

Bản án số: 55/2023/DS-ST

Ngày: 16-5-2023

“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 GIỒNG TRÔM, TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Trang.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Huỳnh Đức Tâm.

2. Ông Đỗ Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Thành Trung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Thắm – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 19/2021/TLST-DS ngày 28 tháng 01 năm 2021 về “Tranh chấp quyền về lối đi qua” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Th, sinh năm 1968;

Địa chỉ: ấp M, xã N, huyện G, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Anh Nguyễn L, sinh năm 1988;

Địa chỉ: ấp M, xã N, huyện G, tỉnh B

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn X, sinh năm 1963;

Bà Nguyễn Ng, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: ấp M, xã N, huyện G, tỉnh B.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1) Ông Nguyễn LQ1, sinh năm 1958;

2) Bà Nguyễn LQ2, sinh năm 1961;

Cùng địa chỉ: 237, ấp M, xã N, huyện G, tỉnh B.

3) Ngân hàng Q.

Địa chỉ: số 18, Lê L, phường Trung H, Quận G, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đ – Chủ tịch Hội Đồng Quản trị Ngân hàng Q.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn T – Giám đốc Chi nhánh Bến Tre.

Địa chỉ: 90A3, Đại lộ K, phường P, thành phố Tr, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền số 150/UQ-MP ngày 21 tháng 4 năm 2023): Ông Lê N – Chuyên viên Khách hàng cá nhân – Chi nhánh B.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Th, anh Nguyễn L, ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng có mặt; anh N vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 13/01/2021 (BL 01), đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 19/4/2023 (BL 35), bản tự khai ngày 12/3/2021 (BL 34), biên bản hòa giải ngày 21/4/2023 (BL 191-192) và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Th, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Th là anh Nguyễn L trình bày:

Bà Nguyễn Th có quyền sử dụng đất thửa số 348, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã N, huyện G, tỉnh B và có cất nhà ở trên đất. Từ trước đến nay, để đi từ nhà ra lộ công cộng thì bà Nguyễn Th phải đi qua đất của ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng và đất của ông Nguyễn LQ1, bà Nguyễn LQ2. Lối đi đã có từ rất lâu, bà Nguyễn Th cũng có đổ cát, đá xanh trên lối đi để đi không bị lún khi trời mưa.

Ông Nguyễn X và ông Nguyễn Văn Cồ đều là anh ruột của bà Nguyễn Th. Khoảng năm 2020, có xảy ra đánh nhau giữa ông Nguyễn X và ông Nguyễn Văn Cồ, bà Nguyễn Th chỉ can nhưng ông Nguyễn X nói bà Nguyễn Th bênh vực ông Cồ nên xảy ra mâu thuẫn giữa ông Nguyễn X và bà Nguyễn Th, ông Nguyễn X đánh bà Nguyễn Th và từ đó ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng không cho bà Nguyễn Th đi trên đất của ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng để ra lộ công cộng. Bà Nguyễn Th phải đi nhờ trên đất của ông Phan Văn Th và ông Phan Văn Nh, khi nào bên đất ông Phan Văn Th, ông Phan Văn Nh bị nước ngập thì bà Nguyễn Th đi nhờ trên đất của bà Nguyễn Thị S, ông Phạm Văn T và ông Phạm Văn N. Ông Phan Văn Th, ông Phan Văn Nh, bà Nguyễn Thị S, ông Phạm Văn T, ông Phạm Văn N chỉ cho bà Nguyễn Th đi tạm thời. Bà Nguyễn Th cũng

có hỏi xin đi vĩnh viễn nhưng không ai đồng ý.

Vì vậy, bà Nguyễn Th khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng mở lối đi cho bà Nguyễn Th. Theo đo đạc thực tế, lối đi qua đất của ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng diện tích 139.6m² thửa 264a, diện tích 87.4m² thửa 232a và qua đất của vợ chồng ông Nguyễn LQ1, bà Nguyễn LQ2 diện tích 27.5m² thửa 249a, cùng tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã N, huyện G, tỉnh B. Ông Nguyễn LQ1, bà Nguyễn LQ2 đồng ý cho bà Nguyễn Th đi nên bà Nguyễn Th không tranh chấp với ông Nguyễn LQ1, bà Nguyễn LQ2. Bà Nguyễn Th yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng mở cho bà Nguyễn Th lối đi diện tích 139.6m² thửa 264a, diện tích 87.4m² thửa 232a, cùng tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã N, huyện G, tỉnh B. Bà Nguyễn Th đồng ý trả giá trị đất cho ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng theo giá của Hội đồng định giá tại biên bản định giá tài sản.

