

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẠC LIÊU
TỈNH BẠC LIÊU**

Bản án số: 198/2022/DS-ST

Ngày 29 tháng 11 năm 2022

V/v tranh chấp lối đi

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẠC LIÊU, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Phương Bình

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Khuru Liên Dung và bà Dư Thị Út

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Bằng - Thư Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Trần Mỹ Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 153/2020/TLST- DS ngày 25 tháng 5 năm 2020 về việc “Tranh chấp yêu cầu mở lối đi”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 135/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Tô Hồng Ng, sinh năm 1978

Nơi cư trú: Số 01, Khu tập thể Công an thành phố Bạc Liêu, đường 30/4, Khóm 4, Phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu

2. Bị đơn: Bà Võ Thị Thu Nh, sinh năm 1973

Nơi cư trú: Số 01, đường Tôn Đức Thắng, Khóm 10, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Đặng Văn N – Luật sư Văn phòng Luật sư Đặng Văn N.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1/- Ông Trần Ngọc Nh, sinh năm 1966.

3.2/- Trần V, sinh năm 1993

3.3/- Trần Đại V, sinh năm 1999

Cùng nơi cư trú: Số 01, đường Tôn Đức Thắng, Khóm 10, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Ông Trần Ngọc Nh và Trần V uỷ quyền cho bà Võ Thị Thu Nh theo Hợp đồng uỷ quyền có Văn phòng Công chứng Cao Thị N chứng nhận ngày 29/11/2022.

(Bà Ng, bà Nh, anh V, Luật sư N có mặt tại phiên toà)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn bà Tô Hồng Ng trình bày: Vào ngày 23/12/2004, bà có mua 02 phần diện tích đất của ông Lý X và bà Lý Thị Xà V, có làm giấy tay chuyển nhượng thể hiện ông Lý X, bà Lý Thị Xà V chuyển nhượng căn nhà và đất thổ cư ngang mặt trước là 8,2m, ngang sau hậu là 7,5m x dài 19m, tổng diện tích 132,5m², bà đăng ký kê khai và được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/01/2005; còn phần đất trước mặt là ao đìa (bề ngang 08m x dài đến khu mộ) chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Xiêm và bà Vuol ghi tách phần này ra (tức phần đất này cũng chuyển nhượng luôn (thể hiện trong giấy chuyển nhượng trên). Hơn nữa, ngày 01/8/2006 ông Trần Ngọc Nh (là chồng bà Võ Thị Thu Nh) có ghi “Tờ sang nhượng đất ao đìa” cũng thể hiện đất ao đìa cũng thuộc quyền sử dụng đất của bà. Nhưng nay bà yêu cầu bà Võ Thị Thu Nh cho bà mua lại lối đi tại phần đất tranh chấp 60,4m², tại một phần thửa 441, tờ bản đồ số 18 tại Khóm 10, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu theo Biên bản thẩm định đất ngày 06/01/2021 và Bản vẽ mặt bằng hiện trạng khu đất lập ngày 23/02/2021, có vị trí: ngang 7,5m x dài giáp bà Nh là 7,85m, dài phía bên giáp đất Huỳnh Đông là 8,29m, hiện tại phần đất của bà không có lối đi nào khác và diện tích 60,4m², là lối đi duy nhất.

Bị đơn bà Võ Thị Thu Nh trình bày: Vào khoảng năm 2002, bà và chồng là ông Trần Ngọc Nh có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lý X và bà Lý Thị Xà V diện tích là 1.261m² (hiện nay ông Lý X đã chết); lúc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay chuyển nhượng, sau đó vợ chồng mới làm thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật và trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hộ bà Võ Thị Thu Nh đứng tên (giá chuyển nhượng đã lâu không nhớ); khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà đã bỏ giấy tay chuyển nhượng. Sau đó, bà Tô Hồng Ng cũng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cặp phần đất của bà cũng của ông Lý X và bà Lý Thị Xà V, diện tích bao nhiêu thì bà không biết, bà Tô Hồng Ng cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Không biết vì lý do gì khi Nhà nước thu hồi đất làm lộ thì bà Tô Hồng Ng tranh chấp, không cho bà nhận tiền bồi thường giải tỏa phần đất làm lộ phía trước nhà và đất của bà Ng; đồng thời tranh chấp phần đất từ nhà bà Ng ra đến giáp

