

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH BẾN TRE**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 122/2023/DS-ST
Ngày: 10/7/2023
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 C, TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Chí Cường.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Hôn.

2. Ông Hà Công Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 239/2022/TLST-DS ngày 27 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền về lối đi qua*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2023/QĐXXST-DS, ngày 14 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1980.

1.2. Ông Lê Văn T, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1975.

2.2. Bà Trần Thị Yến N, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2.3. Bà Võ Thị Trúc L, sinh năm 1995.

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

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà N, ông T và bị đơn ông T, bà L có mặt, bị đơn bà N có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, văn bản trình bày ý kiến và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim N và ông Lê Văn T cùng trình bày:

Bà Nguyễn Thị Kim N và ông Lê Văn T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 101, tờ bản đồ số 14, diện tích là 858,3m² theo GCNQSDĐ số BO 008837; số vào sổ CH05999 do UBND huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre cấp ngày 22/7/2013. Phần đất của ông bà có tứ cận như sau:

Đông giáp với thửa đất của ông T và bà Trúc L.

Tây giáp với thửa đất của ông Phong.

Nam giáp với thửa đất của ông Dinh.

Bắc giáp với thửa đất của bà Trúc L.

Phần đất của ông bà nằm phía trong thửa đất của ông T, bà N và bà Trúc L, muốn vào vườn canh tác thì phải đi ngang qua đường đi thuộc một phần thửa 100, tờ bản đồ số 14 của ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Yến N và một phần thửa đất số 493, tờ bản đồ số 14 của bà Võ Thị Trúc L. Từ trước năm 2003 đã có đường đi sẵn đi ngang khoảng hơn 01m, dài hơn khoảng 35m vô đến phần đất của bà Ngân, ông T.

Tuy nhiên, đến năm 2018, ông T, bà N làm hàng rào lưới B40, ông T chừa lại phần đất ngang khoảng 0,5m, phía đối diện với thửa đất của ông T là thửa đất của bà Trúc L, bà L không chừa ra đường đi như cũ mà rào bít đường đi làm ông bà không đi vào vườn được. Bà Ngân, ông T có đến thỏa thuận với ông T và bà L để chừa đường đi chiều ngang khoảng 1m, chiều dài vô đến đất của bà khoảng 35m để ông bà đi vào vườn canh tác vì đường đi này đã có trên 20 năm, là đường đi duy nhất, ngoài đường đi này thì ông bà không còn đường đi nào khác nhưng phía ông T và bà Trúc L không đồng ý.

Vì vậy, nay bà N, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C giải quyết cho mở lối đất từ thửa đất 101 của ông bà qua phần đất thửa 100 của ông T, bà N có diện tích 21,4m² và qua phần đất thửa 493 của bà Trúc L có diện tích 21,7m² (chiều rộng 0,8m, chiều dài 27,02m và 28,09m, chiều cao 3m) rồi đến lộ công cộng và đồng ý thối lại cho bị đơn giá trị đất và tài sản trên đất theo giá của Hội đồng định giá đã quyết định.

Theo văn bản trình bày ý kiến và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Yến N cùng trình bày:

Ông T, bà N không đồng ý cho bà Ng, ông T đi, cũng không đồng ý bán lối đi vì đất của ông bà từ xưa đến nay không có lối đi, ông bà chỉ cho người em là Ngô Hoàng P đi nhờ, bà N đi kẻ chữ không có lối đi như bà N trình bày. Nay nếu bà Ng, ông T muốn xin đi vào vườn thì khi nào ông có mặt thì mở cửa cho đi bình T, còn nếu yêu cầu cho làm đường đi vào đất bà Ng, ông T cố định thì ông T, bà N không đồng ý vì đất của ông bà ít, ông bà để dành canh tác.

