

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BA TRI
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 80/2022/DS-ST

Ngày: 09/8/2022

V/v: “*Yêu cầu mở lối đi qua
bất động sản liền kề*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BA TRI, TỈNH BẾN TRE

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

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Linh

- Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hồng Vân

Bà Võ Thị Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Kim Loan – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Dương Thy Trúc Phương – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ba Tri xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 69/2019/TLST - **DS** ngày 28 tháng 3 năm 2019 về việc “*yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 99/2022/QĐST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 50/2022/QĐST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1947 (có mặt)

Địa chỉ: ấp Đ, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- Người đại diện theo ủy quyền: ông Dương Tiến N, sinh năm 1948; (có mặt)

Địa chỉ: khu tập thể K, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1951 (có mặt);

Địa chỉ: ấp Đ, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1953; (Vắng mặt)

- 2/ Chị Nguyễn Thị H , sinh năm 1976; (Vắng mặt)
3/ Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1978; (Vắng mặt)
4/ Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1981; (Vắng mặt)
5/ Anh Nguyễn Thanh B, sinh năm 1983; (Vắng mặt)
6/ Chị Nguyễn Thị D1, sinh năm 1985; (Vắng mặt)
7/ Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1987; (Vắng mặt)
8/ Chị Nguyễn Thị Q, sinh năm 1991; (Vắng mặt)
9/ Anh Nguyễn Thanh N1, sinh năm 1992; (Vắng mặt)
Cùng địa chỉ: ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.
10/ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1945; (có mặt)
Địa chỉ: ấp An Định 2, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- *Người làm chứng do nguyên đơn triệu tập:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962;
Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/02/2019, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Dương Tiến N trình bày:

Bà Nguyễn Thị Đ là chủ sử dụng thửa đất số 731, tờ bản đồ 11 (thửa cũ là thửa 343, tờ bản đồ số 13) tọa lạc xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre. Trước đây gia đình bà Đ đi từ đất bà Đ qua phần đất thuộc thửa 732 tờ bản đồ số 11 (thửa cũ là thửa 342, tờ bản đồ số 13) của hộ ông Nguyễn Văn D để ra lộ công cộng. Khoảng năm 2014, thì ông Nguyễn Văn D rào lại, làm chuồng bò, cất quán không cho gia đình bà Đ đi nữa. Cả hai thửa đất trên đều có nguồn gốc của ông bà để lại. Hiện nay, bà Đ không còn lối đi nào khác để ra lộ công cộng, bà Đ yêu cầu hộ ông D phải khôi phục lại đường đi trước đây đầu giáp lộ có chiều Ngang 1.93m và đầu giáp thửa 731 của bà Đ là 3.11m, thuộc phần số (4) và (5) của họa đồ qua đo đạc thực tế có diện tích là 65.3m².

Do lối đi này là có từ thời ông bà của Đ nên bà Đ không đồng ý bồi hoàn giá trị đất cho ông Nguyễn Văn D, bà Đ chỉ đồng ý bồi thường giá trị cây trồng trên đất cho ông D.

Bà Đ đồng ý kết quả đo đạc ngày 13/9/2019, ngày 12/7/2021, kết quả định giá ngày 11/10/2019 làm cơ sở giải quyết vụ án, không đồng ý kết quả định giá ngày 06/11/2020.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:

Phần đất thuộc thửa 342, tờ bản đồ số 13 tọa lạc xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc là của vợ chồng ông mua của ông Phan Văn H năm 1983. Đến năm 1996, khi có chủ trương kê khai đăng ký thì ông đã kê khai đăng ký và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đây, bà Đ có đi qua đất của ông nhưng đi Nng sân nhà ông rồi qua đất của ông Nguyễn Hữu để ra lộ công cộng chứ không có đi thẳng ra lộ công cộng như lối đi mà bà Đ yêu cầu mở như hiện nay.

Do bà Đ không có lối đi nên ông đồng ý mở lối đi cho bà Đ, nhưng hiện nay đất ông đã cất nhà và chuồng bò trên đất, chỉ còn lại phần đất trống nên ông đồng ý mở lối đi ở phần đất trống còn lại, theo kết quả đo đạc thực tế có chiều Nng đầu giáp lộ công cộng là 1.93m, đầu giáp thửa 731 của bà Đ là 2m chứ không đồng ý mở 3,11m như phía bà Đ yêu cầu.

