

Bản án số: **69/2022/DS-ST**

Ngày: 19 - 9 - 2022.

V/v tranh chấp: “Quyền về lỗi đi qua”.

**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: Bà Trần Thị Mỹ Duyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn H.

Ông Ngô Thái Hùng.

- Thư ký phiên Tòa: Bà Đinh Quốc Hiếu – là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Phiên- Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 218/2020/TLST – DS ngày 07 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp “*Quyền về lỗi đi qua*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 121/2022/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1971 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện D, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1970, địa chỉ: ấp T, xã H, huyện D, tỉnh Bến Tre, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. (Văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 6 năm 2022). (Bà T có mặt)

- Bị đơn: 1. Ông Lê Văn M, sinh năm 1969 (Có mặt)

2. Bà Trần Thị Ngọc Đ, sinh năm 1973 (Có mặt)

Cùng Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện D, tỉnh Bến Tre.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Ngọc M, sinh năm 1962 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện D, tỉnh Bến Tre.

Bà M có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1965 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện D, tỉnh Bến Tre.

Ông H có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 26/11/2019, bản tự khai ngày 13/11/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T trình bày:*

Năm 2004 ông có mua phần đất của ông Trần Hữu Ng và được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại thửa 1429, tờ bản đồ số 1 vào ngày 03/11/2006, nay theo số liệu chính quy thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp Tân Hưng, xã Châu Hưng. Để đi vào đất của ông tại thửa 42, tờ bản đồ số 14 thì phải qua đất của bà Trần Thị Ngọc M tại thửa 31, tờ bản đồ số 14, đất của ông Lê Văn M và bà Trần Thị Ngọc Đ tại thửa 32, tờ bản đồ số 14, đất ông nằm bên trong cùng. Nhưng bà M thì vẫn cho ông đi qua đất của bà. Riêng thửa 32, tờ bản đồ số 14 trước đây chủ cũ là ông H vẫn mở lối đi, nhưng từ khi bán cho ông M, bà Đ từ năm 2012, lúc đầu vẫn cho đi, sau vợ chồng ông M từ từ trồng cây trái làm bít lối đi, ông đi trúng thì cho rằng là phá cây trồng, nên từ tháng 8/2019 ông M, bà Đ rào chắn lại lối đi bằng 02 hàng rào lưới B40, trụ xi măng có ổ khóa và đưa chìa khóa cho ông mở để đi, nhưng vui thì cho đi buồn thì không, lối đi này đã đi trên 10 năm, dùng để đi vào đất vườn để vận chuyển cây trái bằng xe rùa ra ngoài đi bán. Việc ông M, bà Đ rào chắn lại mặc dù có đưa chìa khóa nhưng làm ảnh hưởng đến quá trình vận chuyển cây trái hoặc vác phân vào bón gây bất tiện.

Vì vậy, nay ông yêu cầu ông Lê Văn M và bà Trần Thị Ngọc Đ phải tháo dỡ 02 hàng rào lưới B40, trụ xi măng, mở lối đi có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 66,3m² thuộc thửa 32-2, 32-3, 32-4, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp Tân Hưng, xã Châu Hưng và đồng ý bồi hoàn giá trị Quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Tại phiên Tòa, ông Th vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, không thay đổi gì.

- **Về chi phí tố tụng:** Với số tiền 18.663.000 đồng. Ông Th tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng này.

** Tại bản tự khai ngày 13/11/2020, biên bản hòa giải 09/9/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Văn M và bà Trần Thị Ngọc Đ trình bày:*

Qua yêu cầu khởi kiện của ông Th thì vợ chồng ông không đồng ý tháo dỡ hàng rào, mở rộng lối đi ra 2m, cũng không đồng ý bán mà chỉ đồng ý cho đi trên lối đi có chiều rộng như hiện trạng thực tế ông Th vẫn đi (khoảng 6 - 7 tấc) và vẫn đưa chìa khóa cho ông Th mở đi; vợ chồng ông rào chắn hai đầu lối đi, mục đích để ngăn gà vào vườn phá hoa màu, rào lại để bảo vệ tài sản, chứ không phải không cho ông Th đi và lối đi này chỉ đi duy nhất vào đất vườn của ông Th, đã cho đi từ trên 10 năm nay.