Theo văn bản trình bày ý kiến và tại phiên tòa bị đơn bà L trình bày:

Từ trước đã có đường đi ở phần đất của ông T và ông Đ qua nhiều thửa đất và nối liền phần lộ phía trên. Sau này lối đi đó bị rào lại và phần đất của ông T cũng được rào lại. Lúc này, vợ chồng ông P và bà L ở phía trong bà N và bà N đi vào thửa đất của mình qua bờ mầu của phần đất của bà L giáp với đất của ông T do phần đất của bà L không có rào nên tự ý đi chứ không phải là lối đi. Thời gian vào khoảng năm 2015, bà Loan có hỏi bà L mua lối đi khoảng 7 tấc để đi vào vườn nhưng bà L không bán và bà Loan hỏi bác bà là ông Võ Văn N (người thuê đất của bà L) và bà L đồng ý cho vợ chồng ông P và bà L đi nhờ mé bờ để đi vào vườn canh tác vì vậy bà N đi theo bờ mà vợ chồng ông Phong và bà Loan đã hỏi đi nhờ nhưng không có hỏi ý kiến của bà L.

Đến năm 2018, ông Nép trả lại phần đất cho bà L canh tác. Vì vườn ở xa nhà, xảy ra mất trộm nên bà L rào phần đất của bà L lại. Còn về phía bà Loan có mua phần đất liền kề nối liền đi đường lên lộ Miếu Bà nên không còn đi vào thửa đất của bà L. Khi bà L rào vườn thì bà Giúp là mẹ ruột bà N có hỏi lối đi phía phần đất của bà Loan mới mua và phần đất của ông T. Vào năm 2022, bà N hỏi bà L mua lối đi để đi vào vườn lâu dài nhưng bà L không bán vì bà N đã có lối đi qua phần đất của chị Loan đi qua lộ Miếu Bà, theo bà L biết thì bà N không muốn đi qua phần đất của bà Loan do lối đi xa.

Tóm lại, phần đất của bà L liền kề với phần đất của bà N từ xưa đến nay không có đường đi vào thửa đất của bà N nên nay bà L không đồng ý cho bà N đi, còn nếu bà N muốn đi thì đi lối đi cũ qua phần đất của ông D.

Các bên đương sự thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản, không có ý kiến bổ sung hay yêu cầu gì khác.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C:

- Về tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật. Riêng bị đơn bà N vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn có nghĩa vụ tháo dỡ và di dời hàng rào bằng lưới B.40, trụ bê tông chôn chân để mở cho nguyên đơn một lối đi thuộc một phần thửa 100 của ông T, bà N và thửa 493 của bà Trúc L, mỗi bên lối đi có chiều rộng 0,5m, chiều dài 27,03m và 28,08m, chiều cao 3m) và buộc nguyên đơn có nghĩa vụ bồi T giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất 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, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án “*Tranh chấp quyền về lối đi qua*” được Tòa án xem xét giải quyết theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn bàN vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự là đúng qui định.

[2] Về nội dung:

Xét vị trí thửa đất của nguyên đơn nhận thấy bà Nguyễn Thị KimN và ông Lê VănT đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 101, tờ bản đồ số 14, diện tích là 858,3m². Phần đất của ông bà nằm phía trong thửa đất của ông T, bàN và bà Trúc L, muốn vào vườn canh tác thì phải đi ngang qua đường đi thuộc một phần thửa 100, tờ bản đồ số 14 của ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị YếnN và một phần thửa đất số 493, tờ bản đồ số 14 của bà Võ Thị Trúc L. Từ trước năm 2003 đã có đường đi sẵn đi ngang khoảng hơn 1m, dài hơn khoảng 35m vô đến phần đất của bà Ngân, ôngT.

Tuy nhiên, đến năm 2018, ôngT bàN làm hàng rào lưới B40, ôngTchừa lại phần đất ngang khoảng 0,5m. Phía đối diện với thửa đất của ôngT là thửa đất của bà Trúc L, bàL không chừa ra đường đi như cũ mà rào bít đường đi làm cho nguyên đơn không đi vào vườn được. Phần đất của nguyên đơn hiện bị vây bọc bởi các chủ sử dụng khác, không có lối đi trực tiếp ra đường công cộng vì vậy nguyên đơn yêu cầu các bị đơn mở cho mình một lối đi từ thửa đất 101 của ông bà qua phần đất thửa 100 của ông T, bàN có diện tích 36,1m² và qua phần đất thửa 493 của bà TrúcL có diện tích 36,8m² rồi đến lộ công cộng.