Lối đi cũ để đi từ nhà của bà Nguyễn Th ra lộ công cộng là đi từ đất của bà Nguyễn Th qua thửa 264, đến thửa 249 và cuối cùng thửa 232, trên thửa 232 thì rẽ vào đi trên sân đan trước cửa nhà bị đơn rồi đi chung trên đường đan của bị đơn một đoạn ngắn là đến lộ công cộng. Trước đây, Tòa án đã xem xét, thẩm định tại chỗ lối đi này. Tuy nhiên, do việc mở đường đi vào sân nhà của bị đơn là bất tiện cho sinh hoạt gia đình của bị đơn, bên cạnh đó, trong khi mâu thuẫn hai bên gay gắt nên việc nguyên đơn đi vào sân nhà bị đơn là không bảo đảm an toàn. Vì vậy nên ngày 24/3/2023, bà Nguyễn Th yêu cầu đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ lối đi có khác lối đi cũ tại phần thửa 232 là không rẽ vào sân trước nhà ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng mà đo dọc theo nương ranh với thửa đất 384 của ông Phan Văn Th.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc, định giá. Hiện trạng lối đi từ khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá ngày 24/3/2023 đến nay không có gì thay đổi. Nguyên đơn không có yêu cầu đo đạc, định giá lại, không có yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để đo đạc, định giá lại. Lối đi đã đo đạc là lối đi thuận tiện nhất để nguyên đơn đi từ đất của nguyên đơn ra lộ công cộng.

Tại biên bản ghi ý kiến ngày 22/4/2021 (BL 37) và biên bản hòa giải ngày 21/4/2023 (BL 191-192), bị đơn là ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng trình bày:

Phần đất thửa 232 và 264 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được thế chấp vay tiền ở Ngân hàng Q - chi nhánh B.

Nguồn gốc các thửa đất nêu trên là do ông nội của ông Nguyễn X bán cho ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng từ năm 1988. Đến năm 1992, ông nội chết, vợ chồng ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lối đi đang có tranh chấp giữa vợ chồng ông bà với bà Nguyễn Th đã có từ trước khi ông nội của ông Nguyễn X bán đất cho ông

Nguyễn X, bà Nguyễn Ng, nghĩa là trước năm 1988. Sau khi ông nội chết thì ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng vẫn để nguyên lối đi cho mọi người cùng đi vì phía trong có đất của bà Nguyễn Th và đất của cha, mẹ ông Nguyễn X. Ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng có cho bà Nguyễn Th đổ cát và đá xanh trên lối đi để việc đi lại thuận tiện. Vị trí bà Nguyễn Th đổ cát, đá là vị trí lối đi mà Tòa án đã đo đạc. Sau đó, do có mâu thuẫn giữa ông Nguyễn X và bà Nguyễn Th nên bà Nguyễn Th và ông Nguyễn X đánh nhau (bà Nguyễn Th đánh ông Nguyễn X trước). Từ đó, ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng không cho bà Nguyễn Th đi trên đất của ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng để ra lộ công cộng.

Ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Th. Theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Th, bà Nguyễn Th trình bày không đúng vì ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng không rào đường đi nhưng bà Nguyễn Th nói ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng rào đường đi.

Hiện nay, ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng chỉ đồng ý cho những người khác đi lối đi trên đất của ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng và tuyệt đối không cho bà Nguyễn Th đi. Đối với phần cát và đá xanh mà bà Nguyễn Th đã đổ trên lối đi, nếu bà Nguyễn Th muốn lấy đem đi chỗ khác thì bà Nguyễn Th cứ cào lấy đem đi. Lối đi bà Nguyễn Th yêu cầu đo trên thửa 264 và 249 cũng là lối đi cũ mà ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng sử dụng để đi từ trước đến nay nhưng phần lối đi đo trên thửa 232 thì có khác, thay vì lối đi cũ rẽ vào đi trên sân đan trước cửa nhà ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng rồi đi chung trên đường đan một đoạn là tới lộ công cộng thì bà Nguyễn Th yêu cầu đo đạc phần lối đi trên thửa 232 là đo thẳng theo nương ranh với ông Phan Văn Th ra lộ công cộng, không rẽ vào sân đan trước cửa nhà ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng.

Tuy nhiên, ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng không yêu cầu đo đạc, định giá lại, cũng không cho đo đạc, định giá lại và ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng cho rằng do không cho bà Nguyễn Th đi trên đất nên dù có đo đường nào trên thửa 232 thì cũng không cho bà Nguyễn Th đi. Trên đoạn lối đi đã được đo đạc tại thửa 232, có một phần ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng đổ cát. Do không đồng ý cho bà Nguyễn Th đi nên ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng không có ý kiến gì về phần cát ông bà đã đổ trên một phần lối đi.