** Tại biên bản lấy lời khai, đơn yêu cầu giải quyết **vắng mặt** của bà Trần Thị Ngọc M trình bày:*

Đề đi vào được đất của ông M, bà Đ và ông Th thì phải đi qua đất của bà tại thửa 31, tờ bản đồ số 14 vì đất bà nằm ngoài giáp với đường công cộng. Thực tế, phần lối đi qua đất của bà, thì bà vẫn đề cho đi từ xưa đến nay và do lối đi này chỉ dùng để đi vào đất vườn, nên bà chỉ cho đẩy xe rùa để vận chuyển trái cây đi chứ không cho chạy xe gắn máy.

Đất của ông Th trước đây cũng có nguồn gốc là đất của bà bán cho ông Th (có cả phần đất của ông M và bà Đ), sau đó ông Th bán lại cho ông H 01 phần, còn lại 01 phần; tiếp đến ông H mới bán lại cho ông M và bà Đ và bà có hứa cho ông Th đi lối đi qua đất của bà đến hết đời, còn đến đời con thì tính sau. Lối đi này chỉ đi duy nhất vào đất của ông Th, ông M và bà Đ.

Trong vụ án này bà không có ý kiến hay yêu cầu gì, mà vẫn tự nguyện đồng ý để cho ông Th đi lối đi qua đất của bà tại thửa 31, tờ bản đồ số 14 đến hết đời của bà và không có **yêu cầu bồi hoàn gì**. Do thường xuyên bận công việc, nên bà yêu cầu giải quyết vắng mặt.

** Tại biên bản lấy lời khai, đơn yêu cầu giải quyết **vắng mặt** của ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Ông là chủ sử dụng của thửa đất 30, tờ bản đồ số 14. Đề đi vào đất của bà M, ông M, bà Đ và ông Th thì từ đường đan xi măng có qua phần đất của ông tại thửa 30, tờ bản đồ số 14 mà theo kết quả đo đạc thực tế là tại thửa 30-1, diện tích 1.7m². Nay ông vẫn tự nguyện đồng ý để thửa 30-1, diện tích 1.7m² dùng làm lối đi chung vào đến đất của bà M, ông M, bà Đ và ông Th và không có yêu cầu bồi hoàn giá trị, vì từ năm 2012 ông có tự nguyện cùng các hộ dân khác trong xóm mở lối đi đường đan xi măng theo hiện trạng từ ngoài đầu lộ của xã chạy vào đến các hộ dân bên trong, đường đan này là do người dân trong xóm tự mở và làm cho việc đi lại thuận tiện, sạch sẽ; trước đó hiện trạng lối đi là đường đất đã cho đi trên 30 năm.

Trong vụ án này ông không có ý kiến hay yêu cầu gì mà vẫn tự nguyện đồng ý để cho ông Th đi lối đi qua đất của ông tại thửa 30-1, diện tích 1.7m² và ngay cả phần đường đan xi măng theo hiện trạng. Do thường xuyên bận công việc đi làm ăn xa, nên ông yêu cầu giải quyết vắng mặt.

** **Kiểm** sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre tham gia phiên Tòa phát biểu ý kiến:*

- Về tuân theo pháp luật tố tụng:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ tuân theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung:

Qua xem xét chứng cứ thể hiện, đất của ông Th nằm bên trong thửa đất của ông M, bà Đ và bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, ngoài lối đi qua đất của ông M và bà Đ thì ông Th không còn lối đi nào khác để ra được đường công cộng. Thực tế ông M và bà Đ cũng có mở cho ông Th một lối đi theo hiện trạng thực tế có diện tích 21,7m² và đưa chìa khóa cho ông Th, nhưng lối đi này chiều ngang chỉ

có 1,02 mét (đầu ngoài) và 0,8 mét (đầu trong) nên việc đi lại không thuận tiện, nhất là trong việc vận chuyển trái cây.