[4] Xét về tính thuận tiện và hợp lý của lối đi nguyên đơn yêu cầu: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn mở cho ông bà một lối đi qua phần đất thửa 100 của ông T, bàN có diện tích 21,4m² (chiều rộng 0,8m, chiều dài 27,02m) và qua phần đất thửa 493 của bà TrúcL có diện tích 21,7m² (chiều rộng 0,8m và chiều dài 28,09m) ra đến lộ công cộng vì nguyên đơn cho rằng đây là lối đi thuận tiện nhất để ra đường công cộng, gia đình nguyên đơn đã đi lối đi này từ trên 20 năm, hiện nay bị đơn ông T, bàN làm hàng rào lưới B40 chỉ chừa lại phần đất ngang khoảng 0,5m còn phía đối diện với thửa đất của ôngT là thửa đất của bà Trúc L, bàL không chừa ra đường đi như cũ mà rào bít đường đi. Các bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng nguyên đơn có lối đi khác để đi ra lộ công cộng.

Xét thấy, lối đi nguyên đơn yêu cầu theo kết quả xác minh đã tồn tại trên 20 năm, từ phần đất nguyên đơn qua lối đi trên đất của các bị đơn này ra lộ công cộng có chiều dài chưa đến 30m. Còn lối đi do bị đơn xác định nguyên đơn đi được theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/3/2023, kết quả làm việc với những người liên quan của Tòa án qua nhiều phần đất của nhiều chủ sử dụng khác nhau có chiều dài hơn lối đi yêu cầu rất nhiều, có thửa đất hiện chủ đất đã rào kín, có chủ đất chỉ cho đi tạm vào vườn chờ Tòa án giải quyết tranh chấp. Xét về vị trí, đặc điểm lối đi do nguyên đơn yêu cầu là thuận

tiện nhất cho việc đi lại, ít gây thiệt hại cho các bên do nằm cặp ranh đất bị đơn và là lối đi hợp lý nhất nên nguyên đơn yêu cầu các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tháo dỡ rào chắn bằng lưới B.40, trụ bê tông chôn chân để mở cho mình lối đi như nêu trên là phù hợp với quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự. Các căn cứ bị đơn đưa ra để không mở lối đi cho nguyên đơn là không phù hợp với quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

Về diện tích lối đi cần chấp nhận mở lối đi qua phần đất thửa 100 của ông T, bà N có diện tích 16m^2 (chiều rộng 0,6m, chiều dài 27,02m và qua phần đất thửa 493 của bà TrúCL có diện tích $16,1\text{m}^2$ (chiều rộng 0,6m và chiều dài 28,09m), chiều cao lối đi cần chấp nhận 03m là phù hợp với yêu cầu nguyên đơn và tình hình thực tế.

[5] Xét về việc bồiT thiệt hại:

Theo kết luận định giá của Hội đồng định giá thì phần lối đi yêu cầu mở có giá trị thực tế là $1.200.000\text{đồng}/\text{m}^2$ tính thành tiền phần lối đi trên đất ông T, bà N có diện tích $16\text{m}^2 \times 1.200.000\text{đồng} = 19.200.000\text{đồng}$ và phần lối đi trên đất bà TrúCL có diện tích $16,1\text{m}^2 \times 1.200.000\text{đồng} = 19.320.000\text{đồng}$, nguyên đơn tự nguyện bồiT cần được ghi nhận.

Về thiệt hại cây trồng trên đất: Lối đi qua thửa 100 của ông T, bà N có 02 bụi chuối trị giá 100.000đồng và 20 cây bông giấy tính công hỗ trợ di dời 20.000đồng/cây, qua thửa 493 của bà TrúCL có 08 cây ổi Rubi trị giá 1.120.000đồng và 10 cây vú sữa trị giá 550.000đồng. Nguyên đơn tự nguyện đồng ý đền bù cây trồng mà Hội đồng định giá đã xác định là hợp lý và phù hợp với quy định của pháp luật được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với 02 đoạn rào rào chắn bằng lưới B.40, trụ bê tông chôn chân, chiều dài mỗi bên 0,6m bị tháo dỡ khi mở lối đi, bị đơn không yêu cầu nhưng nguyên đơn tự nguyện bồiT mỗi đoạn bằng số tiền 200.000đồng cần được ghi nhận.