lộ chuẩn bị làm (nay là con lộ hoàn chỉnh); cụ thể: Tô Hồng Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà: Trả lại phần tiền đất bị thu hồi trong dự án đường Hòa Bình nối dài tại thửa số 22-3 diện tích 25.5m² và thửa 446-1 diện tích 53,4m² (tổng diện tích là 78,9m²) với số tiền theo Phương án bồi thường của UBND thành phố Bạc Liêu là 148.185.321 đồng; Trả lại diện tích đất trước nhà ngang 7,5m x dài giáp tôi là 7,85m, dài phía bên giáp đất Huỳnh Đông là 8,29m, tổng diện tích là 60,4m² tại một phần thửa 441 tờ bản đồ số 18 tại Khóm 10, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu theo Biên bản thẩm định đất ngày 06/01/2021 và Bản vẽ mặt bằng hiện trạng khu đất lập ngày 23/02/2021, nay bà Ng chỉ yêu cầu để lại lối đi trước đất nhà bà Ng diện tích là 60,4m² thì yêu cầu khởi kiện này hoàn toàn không có cơ sở, nhưng theo giải thích của Tòa thì tôi đồng ý để cho Nguyễn 1,5m bề ngang phía giáp với đất của Huỳnh Đông, chiều dài từ lộ đến giáp nhà Nguyễn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc Nh tại Biên bản ghi lời khai thể hiện: Vào khoảng năm 2002, vợ chồng tôi là Trần Ngọc Nh và Võ Thị Thu Nh có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lý X và bà Lý Thị Xà V diện tích là 1.261m²; có làm giấy tay chuyển nhượng, sau đó được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hộ bà Võ Thị Thu Nh, không nhớ giá chuyển nhượng do quá lâu. Theo Tờ sang nhượng đất ao địa ngày 01/8/2006 có chữ ký của tôi, còn chữ viết trên tờ giấy trên là của anh Việt (là anh của chị Tô Hồng Ng, tôi không biết rõ họ và tên của anh Việt) có thỏa thuận vợ chồng tôi chuyển nhượng lại khu đất ao địa phía trước mặt nhà chị Nguyễn (phần đất hiện đang tranh chấp) diện tích là 94,62m² cho chị Nguyễn, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 20.000.000 đồng (Tờ chuyển nhượng không có để số tiền), anh Việt nói để đem về cho chị Nguyễn ký, rồi đem tiền sang nhà tôi thì vợ tôi mới ký tên vào (nên tờ sang nhượng vợ tôi là Võ Thị Thu Nh chưa ký vào do chưa giao tiền) và không hiểu sao phía chị Nguyễn không giao tiền, nên Tờ sang nhượng đất ao địa ngày 01/8/2006 không có giá trị; còn nội dung trong tờ sang nhượng có ghi “...Diện tích 94,62m² khu đất ao địa trước mặt nhà của chị Tô Hồng Ng, mà trước đây ô Lý X đã ký giấy bán cho chị Tô Hồng Ng rồi, chị Hồng Nguyễn được quyền sở hữu phần đất ao địa trước mặt tiền nhà đến giáp khu mộ...” thì nội dung này do anh Việt ghi, vì nghĩ sẽ bán phần đất trên cho chị Nguyễn, nên không quan tâm, nhưng chị Nguyễn không trả tiền mà lấy Tờ chuyển nhượng này để yêu cầu vợ chồng tôi trả đất là không đúng. Do đó, theo yêu cầu của chị Tô Hồng Ng khởi kiện yêu cầu: Trả lại phần tiền đất bị thu hồi trong dự án đường Hòa Bình nối dài tại thửa số 22-3 diện tích 25.5m² và thửa 446-1 diện tích 53,4m² (tổng diện tích là 78,9m²) với số tiền theo Phương án bồi thường của UBND thành phố Bạc Liêu là 148.185.321 đồng; trả lại diện tích 60,4m² tại

một phần thửa 441 tờ bản đồ số 18 tại Khóm 10, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu thì tôi không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Tô Hồng Ng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Đại V: Không có ý kiến gì, đồng ý theo ý kiến của bà Võ Thị Thu Nh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần V: Tại Biên bản ghi lời khai thì thống nhất trình bày của cha mẹ, không có ý kiến gì khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng: Nguyên đơn chưa xác định rõ là yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất hay yêu cầu mở lối đi, nên chưa xác định cụ thể yêu cầu. Còn Giấy sang nhượng đất ao địa có ông Trần Ngọc Nh ký với bà Tô Hồng Ng là không có giá trị pháp lý, nên đề nghị không xem xét. Nhân chứng là bà Lý Thị Xà V tại lời khai cũng chỉ xác định chuyển nhượng bà Ng diện tích bà Ng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Võ Thị Thu Nh và bà Nh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Nh chỉ đồng ý nhượng lại lối đi cho bà Ng là 1,5m với mức giá là 300.000.000 đồng; bị đơn không yêu cầu định giá lại, mặc dù quyền sử dụng đất là đất nông nghiệp, nhưng đất tranh chấp tại khu dân cư thì giá phải hợp lý. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của bà Võ Thị Thu Nh nhượng lại lối đi cho bà Ng là 1,5m với mức giá là 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa nguyên đơn xin được mở lối đi bề ngang là 3,75m; các đương sự khác vẫn giữ nguyên ý kiến và trình bày của đương sự, không thay đổi, bổ sung yêu cầu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm cho rằng:

Về việc tuân theo pháp luật: Tòa án thụ lý giải quyết vụ án này là đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án đã tuân thủ trình tự tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử tại phiên tòa hôm nay thực hiện đúng trình tự thủ tục tố tụng dân sự. Các đương sự tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Xét thấy quyền sử dụng đất của bà Tô Hồng Ng tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 18 (Bản đồ lập năm 1997) được UBND thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/01/2005; tại Biên bản thẩm định đất ngày 07/9/2022 thể hiện quyền sử dụng đất của bà Tô Hồng Ng tại thửa đất trên bị vây bọc bởi các thửa đất của các hộ Huỳnh Đông, bà Võ Thị Thu Nh và Trần Văn Thái, không có lối đi nào khác để đi ra, bà Ng yêu cầu mở lối đi tại một phần thửa 441, tờ bản đồ số 18 là phù hợp, phía bị đơn đồng ý mở lối đi bề ngang 1,5m là phù hợp, nên cần ghi nhận; mức giá bị đơn

nêu ra nhượng lại lối đi cho bà Ng là 1,5m với mức giá là 300.000.000 đồng mà không có căn cứ và không yêu cầu xem xét định giá lại, nên không có cơ sở chấp nhận mức giá như bị đơn nêu ra, Hội đồng xét xử cần buộc bà Ng phải đền bù giá trị theo định giá của Hội đồng định giá diện tích đất trên cho bà Nh. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tô Hồng Ng, buộc bà Võ Thị Thu Nh nhượng lại cho bà Ng lối đi có bề ngang là 1,5m, chiều dài từ lộ Hoà Bình nối dài đến nhà và đất bà Ng; bà Ng phải đền bù giá trị đất cho bà Nh theo giá của Hội đồng định giá ngày 07/9/2022. Đề nghị, Hội đồng xét xử **căn cứ** khoản 4 Điều 70; **Điều 217; khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ yêu cầu trả** một phần thửa 441, tờ bản đồ số 18 tại Khóm 10, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu và trả lại phần tiền đất bị thu hồi với số tiền theo Phương án bồi thường của UBND thành phố Bạc Liêu là 148.185.321 đồng, đình chỉ một phần yêu cầu mở lối đi diện tích 30,2m² tại một phần thửa 441, tờ bản đồ số 18 tại Khóm 10, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án; căn cứ vào kết quả tranh luận giữa các đương sự tại phiên tòa; quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát; sau khi thảo luận, nghị án; Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] *Quan hệ tranh chấp*: Bà Tô Hồng Ng khởi kiện bà Võ Thị Thu Nh yêu cầu trả diện tích đất tại Khóm 10, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu đã thụ lý vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất”; đến ngày 24/8/2022 bà Tô Hồng Ng thay đổi yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp lối đi” vào nhà đối với bà Võ Thị Thu Nh, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà Tô Hồng Ng là đúng quy định tại khoản 4 Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự; hướng dẫn Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/04/2017 của Tòa án nhân dân tối cao, nên quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp yêu cầu mở lối đi” theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Thẩm quyền giải quyết*: Diện tích đất bà Tô Hồng Ng khởi kiện yêu cầu lối đi tại Khóm 10, Phường 1, thành phố Bạc Liêu. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

[3] *Về thủ tục tố tụng*: Ông Trần Ngọc Nh, anh Trần V uỷ quyền cho bà Võ Thị Thu Nh được Văn phòng công chứng Cao Thị Niềm chứng nhận được xem là hợp lệ nên được chấp nhận.

[4] *Về nội dung khởi kiện*: Bà Tô Hồng Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Võ Thị Thu Nh trả lại phần tiền đất bị thu hồi trong dự án đường