Tuy nhiên, việc ông Th yêu cầu mở lối đi chiều ngang đầu ngoài là 2,63m; chiều ngang đầu trong là 2,4m là quá rộng so với yêu cầu thực tế sử dụng, nên đề nghị Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện là mở lối đi có chiều ngang đầu ngoài là 2,05m; chiều ngang đầu trong là 1,54m, có diện tích 47m² thuộc thửa 32-3, 32-4, tờ bản đồ số 14, thể hiện theo các điểm O, G, T, U, V, K, L, M, N, O, tọa lạc tại ấp Tân Hưng, xã Châu Hưng do ông Lê Văn M và bà Trần Thị Ngọc Đ đứng tên Quyền sử dụng đất.

Đối với việc buộc ông M và bà Đ phải tháo dỡ 02 hàng rào và trụ xi măng sẽ ảnh hưởng đến việc bảo vệ tài sản của ông bà, nên nếu trong trường hợp chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mở rộng lối đi có diện tích 66.3m² thì không chấp nhận việc tháo dỡ 02 hàng rào và trụ xi măng, mà chỉ đề nghị nói rộng ra để dễ qua lại, vì phần lối đi nguyên đơn yêu cầu mở về hướng tây sẽ giáp với các con mương, ngăn cách giữa các bờ dừa, sẽ gây khó khăn cho bị đơn trong việc rào lại bảo vệ tài sản, vì mỗi bờ phải làm cổng rào mới vào đất được. Nhưng do đề nghị chỉ chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện mở lối đi có diện tích 47m² thuộc thửa 32-3, 32-4, nên bị đơn vẫn còn một bờ đất tại thửa 32-2, diện tích 19.3m² để trong trường hợp bị đơn muốn bảo vệ tài sản, hoa màu không bị gà phá thì vẫn làm hàng rào dọc theo thửa 32-2 này được. Nên đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông M và bà Đ phải tháo dỡ 02 hàng rào, trụ xi măng và các vật cản có trên lối đi. Đồng thời ông Th phải bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất và các tài sản khác có trên lối đi cho ông M và bà Đ theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

** Về tố tụng:*

[1]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc M, ông Nguyễn Văn H có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp quy định tại **khoản 1 Điều 228** của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. **Đối** với tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp bổ sung sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, nên Hội đồng xét xử công bố công khai tại phiên Tòa là phù hợp với quy định tại **Điều 254** của Bộ luật Tố tụng dân sự và **các bên** không có ý kiến gì, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

** Về nội dung:*

- Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T yêu cầu ông Lê Văn M và bà Trần Thị Ngọc Đ phải tháo dỡ hàng rào, mở lối đi có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 66,3m² thuộc thửa 32-2, 32-3, 32-4, tờ bản đồ số

14, tọa lạc tại ấp Tân Hưng, xã Châu Hưng và đồng ý bồi hoàn giá trị Quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy:

[3]. Phần lối đi tranh chấp thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 14, xã Châu Hưng do ông Lê Văn M và bà Trần Thị Ngọc Đ đứng tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp vào ngày 06/02/2012 và qua đo đạc thực tế có diện tích 66,3m² thuộc thửa 32-2, 32-3, 32-4, tờ bản đồ số 14, thể hiện theo các điểm G, T, U, V, K, L, X, Y, Z, O, G tọa lạc tại ấp Tân Hưng, xã Châu Hưng, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre, hiện do ông Lê Văn M và bà Trần Thị Ngọc Đ đang trực tiếp quản lý, canh tác.

- Phần lối đi tranh chấp có tứ cận:

+ Bắc giáp Lê Văn M, Trần Thị Ngọc Đ;

+ Nam giáp Nguyễn Hữu T;

+ Đông giáp **Lê Văn M**, Trần Thị Ngọc Đ và Trần Thị Ngọc M;

+ Tây giáp Lê Văn M và Trần Thị Ngọc Đ.