Tại bản văn bản trình bày ý kiến ngày 10/4/2023 (BL 184), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn LQ1 và bà Nguyễn LQ2 trình bày:

Ông Nguyễn LQ1, bà Nguyễn LQ2 có quyền sử dụng đất thửa 249, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã N, huyện G, tỉnh B. Để đi ra lộ công cộng, bà Nguyễn Th có đi qua đất của ông Nguyễn LQ1, bà Nguyễn LQ2 và đất của ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng. Ông Nguyễn LQ1, bà Nguyễn LQ2 đồng ý cho bà Nguyễn Th tiếp tục đi lối đi trên đất của ông Nguyễn LQ1, bà Nguyễn LQ2, không có yêu cầu bà

Nguyễn Th trả giá trị đất lỗi đi và không có tranh chấp gì trong vụ án này. Ông Nguyễn LQ1, bà Nguyễn LQ2 không có yêu cầu tham gia tố tụng nhưng nếu Tòa án xác định ông Nguyễn LQ1, bà Nguyễn LQ2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt do lớn tuổi, đi lại khó khăn.

Tại biên bản hòa giải ngày 21/4/2023 (BL 191-192), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn LQ2 trình bày:

Bà không có tranh chấp gì trong vụ án này và đồng ý cho bà Nguyễn Th đi trên đất thửa 249a diện tích 27.5m², tờ bản đồ số 25, tại xã N, huyện G, tỉnh B để ra lộ công cộng.

Tại biên bản hòa giải ngày 21/4/2023, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Q là ông Lê N trình bày:

Quyền sử dụng đất các thửa 232, 264 tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã N, huyện G, tỉnh B của bà Nguyễn Ng, ông Nguyễn X đã thế chấp vay tiền Ngân hàng. Diện tích lỗi đi đo đạc trong thửa 232 là 87.4m² và thửa 264 là 139.6m². Do diện tích không lớn nên Ngân hàng không có yêu cầu độc lập và không tranh chấp gì trong vụ án này.

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

Về tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:

Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự: thụ lý vụ án đúng quy định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự; trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý đúng quy định tại các điều 195, 196 Bộ luật Tố tụng dân sự; xác định quan hệ pháp luật tranh chấp đúng quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự; xác minh, thu thập chứng cứ đúng quy định tại Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự; mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đúng quy định tại các điều 209, 210, 211 Bộ luật Tố tụng dân sự; Thẩm phán quyết định đưa vụ án ra xét xử, giao Quyết định đưa vụ án ra xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng quy định tại Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:

Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định tại các điều 239, 243, 247, 248, 249, 258, 260 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Thư ký phiên tòa thực hiện theo đúng quy định tại Điều 237 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quy định tại các điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Về nội dung: Áp dụng Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 171 Luật Đất đai năm 2013, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Th về việc mở lối đi qua thửa đất 264 và thửa đất 232 tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện G, tỉnh B do bà Nguyễn Ng và ông Nguyễn X đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc bà Nguyễn Ng và ông Nguyễn X mở lối đi có diện tích 139.6m² trên thửa đất số 264a và diện tích 87.4m² thửa trên thửa đất số 232a, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện G, tỉnh B.

Buộc bà Nguyễn Th có nghĩa vụ hoàn trả giá trị bồi thường phần diện tích 139.6m² thửa đất 264a và diện tích 87.4m² thửa đất 232a cho ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng theo giá thị trường của Hội đồng định giá ngày 24/3/2023.

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 Giồng Trôm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền về lối đi qua đối với phần đất tọa lạc tại xã N, huyện G, tỉnh B nên Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm thụ lý giải quyết là phù hợp với quy định tại các điều 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ngân hàng Q - Chi nhánh B thực hiện công việc theo ủy quyền của Ngân hàng Q nên xác định lại người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Q.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Q là ông Lê N vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ hai. Theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông Lê N.