Ngoài ra dù bị đơn ông T và bà N không có yêu cầu nhưng nguyên đơn tự nguyện bồiT cho ông T và bà N chi phí 02 ngày công lao động với số tiền 600.000đồng để tháo dỡ và di dời hàng rào bằng lưới B.40, trụ bê tông chôn chân (Theo kết quả thẩm định là có thể tháo dỡ và di dời) ra khỏi phần đất mở lối đi cũng cần được ghi nhận.

Như vậy số tiền bồiT thiệt hại cho bị đơn ông T và bà N là 20.300.000đồng và cho bị đơn bà L là 21.190.000đồng.

[6] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng.

Nguyên đơn có nghĩa vụ bồiT nên phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền bồiT cho bị đơn số tiền $40.890.000\text{đồng} \times 5\% = 2.074.500\text{đồng}$.

[7] Về chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét thẩm định, chi phí đo đạc, chi phí định giá và chi phí trích lục hồ sơ cấp đất là 3.033.000đồng nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong được ghi nhận.

[8] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Lách về việc mở lối đi là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận, riêng đề nghị về chiều rộng lối đi là chưa phù hợp vì vậy không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 254 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 171 Luật đất đai; các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban T vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị KimN và ông Lê VănT đối với ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị YênN và bà Võ Thị TrúCL về việc “*Tranh chấp quyền về lối đi qua*”

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị YênN và bà Võ Thị TrúCL có nghĩa vụ mở cho bà Nguyễn Thị KimN và ông Lê VănT một lối đi qua phần đất thửa 100 của ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị YênN có diện tích 16m² (chiều rộng 0,6m và chiều dài 27,02m và qua phần đất thửa 493 của bà Võ Thị TrúCL có diện tích 16,1m² (chiều rộng 0,6m và chiều dài 28,09m), cùng tờ bản đồ 14, đất tọa lạc tại TrúCL, lối đi có chiều cao 03m.

(Có kết quả đo đạc hiện trạng các thửa đất kèm theo là bộ phận không thể tách rời bản án).

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị YênN và bà Võ Thị TrúCL có nghĩa vụ tháo dỡ và di dời phần rào chắn rào chắn bằng lưới B.40, trụ bê tông chôn chân có chiều dài 0,6m, tính từ điểm số 6 đến điểm số 5 và số 7 và 01 đoạn hàng rào bằng lưới B.40, trụ bê tông chôn chân có chiều dài 27,03m, tính từ điểm số 3 đến điểm số 6, ra khỏi phần đất thửa 100 có diện tích 16m² và thửa 493 có diện tích 16,1m² thuộc một phần thửa 100 và 493, tờ bản đồ số 14, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre để mở lối đi cho nguyên đơn.

Bà Nguyễn Thị KimN và ông Lê VănT có nghĩa vụ bồiT giá trị quyền sử dụng đất, cây trồng và chi phí tháo dỡ và di dời hàng rào cho ông Nguyễn VănT và bà Trần Thị YênN số tiền 20.300.000đồng, bà Võ Thị TrúCL số tiền 21.190.000đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

Bà Nguyễn Thị KimN và ông Lê VănT có quyền sử dụng hạn quyền sử dụng đất đối với diện tích mở lối đi.

Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của ông Nguyễn VănT và bà Trần Thị YênN đối với phần đất thuộc thửa 100 có diện tích 16,m² (chiều rộng 0,6m và chiều dài 27,02m và của bà Võ Thị TrúCL đối với phần đất thuộc thửa 493 có diện tích 16,1m² (chiều rộng 0,6m và chiều dài 28,09m).

2. Về án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị YênN và bà Võ Thị TrúCL phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng.

Bà Nguyễn Thị KimN và ông Lê VănT phải có nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch là 2.074.500đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001530 ngày 27/12/2022 và 300.000đồng (Ba trăm nghìn

đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004429 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, bà Nguyễn Thị KimNvà ông Lê VănT phải có nghĩa vụ nộp tiếp số tiền 1.174.500đồng (Một triệu một trăm bảy mươi bốn nghìn năm trăm đồng)

3. Về chi phí tố tụng: 3.033.000đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

5. 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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bến Tre;
- VKSND huyện C, tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THA DS huyện C, tỉnh Bến Tre;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA+VP.

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

Đào Chí Cường