Ông đồng ý bản vẽ ngày 13/9/2019, ngày 12/7/2021, kết quả định giá ngày 06/11/2020 làm cơ sở giải quyết vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày:* Thống nhất với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Đ, không có ý kiến gì khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T, chị H, chị N, anh T, anh B, chị D1, chị N, chị Q, anh N1 vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không có lời trình bày.*

- *Người làm chứng Nguyễn Văn Tươi trình bày:* Ông biết hiện nay bà Đ không có lối đi, trước đây bà Đ có đi Nng qua đất ông D để ra lộ công cộng, lối đi có chiều Nng bao nhiêu thì ông không được rõ. Trước đây, lộ phía trước đất ông D là con kênh, sau này Nhà nước mới lấp làm lộ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ba Tri phát biểu:

Về thủ tục: Qua nghiên cứu toàn bộ hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, xét thấy Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được quy định tại các điều 70, 71, 72 Bộ luật tố tụng dân sự; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được quy định tại các điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại tòa, các thành viên Hội đồng xét xử thể hiện sự vô tư, khách quan khi xét xử. Do đó, vụ án được đưa ra xét xử đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 254 Bộ luật dân sự:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ về việc yêu cầu hộ ông Nguyễn Văn D mở lối đi thuộc phần số (5) của họa đồ. Chấp nhận yêu cầu khởi

kiện của bà Nguyễn Thị Đ về việc buộc hộ ông Nguyễn Văn D mở lối đi thuộc vị trí (4) trên họa đồ. Bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn D giá trị quyền sử dụng đất, cây trồng trên đất tổng cộng là 79.080.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và đề nghị của kiểm sát viên, hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Thanh B, chị Nguyễn Thị D1, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị Q, anh Nguyễn Thanh N1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để xét xử nhưng bà T, chị H, chị N, anh T, anh B, chị D1, chị N, chị Q, anh N1 vắng mặt không lý do. Do đó, căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà T, chị H, chị N, anh T, anh B, chị D1, chị N, chị Q, anh N1.

[2] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 731 tờ bản đồ số 11 (thửa cũ là 343 tờ bản đồ số 13) tọa lạc xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre trên thửa đất có nhà của bà Nguyễn Thị Đ. Thửa đất này bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sử dụng khác không có lối đi ra lộ công cộng. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu mở lối đi là phù hợp.

[3] Về vị trí yêu cầu mở lối đi: Nguyên đơn yêu cầu mở lối đi trên thửa đất số 731, tờ bản đồ số 11 (thửa cũ 342, tờ bản đồ số 13) tọa lạc xã A huyện B, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Văn D đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần yêu cầu mở lối đi có diện tích 65.3m² (ký hiệu 4 + 5 trên họa đồ). Phía nguyên đơn yêu cầu mở lối đi có chiều ngang đầu giáp lộ công cộng có chiều Nng 1,93m và đầu giáp với phần đất thửa 731 của nguyên đơn là 3,11m, trong khi bị đơn tự nguyện mở lối đi có chiều Nng phía giáp lộ là 1,93m, còn đầu giáp đất nguyên đơn là 2m. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/7/2019, Biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân xã A, bà Hồ Thị H, ông Nguyễn Văn R, ông Cao Văn Tứ H thể hiện hiện nay bà Đ không có lối đi ra lộ công cộng, để đi ra lộ công cộng phải đi nhờ qua phần đất của bà Hồ Thị H. Nếu mở lối đi cho bà Đ thì mở qua phần đất thuộc thửa 732 của hộ ông D là thuận tiện nhất. Hơn nữa, ông D cũng đồng ý mở lối đi cho bà Đ qua phần đất thuộc thửa 732 của ông. Do đó yêu cầu mở lối đi của bà Nguyễn Thị Đ là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Nguyên đơn cho rằng, lối đi có từ thời ông bà có chiều ngang 3m và yêu cầu khôi phục lại lối đi cũ cho nguyên đơn. Tuy nhiên, hồ sơ, quy trình cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và bị đơn là đúng quy định pháp luật, khi cấp đất không ai khiếu nại gì và trên họa đồ hiện trạng thửa đất không thể hiện có lối đi. Phần lối đi mà nguyên đơn yêu cầu mở chỉ sử dụng đi vào đất của gia đình nguyên đơn, trên đất của bị đơn hiện nay đã cất nhà, chuồng bò chỉ còn lại đất trống có chiều Ngang đầu giáp lộ công cộng 1.93m và ông D đồng ý hết toàn bộ chiều ngang phần đất trống này, chiều ngang lối đi mà bị đơn đồng ý mở đã thuận tiện cho việc đi lại của gia đình nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy mở lối đi có chiều ngang đầu giáp lộ là 1.93m và đầu giáp thửa 343 của bà Đ là 2m thuộc phần số (4) của họa đồ là phù hợp, thuận tiện cho việc đi lại của gia đình nguyên đơn.