[4]. Ông Th cho rằng đã đi lối đi qua đất của ông M và bà Đ trên 10 năm, nhưng từ tháng 8/2019 ông M và bà Đ rào chắn lối đi bằng 02 hàng rào lưới B40, có cổng và trụ xi măng, có ổ khóa và đưa chìa khóa cho ông mở để đi, nhưng vui thì cho đi buồn thì không; lối đi thực tế cho đi chiều ngang hẹp và việc rào chắn lại bằng hai hàng rào ở hai đầu đất làm cho việc đi lại vận chuyển trái cây ra ngoài không thuận tiện, nên yêu cầu mở rộng lối đi và tháo dỡ hai hàng rào cũng như các vật cản như **vỏ dừa, phân bò.....có** trên phần lối đi.

Ông M và bà Đ thì cho rằng hiện vẫn mở lối đi và đưa chìa khóa cho ông Th mở đi bình thường, lối đi đã cho đi trên 10 năm; vợ chồng ông rào hai đầu lối đi bằng hàng rào, mục đích để ngăn gà vào vườn phá hoa màu, rào lại để bảo vệ tài sản, chứ không phải không cho ông Th đi, nhưng ông Th yêu cầu tháo dỡ hai hàng rào, trụ xi măng, mở lối đi rộng ra 2m là không đồng ý.

[5]. *Theo biên bản xác minh ngày 16/6/2022 (Bút lục 92, 93, Tập 12), biên bản thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 22/6/2022 (Bút lục 104, 105, Tập 13), biên bản thay đổi hiện trạng ngày 28/7/2022 (Bút lục 124, Tập 15) thể hiện:*

Phần lối đi tranh chấp có hiện trạng đầu ngoài (giáp bà M), phía ông M và bà Đ đã rào chắn lại bằng 02 trụ xi măng, kéo lưới B40 và có cổng rào bằng lưới B40, có làm ổ khóa được định vị trên kết quả đo đạc theo các điểm T, G, O, Z nhưng ông M và bà Đ có đưa chìa khóa cho ông Th để mở đi vào; đầu trong (giáp đất ông Th) thì ông M, bà Đ cũng rào chắn lại bằng 02 trụ xi măng, kéo lưới gân xanh được định vị trên kết quả đo đạc theo các điểm V, K, L, X nhưng vào ngày 25/6/2022 ông M và bà Đ đã thay lưới gân xanh bằng lưới B40, nên hiện trạng thực tế là hàng rào lưới B40 có 02 trụ xi măng, có cổng rào, **nhưng tại hàng rào này không có ổ khóa.**

Thực tế ông M và bà Đ vẫn đưa chìa khóa cho ông Th mở để đi, nhưng lối đi thực tế ông M, bà Đ cho đi, theo kết quả đo đạc có diện tích là 22,9m² thuộc thửa 32-5, diện tích 1,2m², thửa 32-3 diện tích 21,7m² thể hiện theo các điểm F,

G, H, I, K, L, M, N, O, P, F có chiều ngang đầu ngoài giáp đất bà M là 1,03m; chiều ngang đầu trong giáp đất ông Th là 0,80m.

Đất của ông Th thuộc thửa 1429, tờ bản đồ số 1 do ông Th đứng tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nay theo số liệu chính quy thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 14.

Đất của ông M, bà Đ thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 14 do ông M và bà Đ cùng đứng tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Đất của bà M thuộc thửa 31, tờ bản đồ số 14 do bà M đứng tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Đất của ông H thuộc thửa 30, tờ bản đồ số 14 do ông H đứng tên kê khai trong hồ sơ địa chính.

Như vậy, từ đường đan xi măng để vào đến đất của ông Th tại thửa 42 thì phải qua đất của ông H (tại thửa 30), rồi đến đất của bà M (tại thửa 31), đến đất của ông M và bà Đ (tại thửa 32), mới đến được đất của ông Th (thửa 42). Thực tế, ông H, bà M đều tự nguyện đồng ý để lối đi cho ông Th đi để ra được đường công cộng là đường đan xi măng, chỉ có ông M và bà Đ rào chắn lại bằng 02 hàng rào lưới B40 tại thửa 32 của ông bà, nhưng có đưa chìa khóa cho ông Th mở để đi.

