện tích 20.8m^2, 118-6 có diện tích 5,6m, thửa 42-1 có diện tích 12.5m^2, thửa 42-2 có diện tích 3.4m^2 cùng tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Trương Thị Ú đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[10]Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Tòa án nên được chấp nhận

[10] Về án phí, chi phí tố tụng:

* Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Thanh Q, bà Trương Trang Q1 và bà Tăng Thị Kim Q2 phải liên đới chịu tiền án phí là 15.300.000 .

- Ông Nguyễn Văn A, bà Tăng Thị Kim Q2 phải chịu án phí số tiền là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng). Ông Nguyễn Thanh Q và bà Trương Trang Q1 phải liên đới chịu án phí số tiền là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

* Chi phí thu thập chứng cứ xem xét, thẩm định tại chỗ (đo đạc), định giá là 12.185.000đ, ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Thanh Q, bà Trương Trang Q1 và bà Tăng Thị Kim Q2 phải chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng nêu trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 157, 158, 165 và 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 254 Bộ luật dân sự;

- Áp dụng Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy 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 mở lối đi của ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Thanh Q, bà Trương Trang Q1 và bà Tăng Thị Kim Q2.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Thanh Q, bà Trương Trang Q1 và bà Tăng Thị Kim Q2 về việc buộc ông Trần Long T và bà Trương Thị Ú mở lối đi có chiều ngang 2m dài đến đường huyện A, thuộc một phần thửa 42, 118, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre tại vị trí 118-3, 118-4, 118-7, 42-1, 42-2 (có họa đồ hiện trạng kèm theo).

Buộc ông Trần Long T và bà Trương Thị Ú di dời hàng rào lưới B40 mở lối đi cho ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Thanh Q, bà Trương Trang Q1 và bà Tăng Thị Kim Q2 thuộc các thửa 118-1 có diện tích 1,1m^2, thửa 118-2 có diện tích 0.5m^2; thửa 118-3 có diện tích 5.1m^2 , thửa 118-4 có diện tích 2m^2, 118-5 có diện tích 20.8m^2, 118-6 có diện tích 5,6m, thửa 42-1 có diện tích 12.5m^2, thửa 42-2 có diện tích 3.4m^2 cùng tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Trương Thị Ú đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo kết quả đo đạc hoạ đồ hiện trạng sử dụng đất). Chiều cao của lối đi là 5,0m (năm phẩy không mét) tính

từ bề mặt của lối đi và nằm trong phạm vi chiều rộng, chiều dài của thửa 118-1, 118-2, 118-3,118-4, 118-5, 118-6; thửa 42-1, 42-2 cùng tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Trương Thị Ú đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng của ông Trần Long T và bà Trương Thị Ú đối với phần đất mở lối đi có chiều rộng, chiều dài, chiều cao, diện tích, vị trí như đã nêu trên (118-1, 118-2, 118-3,118-4, 118-5, 118-6 và thửa 42-1, 42-2 tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 17/6/2021). Ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Thanh Q, bà Trương Trang Q1 và bà Tăng Thị Kim Q2 được quyền sử dụng hạn chế phần lối đi mà ông Trần Long T, bà Trương Thị Ú mở, có quyền sử dụng đất và tuân thủ các điều kiện đảm bảo trong quá trình sử dụng đất của các bên mà pháp luật quy định. Các bên được quyền đăng ký quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 171 của Luật Đất đai năm 2013 tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Thanh Q, bà Trương Trang Q1 và bà Tăng Thị Kim Q2 có trách nhiệm liên đới đền bù giá trị phần đất mở lối đi cho ông Trần Long T và và Trương Thị Ú số tiền là 306.000.000đ (Ba trăm lẻ sáu triệu đồng).

3. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí về bồi thường giá trị: Ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Thanh Q, bà Trương Trang Q1 và bà Tăng Thị Kim Q2 phải liên đới chịu 15.300.000đ (mười lăm triệu ba trăm ngàn đồng).

Án phí về yêu cầu mở lối đi: Ông Nguyễn Văn A phải chịu 300.000đ(ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004829 ngày 29/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Bà Tăng Thị Kim Q2 phải chịu 300.000đ(ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004827 ngày 29/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Ông Nguyễn Thanh Q và bà Trương Trang Q1 phải liên đới chịu 300.000đ(ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004828 ngày 29/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Thanh Q, bà Trương Trang Q1 và bà Tăng Thị Kim Q2 đã nộp đủ án phí yêu cầu mở lối đi.

- Chi phí tố tụng:

+ Ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Thanh Q, bà Trương Trang Q1 và bà Tăng Thị Kim Q2 phải liên đới chịu 11.385.000đ (Mười một triệu ba trăm tám mươi lăm ngàn đồng) đã nộp xong. Ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Thanh Q, bà Trương Trang Q1 và bà Tăng Thị Kim Q2 phải liên đới trả lại cho ông Trần Long T số tiền 800.000đ (Tám trăm ngàn 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.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Bến Tre;
-VKSND huyện Châu Thành;
-Chi cục THADS huyện Châu Thành;
-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 Thanh Lan

, bà Trương Trang Quyên và bà Tăng Thị Kim Quyên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Phần đất thuộc thửa 118, 42 tờ bản đồ số 13, toạ lạc tại xã Tiên Thủy, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre do bà Trương Thị Út đứng tên chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Văn An đứng tên giấy chứng nhận phần đất thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 14, bà Tăng Thị Kim Quyên đứng tên giấy tến chứng nhận phần đất thuộc thửa 38, tờ bản đồ số 14, ông Nguyễn Thanh Quý và bà Trương Trang Quyên đứng tên giấy chứng nhận phần đất thuộc thửa 39, tờ bản đồ số 14, cùng tọa lạc tại xac Tiên

Thủy, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Để đi ra đường huyện 11, ông An, ông Quý, bà Trang Kim và bà Kim Quyên phải đi qua thửa 118, 42 tờ bản đồ số 13 của bà Trương Thị Út và ông Trần Long Tuyền. Trước các nguyên đơn đi lối đi nằm giữa phần đất 118 và 42 (tại vị trí mà các nguyên đơn yêu cầu). Ông An, ông Quý, bà Trang Kim và bà Kim Quyên cho rằng lối đi này có nguồn gốc của ông Cao Đình Lịch và ông Cao Đình Lịch có cam kết cho các hộ dân đi nên không đồng ý với việc ông Tuyền và Út tạo lối đi mới sát với thửa 142, 143,144 với chiều ngang 1 m vì cho rằng lối đi mới do ông Tuyền, bà Út cho đi không thuận tiện, trên lối đi có 01 khúc cua gây nguy hiểm, lối đi hẹp, không thể chở vật liệu xây dựng nên có yêu cầu đi lối đi cũ, không đồng ý bồi thường giá trị cho bị đơn..