Nguyên đơn, bị đơn không có yêu cầu xác minh, thu thập chứng cứ gì thêm, không yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ, không yêu cầu đo đạc, định giá lại. Tại phiên tòa, bị đơn còn cho rằng không đồng ý cho nguyên đơn đi trên đất, không đồng ý cho đo đạc, định giá lại vì dù có đo lại lối đi nào cũng không đồng ý cho nguyên đơn đi. Vì vậy, Tòa án căn cứ vào kết quả đo đạc, định giá ngày 24/3/2023 để giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn là bà Nguyễn Th có nhà và đất thuộc thửa 348, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện G, tỉnh B. Từ đất của bà Nguyễn Th, đề đi ra lộ công cộng, bà Nguyễn Th phải đi qua lần lượt thửa đất sau: thửa đất số 264, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã N, huyện G, tỉnh B của bà Nguyễn Ng, ông Nguyễn X; thửa đất số 249, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã N, huyện G, tỉnh B của ông Nguyễn LQ1, bà Nguyễn LQ2; thửa đất số 232, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã N, huyện G, tỉnh B của bà Nguyễn Ng, ông Nguyễn X.

Phần đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi trên đất của bị đơn có diện tích đo đạc thực tế là 139.6m² thuộc thửa đất số 264a và diện tích 87.4m² thuộc thửa đất số 232a, cùng tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã N, huyện G, tỉnh B. Trên đất không có nhà ở, vật kiến trúc, chỉ có 01 cây bưởi và 01 bụi chuối.

Lối đi qua đất của ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng được bà Nguyễn Th và những người khác sử dụng từ trước đến nay nhưng do phát sinh mâu thuẫn giữa bà Nguyễn Th và ông Nguyễn X nên ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng không đồng ý cho bà Nguyễn Th đi trên đất của ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng.

Theo kết quả xác minh tại địa phương thì lối đi bà Nguyễn Th khởi kiện trong vụ án này có từ lâu, do có mâu thuẫn giữa ông Nguyễn X và bà Nguyễn Th nên ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng không cho bà Nguyễn Th đi. Ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng cũng trình bày lối đi này có từ trước năm 1988, trước đây, ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng cho bà Nguyễn Th đi bình thường nhưng do mâu thuẫn giữa ông Nguyễn X và bà Nguyễn Th nên ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng không đồng ý cho bà Nguyễn Th tiếp tục đi. Lời trình bày của ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng phù hợp với kết quả xác minh (BL 81-85, 229).

Bị đơn cho rằng bà Nguyễn Th có thể sử dụng lối đi khác để ra lộ công cộng. Nhận thấy, trong thời gian bị đơn không cho bà Nguyễn Th sử dụng lối đi trên đất của bị đơn, bà Nguyễn Th phải đi nhờ trên đất của ông Phan Văn Th, ông Phan Văn Nh hoặc đi nhờ qua đất của bà Nguyễn Thị S, ông Phan Văn T và ông Phan Văn N để ra lộ công cộng. Theo xác minh đối với ông Phan Văn Th, ông Phan Văn Nh, bà Nguyễn Thị S, ông Phạm Văn T và ông Phạm Văn N thì những người này chỉ đồng ý cho bà Nguyễn Th đi tạm qua đất của họ trong thời gian ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng không cho đi và chờ Tòa án giải quyết vụ án (BL 82-85, 229).

Phần đất mà nguyên đơn yêu cầu mở lối đi không có nhà ở, vật kiến trúc trên đất, chỉ có 01 cây bưởi và 01 bụi chuối. Việc mở lối đi trên đất của bị đơn gây thiệt hại ít và cũng là lối đi đã có sẵn. Hơn nữa, qua xác minh nhận thấy lối đi qua đất của bà Xiêm, ông Nghi là lối đi đã có từ lâu, là lối đi thuận tiện, hợp lý nhất, ít gây thiệt hại nhất.

Theo quy định tại Điều 254 Bộ Luật dân sự năm 2015 quy định:

“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 có 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 thiệt 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”.

Xét thấy, đất và nhà của bà Nguyễn Th thuộc thửa đất 348, tờ bản đồ số 25, xã N, huyện G, tỉnh B nằm ở phía trong, bị vây bọc bởi các thửa đất khác, không có lối đi ra đường công cộng, bên cạnh đó, bị đơn ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng thừa nhận lối đi đã có từ trước năm 1988, bà Nguyễn Th cũng đi trên lối đi từ rất lâu, bà Nguyễn Th có đổ cát và đá xanh trên lối đi để việc đi lại được thuận tiện, khi bà Nguyễn Th đổ cát và đá xanh thì ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng cũng đồng ý nên việc bà Nguyễn Th yêu cầu mở lối đi qua thửa đất 232 và 264 của bị đơn tại phần đất lối đi đã được đổ cát và đá xanh là có cơ sở chấp nhận.