Đất của ông Th tại thửa 42, tờ bản đồ số 14 hiện trạng là đất vườn trồng cây lâu năm, trồng dừa xiêm, nhãn... chứ không phải là đất ở, nên lối đi tranh chấp là lối đi để vào đất vườn thu hoạch cây trái, chứ không phải lối đi vào nhà ở. Lối đi tranh chấp chỉ đi duy nhất vào đất của ông Th tại thửa 42, tờ bản đồ số 14. Mặc dù ông M, bà Đ rào chắn lại nhưng có đưa chìa khóa cho ông Th mở để đi, nên hiện tại ông Th vẫn đi qua lối đi tranh chấp này để vào đất của ông. Tuy nhiên, chỉ không thuận tiện trong việc phải mở cổng rào để đi vào đất.

Qua xác minh, để đi được vào đất của ông Th, chỉ có lối đi tranh chấp qua đất của ông M và bà Đ là lối đi duy nhất và thuận tiện nhất, ngoài ra không còn lối đi nào khác, vì đất của ông Th về hướng Đông là giáp mương (theo hiện trạng thực tế) rồi mới đến đất của bà M, về hướng Tây giáp rạch; về hướng Bắc giáp đất ông M, bà Đ; nên nếu đi qua đất của bà M tại đoạn phía trong giáp đất ông Th thì phải đi vòng vào sau hè của nhà bà M rồi bắt cầu băng qua mương (vì đất 02 bên cách nhau con mương) sẽ không thuận tiện, hơn nữa từ xưa đến nay không có đi qua đoạn phía trong đất của bà M (còn đoạn bên ngoài tại thửa 31-1 vẫn đi từ xưa nay), mà chỉ đi lối đi qua đất của ông M, bà Đ từ trên 10 năm nay theo lời khai của các bên đương sự, cũng như lời khai của bị đơn có xác định tại biên bản lấy lời khai ngày 05/3/2021 (Bút lục 42, 43, Tập 7) và tại phiên Tòa, để ra được đường đi công cộng thì phải qua đất của vợ chồng ông và đất của bà M, lối đi này là duy nhất và thuận tiện nhất, ngoài ra không còn lối đi nào khác.

Thực tế phần mương giữa đất của bà M với ông M, bà Đ, ông Th là của người dân tự làm, để có đường nước phục vụ cho quá trình trồng cây trái, không phải mương công cộng do Nhà nước quản lý, nên tại phần lối đi tranh chấp qua đất

của ông M, bà Đ về hướng Đông hiện trạng thực tế có con mương chạy dài theo đất, rồi mới đến đất của bà M tại thửa 31, tờ bản đồ số 14.