[5] Trên đất mở lối đi có cây trồng của ông D, việc mở lối đi trên đất làm hạn chế quyền sử dụng đất của gia đình ông D cũng như ảnh hưởng đến tài sản của ông D. Do đó, nguyên đơn phải có nghĩa vụ đền bù giá trị đất và tài sản trên đất bằng tiền cho gia đình ông D theo giá Hội đồng định giá đã định. Bà Đ không đồng ý với giá đất theo kết quả định giá lại ngày 06/11/2020, tuy N1, bà không yêu cầu định giá lại và kết quả định giá này phù hợp với giá trị thực tế nên Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả định giá ngày 06/11/2020 làm cơ sở giải quyết vụ án. Cụ thể giá trị quyền diện tích đất $50.6m^2 \times 1.500.000 \text{ đồng}/m^2 = 75.900.000 \text{ đồng}$, 03 cây dừa $\times 1.000.000 \text{ đồng}/cây = 3.000.000 \text{ đồng}$, 01 cây dúi 120.000 đồng, 01 bụi trâm bầu là 60.000 đồng, tổng cộng 79.080.000 đồng.

[6] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ phải chịu chi phí tố tụng là 6.264.000 đồng. Bị đơn ông Nguyễn Văn D phải chịu chi phí tố tụng là 285.000 đồng.

[7] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do nguyên đơn, bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 254 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Thanh B, chị Nguyễn Thị D1, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị Q, anh Nguyễn Thanh N1 mở lối đi có diện tích 50.6m² thuộc phần (4), giới hạn chiều cao 4m thuộc một phần thửa 732 tờ bản đồ số 26 tọa lạc xã A, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre cho bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn H (Kèm theo họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 13/9/2019 và 12/7/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Ba Tri).

Bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn H được quyền sử dụng hạn chế phần đất có diện tích 50.6m² thuộc phần (4), giới hạn chiều cao 4m thuộc một phần thửa 732 tờ bản đồ số 26 tọa lạc xã A, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm lối đi.

Người sử dụng đất và người có quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký theo quy định pháp luật.

2. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ đền bù giá trị đất và tài sản trên đất bằng tiền cho ông Nguyễn Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Thanh B, chị Nguyễn Thị D1, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị Q, anh Nguyễn Thanh N1 tổng cộng là 79.080.000đ (Bảy mươi chín triệu không trăm tám mươi nghìn đồng).

3. Chi phí tố tụng:

3.1. Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu là 6.264.000đ (Sáu triệu hai trăm sáu mươi bốn nghìn đồng) đã thanh toán xong.

3.2 Ông Nguyễn Văn D phải chịu là 285.000đ (Hai trăm tám mươi lăm nghìn đồng), do ông D đã tạm ứng trước số tiền 2.000.000đ (Hai triệu đồng) bà Đ có nghĩa vụ hoàn lại cho ông D số tiền 1.715.000đ (Một triệu bảy trăm mười lăm nghìn đồng)

4. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ, và bị đơn ông Nguyễn Văn D được miễn án phí.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 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 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tròn kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bến Tre;
- VKSND huyện Ba Tri;
- Chi cục THADS huyện Ba Tri;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Duy Linh