Về lối đi tại thửa 232 là cặp nương ranh với đất của ông Phan Văn Th, không rẽ vào sân trước nhà của bị đơn, cũng không có vật kiến trúc, ngoài 01 cây bưởi và 01 bụi chuối thì không gây thiệt hại gì cho bị đơn nên mở lối đi này là phù hợp.

Bà Nguyễn Th có nghĩa vụ đền bù cho ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng giá trị phần diện tích đất mà bà yêu cầu mở lối đi theo giá của Hội đồng định giá tại biên bản định giá ngày 24/3/2023.

Theo biên bản định giá ngày 24/3/2023 (BL 156-159), giá đất thị trường (là giá đất bao gồm cả hoa màu trên đất) như sau:

Vị trí 1: 800.000đ/m².

Vị trí 2: 480.000đ/m².

Vị trí 3: 400.000đ/m².

Vị trí 4: 320.000đ/m².

Theo hồ sơ đo đạc (BL 170, 174) , diện tích đất từng vị trí như sau: 87.4m² vị trí 1, 52.3m² vị trí 2, 60.7m² vị trí 3, 26.6m² vị trí 4.

Tổng số tiền giá trị đất buộc bà Nguyễn Th phải trả cho ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng là 127.816.000 đồng.

Bà Nguyễn Th được quyền đôn bổ 01 cây bưởi, 01 bụi chuối trên phần đất mở lối đi và được quyền tu bổ, cải tạo, tạo điều kiện thuận lợi để lưu thông trên

lỗi đi nêu trên.

[3] Về phần đất của ông Nguyễn LQ1, bà Nguyễn LQ2 cho bà Nguyễn Th đi thuộc thửa đất số 249a diện tích 27.5m², tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã N, huyện G, tỉnh B thì ông Nguyễn LQ1, bà Nguyễn LQ2 và bà Nguyễn Th không có tranh chấp với nhau và không ai có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Th phải chịu án phí số tiền là 6.390.800 đồng (127.816.000 đồng x 5% = 6.390.800 đồng).

Ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng phải liên đới chịu án phí số tiền là 300.000 đồng.

[6] Về chi phí tố tụng khác:

Ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng phải liên đới chịu chi phí đo đạc, định giá, thu thập quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,... tổng cộng là 10.368.000 đồng. Do bà Nguyễn Th đã nộp tạm ứng nên ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Th số tiền là 10.368.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 245, 254, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 171 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các điều 5, 147, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Th.

Buộc ông Nguyễn X và bà Nguyễn Ng mở cho bà Nguyễn Th lối đi có diện tích 139.6m² thuộc thửa đất số 264a và diện tích 87.4m² thuộc thửa đất số 232a, cùng tờ bản đồ số 25, mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã N, huyện G, tỉnh B. Lối đi có chiều cao 03m tính từ mặt đất trở lên.

(Phần đất lối đi có tứ cận và các thông tin khác theo hồ sơ đo đạc kèm theo bản án)

Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Ng, ông Nguyễn X trên phần đất mở lối đi. Bà Nguyễn Th được quyền đồn bỏ 01 cây bưởi, 01 bụi chuối và được quyền sử dụng hạn chế phần đất có lối đi, tuân thủ các điều kiện đảm bảo trong quá trình sử dụng đất của các bên mà pháp luật có quy định và được quyền tu bổ, cải tạo, tạo điều kiện thuận lợi để lưu thông trên lối đi nêu trên.

Các bên được quyền đăng ký quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 171 Luật Đất đai năm 2013 tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Buộc bà Nguyễn Th có nghĩa vụ trả giá trị đất cho ông Nguyễn X và bà Nguyễn Ng số tiền là 127.816.000đ (một trăm hai mươi bảy triệu, tám trăm mười sáu nghìn đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Th phải chịu án phí số tiền là 6.390.800đ (sáu triệu, ba trăm chín mươi nghìn, tám trăm đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 6825 ngày 27 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Bà Nguyễn Th còn phải tiếp tục nộp số tiền 6.090.800đ (sáu triệu, không trăm chín mươi nghìn, tám trăm đồng).

Ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng phải liên đới chịu án phí số tiền là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Về chi phí tố tụng khác:

Ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng phải liên đới chịu chi phí đo đạc, định giá, thu thập quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,... tổng cộng là 10.368.000đ (mười triệu, ba trăm sáu mươi tám nghìn đồng). Do bà Nguyễn Th đã nộp tạm ứng nên ông Nguyễn X, bà Nguyễn Ng có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Th số tiền là 10.368.000đ (mười triệu, ba trăm sáu mươi tám 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 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo 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 thì thời hạn kháng cáo là 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 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, 7b và Điều 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.

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Phạm Thị Thu Trang