Như vậy, phần đất ông Th đang sử dụng tại thửa 42, tờ bản đồ số 14 xã Châu Hưng bị **vây** bọc bởi các bất động sản liền kề, trong đó có thửa 31, tờ bản đồ số 14 của bà M; thửa đất 32, tờ bản đồ số 14 của ông M, bà Đ đứng tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, mà không có lối đi ra đường công cộng. Mặc dù thực tế, ông Th vẫn đi nhờ lối đi qua đất của ông M, bà Đ, nhưng từ tháng 8/2019 đến nay ông M, bà Đ rào chắn lại 02 đầu bằng hàng rào lưới B40, trụ xi măng, có cổng rào và đưa chìa khóa cho ông Th nhưng do lối đi này để đi vào vườn thu hoạch vận chuyển trái cây (dừa xiêm), rào lại 02 đầu sẽ không thuận tiện và chiều ngang hẹp (đầu ngoài là 1,02m, đầu trong là 0,8m) gây khó khăn quá trình vận chuyển. Vì vậy, nay ông Th khởi kiện yêu cầu ông M, bà Đ phải tháo dỡ hai hàng rào, mở lối đi cho ông để đi ra được đường xi măng công cộng là phù hợp với quy định **tại 254** của Bộ luật dân sự năm 2015, vì ngoài lối đi qua đất ông M, bà Đ không còn lối đi nào khác **hợp lý** nhất, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tuy nhiên, phần lối đi ông Th yêu cầu mở có chiều ngang đầu ngoài là 2,63m; chiều ngang đầu trong là 2,4m thể hiện theo các điểm G, T, U, V, K, L, X, Y, Z, O, G thuộc thửa 32-2, 32-3, 32-4, tờ bản đồ số 14, có diện tích 66,3m² là quá rộng so với nhu cầu thực tế sử dụng, chủ yếu để vận chuyển trái cây ra ngoài và chỉ có duy nhất dùng để đi vào đất ông Th, ngoài ra không còn đất ai khác, nên sẽ ảnh hưởng nhiều đến giá trị Quyền sử dụng đất của ông M, bà Đ. Vì vậy, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Th là mở lối đi theo hiện trạng thực tế mà ông Th vẫn được ông M, bà Đ cho đi tại thửa 32-3 diện tích 21,7m² thêm 01 phần giáp mương tại thửa 32-4 diện tích 25,3m² (để không ảnh hưởng nhiều đến giá trị Quyền sử dụng đất phần còn lại thửa 32 của ông M, bà Đ vì không phải chia đất ông M bà Đ ra làm 02 phần) để có chiều ngang đầu ngoài là 2,05m; chiều ngang đầu trong là 1,54m, có diện tích 47m² thuộc thửa 32-3, 32-4, tờ bản đồ số 14 là hợp lý nhất.

Từ những phân tích trên, có căn cứ để Hội đồng xét xử buộc ông M, bà Đ mở cho ông Th phần lối đi có diện tích 47m² thuộc thửa 32-3, 32-4, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp Tân Hưng, xã Châu Hưng, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre thể hiện theo các điểm O, G, T, U, V, K, L, M, N, O.

Đối với **chiều cao của lối đi**, do ông Th vận chuyển trái cây, chở phân bón, nên cần dành chiều cao của lối đi là 4m từ mặt đất trở lên là phù hợp. Đồng thời ông M, bà Đ phải tiến hành tháo dỡ 02 hàng rào lưới B40, cổng rào, trụ xi măng và dọn các vật cản có trên lối đi như: Vỏ dừa, phân bón ra khỏi phần lối đi.

[6]. Ngoài ra, theo kết quả đo đạc tại thửa 31, 32, 42 tờ bản đồ số 14 thì phần giáp ranh đất giữa ông M, bà Đ với bà M theo hiện trạng thực tế sử dụng khi ông M, bà Đ rào hàng rào đầu ngoài lại vẫn còn thừa ra 01 phần, mà theo kết quả đo đạc là tại thửa 32-5 diện tích 1,2m² thể hiện theo các điểm F, G, O, P, F. Nay phần này ông M, bà Đ vẫn tự nguyện đồng ý cho đi liền ranh theo hiện

trạng thực tế với phần lối đi bà M vẫn cho đi, mà không có yêu cầu gì, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của ông M, bà Đ.

[7]. Mặt khác, đề ra được đường công cộng (đường đan xi măng) thì ông Th phải đi qua đất của bà M, mà theo kết quả đo đạc thể hiện là tại thửa 31-1, tờ bản đồ số 14, diện tích 41,4m² thể hiện theo các điểm C, D, E, F, P, Q, R, S, C; phải qua đất của ông Nguyễn Văn H tại thửa 30-1, tờ bản đồ số 14 diện tích 1,7m² thể hiện theo các điểm A, B, C, S, A. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà M, ông H đều tự nguyện đồng ý để ông Th đi qua các đoạn lối đi này để ra đường công cộng và không có yêu cầu bồi hoàn gì, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[8]. Do buộc ông M, bà Đ phải mở lối đi cho ông Th, nên để đảm bảo quyền lợi của ông M, bà Đ không bị thiệt thòi do phải dành một phần đất thuộc quyền sử dụng của mình để làm lối đi cho ông Th, đã làm hạn chế quyền sử dụng đất của ông bà, nên Hội đồng xét xử xét thấy, cần phải buộc ông Th có nghĩa vụ **đền bù** thiệt hại cho ông M, bà Đ giá trị phần diện tích lối đi và các tài sản có trên lối đi mới là thỏa đáng.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên Tòa, ông Th đồng ý bồi hoàn thiệt hại cho giá trị quyền sử dụng đất của ông M, bà Đ và tài sản có trên phần lối đi theo quy định pháp luật, nên được ghi nhận, mà cụ thể là theo giá do Hội đồng định giá tài sản huyện Bình Đại đã định vào ngày 28/7/2022, cụ thể như sau:

+ Giá trị Quyền sử dụng đất là: 400.000 đồng/m². Phần lối đi có diện tích 47m², nên: 47m² x 400.000 đồng/m² = 18.800.000 đồng.

Ngoài ra, trên lối đi này còn có:

+ 04 cây dừa xiêm trồng năm 2018, có giá là 1.100.000 đồng/cây, nên 04 cây có giá trị là: 1.100.000 đồng x 04 cây = 4.400.000 đồng.

+ 03 cây mít thái trồng năm 2020, có giá 286.000 đồng/cây, nên 03 cây có giá trị là: 286.000 đồng x 03 cây = 858.000 đồng.

+ Hàng rào trụ bê tông chôn kéo lưới B40 xây năm 2016 (đầu ngoài) có giá trị là: 602.000 đồng.

+ Hàng rào trụ bê tông chôn kéo lưới B40 xây năm 2022 (đầu trong) có giá trị là: 252.000 đồng.

Như vậy, tổng cộng giá trị mà ông Th phải đền bù cho ông M, bà Đ thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất dùng làm lối đi và tài sản, cây trồng có trên đất là:

18.800.000 đồng + 4.400.000 đồng + 858.000 đồng + 602.000 đồng + 252.000 đồng = 24.912.000 đồng.

[9]. Về chi phí tố tụng:

Với số tiền 18.663.000 đồng. Ông Th tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và thực tế ông đã nộp xong, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[10]. *Đối với lời trình bày của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bình*

Đại về quan điểm giải quyết vụ án: phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[11]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; **khoản 2 Điều 26** của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

- Do yêu cầu khởi kiện của ông Th được chấp nhận, nên ông M, bà Đ phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về việc mở lối đi qua là: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Ông Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch của số tiền **đền bù** cho ông M, bà Đ là:

24.912.000 đồng x 5% = 1.245.600 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 254 của Bộ luật Dân sự 2015; **Điều 95, 171** của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào **khoản 1 Điều 228; Điều 254;** Điều 157, 165; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào **khoản 2 Điều 26** của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T đối với ông Lê Văn M và bà Trần Thị Ngọc Đ về việc tranh chấp “Quyền về lối đi qua”.

2. Buộc ông Lê Văn M và bà Trần Thị Ngọc Đ có nghĩa vụ mở cho ông Nguyễn Hữu T lối đi theo đo đạc thực tế có diện tích 47m² thuộc thửa 32-3, 32-4, tờ bản đồ số 14, thể hiện theo các điểm O, G, T, U, V, K, L, M, N, O, tọa lạc tại ấp Tân Hưng, xã Châu Hưng, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

Chiều cao giới hạn của lối đi là 04 (bốn) mét tính từ mặt đất trở lên.

- Phần lối đi có tứ cận:

+ Bắc giáp Lê Văn M, Trần Thị Ngọc Đ;

+ Nam giáp Nguyễn Hữu T;

+ Đông giáp **Lê Văn M**, Trần Thị Ngọc Đ và Trần Thị Ngọc M;

+ Tây giáp Lê Văn M, Trần Thị Ngọc Đ.

(Kèm theo Họa độ hiện trạng sử dụng đất tại thửa 31, 32, 42, tờ bản đồ số 14 xã Châu Hưng ngày 12/8/2022).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn M và bà Trần Thị Ngọc Đ đồng ý cho ông Nguyễn Hữu T tiếp tục đi qua đoạn lối đi có diện tích là 1,2m² thuộc thửa 32-5, tờ bản đồ số 14, thể hiện theo các điểm F, G, O, P, F tọa lạc tại ấp Tân

Hung, xã Châu Hưng, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre và không có yêu cầu bồi hoàn giá trị đất.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị Ngọc M đồng ý cho ông Nguyễn Hữu T tiếp tục đi qua đoạn lối đi có diện tích là 41,4 m² thuộc thửa 31-1, tờ bản đồ số 14, thể hiện theo các điểm C, D, E, F, P, Q, R, S, C tọa lạc tại ấp Tân Hưng, xã Châu Hưng, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre và không có yêu cầu bồi hoàn giá trị đất.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn H đồng ý cho ông Nguyễn Hữu T tiếp tục đi qua đoạn lối đi có diện tích là 1,7 m² thuộc thửa 30-1 tờ bản đồ số 14, thể hiện theo các điểm A, B, C, S, A tọa lạc tại ấp Tân Hưng, xã Châu Hưng, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre và không có yêu cầu bồi hoàn giá trị đất.

6. Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của ông Lê Văn M và bà Trần Thị Ngọc Đ đối với diện tích đất làm lối đi là 48,2m² thuộc thửa 32-3, 32-4, 32-5, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp Tân Hưng, xã Châu Hưng, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre mà ông Nguyễn Hữu T được **quyền** sử dụng.

6.1. Ông Nguyễn Hữu T được quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất của ông Lê Văn M và bà Trần Thị Ngọc Đ đối với phần lối đi được **quyền** 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.

6.2. Ông Nguyễn Hữu T được quyền đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với phần lối đi có diện tích 48,2m² thuộc thửa 32-3, 32-4, 32-5, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp Tân Hưng, xã Châu Hưng, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

7. Buộc ông Lê Văn M và bà Trần Thị Ngọc Đ có nghĩa vụ tháo dỡ 02 hàng rào lưới B40, trụ xi măng có cổng rào trên lối đi mở cho ông Nguyễn Hữu T, được thể hiện trên kết quả đo đạc tại các điểm T, G, O, Z và các điểm V, K, L, X. Đồng thời dọn các vật cản ra khỏi lối đi mở cho ông Nguyễn Hữu T.

8. Ông Nguyễn Hữu T được quyền chặt bỏ 04 cây dừa xiêm trồng năm 2018; 03 cây mít thái trồng năm 2020 của ông Lê Văn M và bà Trần Thị Ngọc Đ có trên phần lối đi mở cho ông Nguyễn Hữu T.

9. Buộc ông Nguyễn Hữu T có nghĩa vụ đền bù thiệt hại giá trị Quyền sử dụng đất, cây trồng và tài sản gắn liền trên lối đi cho ông Lê Văn M và bà Trần Thị Ngọc Đ với số tiền là 24.912.000 đồng (Hai mươi bốn triệu chín trăm mười hai nghìn đồng).

10. 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 được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

11. Về án phí dân sự sơ thẩm:

11.1. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

Ông Lê Văn M và bà Trần Thị Ngọc Đ phải có **nghĩa vụ** liên đới chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

11.2. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Ông Nguyễn Hữu T phải chịu là 1.245.600 đồng (Một triệu hai trăm bốn mươi lăm nghìn sáu trăm đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Th đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0001923 ngày 07 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre. Như vậy, ông Nguyễn Hữu T còn phải nộp tiếp số tiền án phí còn lại là 945.600 đồng (Chín trăm bốn mươi lăm nghìn sáu trăm đồng).

12. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Hữu T tự nguyện chịu với số tiền là 18.663.000 đồng (Mười tám triệu sáu trăm sáu mươi ba nghìn đồng). Thực tế ông Th đã nộp xong.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm ngày), kể từ ngày tuyên án. Đối với bà Trần Thị Ngọc M, ông Nguyễn Văn H vắng mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bến Tre (phòng KTNV và THA);
- VKSND huyện Bình Đại;
- Chi cục THADS huyện Bình Đại;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Trần Thị Mỹ Duyên