Hòa Bình nổi dài tại thửa số 22-3 diện tích 25.5m² và thửa 446-1 diện tích 53,4m² (tổng diện tích là 78,9m²) với số tiền theo Phương án bồi thường của UBND thành phố Bạc Liêu là 148.185.321 đồng; trả lại diện tích đất trước nhà ngang 7,5m x dài giáp đất của bà là 7,85m, dài phía bên giáp đất Huỳnh Đông là 8,29m, tổng diện tích là 60,4m² tại một phần thửa 441 tờ bản đồ số 18 tại Khóm 10, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. Ngày 24/8/2022 bà Tô Hồng Ng thay đổi yêu cầu khởi kiện tranh chấp lối đi vào nhà đối với bà Võ Thị Thu Nh tại một phần thửa 441, tờ bản đồ số 18 tại Khóm 10, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, tại phiên toà bà Tô Hồng Ng chỉ yêu cầu được mở lối đi bề ngang 3,75m; xét thấy, đây là sự tự nguyện của bà Tô Hồng Ng đúng quy định pháp luật; Hội đồng xét xử **căn cứ** khoản 4 Điều 70; **Điều 217; khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ yêu cầu** trả lại phần tiền đất bị thu hồi trong dự án đường Hòa Bình nổi dài tại thửa số 22-3 diện tích 25.5m² và thửa 446-1 diện tích 53,4m² (tổng diện tích là 78,9m²) với số tiền theo Phương án bồi thường của UBND thành phố Bạc Liêu là 148.185.321 đồng, đình chỉ một phần yêu cầu mở lối đi diện tích 30,2m²; chấp nhận thay đổi yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp yêu cầu mở lối đi” tại một phần thửa 441, tờ bản đồ số 18 tại Khóm 10, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

[5] Bà Tô Hồng Ng yêu cầu bà Võ Thị Thu Nh cho bà mua lại lối đi tại phần đất tranh chấp 60,4m², tại một phần thửa 441, tờ bản đồ số 18 tại Khóm 10, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu theo Biên bản thẩm định đất ngày 06/01/2021 và Bản vẽ mặt bằng hiện trạng khu đất đang tranh chấp do Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu lập ngày 23/02/2021.

[5.1] Xét về nguồn gốc đất: Các đương sự trong vụ án xác định nguồn gốc quyền sử dụng đất là của ông Lý X và bà Lý Thị Xà V được ông Trần Ngọc Nh và bà Võ Thị Thu Nh mua lại, hiện tại diện tích đất này đã được UBND thành phố Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 595564 ngày 11/11/2011 cho bà Võ Thị Thu Nh tại một phần thửa 441, tờ bản đồ số 18 tại Khóm 10, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. Theo Biên bản thẩm định đất ngày 06/01/2021 và ngày 07/9/2022 diện tích tranh chấp lối đi có vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp nhà và đất bà Võ Thị Thu Nh, có số đo là 7,85m.
- Hướng Tây giáp đất Huỳnh Đông, có số đo là 8,29m.
- Hướng Nam giáp đường Hoà Bình nổi dài quy hoạch 17.0m, có số đo là 7,50m.
- Hướng Bắc giáp nhà và đất của bà Tô Hồng Ng, có số đo là 7,50m.

[5.2] Xét yêu cầu của bà Tô Hồng Ng yêu cầu mở lối đi: Các đương sự đều thừa nhận diện tích đất tranh chấp tại một phần thửa 441, tờ bản đồ số 18 tại Khóm 10, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu đã được cấp quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Thu Nh, là phù hợp, đúng quy định pháp luật nên đây là sự kiện, chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại Biên bản thẩm định đất ngày 07/9/2022 thể hiện quyền sử dụng đất của bà Tô Hồng Ng tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 18 (Bản đồ địa chính lập năm 1997) được UBND thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/01/2005 bị vây bọc bởi các thửa đất của các hộ Huỳnh Đông, bà Võ Thị Thu Nh và Trần Văn Thái như trên, không có lối đi nào khác để đi ra và phần diện tích đang tranh chấp tại một phần thửa 441, tờ bản đồ số 18 bà Ng yêu cầu là phần đất trống chưa có công trình vật kiến trúc nào trên đất.

Theo khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự 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 bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ*” thì bà Ng có quyền yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề, diện tích bà Ng yêu cầu được coi là thuận lợi, hợp lý, thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi.

[5.3] Tại Biên bản hoà giải ngày 23/9/2022, bà Võ Thị Thu Nh cũng đồng ý để cho bà Ng 1,5m bề ngang phía giáp với đất của ông Huỳnh Đông, chiều dài từ lộ đến giáp nhà Nguyễn là phù hợp quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự là phù hợp.

Tuy nhiên, xét thấy diện tích đất mở lối đi là đoạn đường Hoà Bình nối dài thuộc Khóm 10, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu nên việc mở lối đi phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quang đô thị tại địa phương và sinh hoạt khi có hữu sự, diện tích phía bị đơn đồng ý mở lối đi bề ngang 1,5 mét là hẹp, chưa đảm bảo như nhận định trên; phía nguyên đơn yêu cầu bề ngang 3,75 mét là quá nhiều so với thực tế nhu cầu sử dụng, mặc dù phần đất còn lại của bị đơn vẫn đảm bảo, không ảnh hưởng đến việc sử dụng đất, nhưng ảnh hưởng lớn đến quyền lợi của bị đơn đã được Cơ quan Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải mở lối đi bề ngang 02 mét, có vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp nhà và đất bà Võ Thị Thu Nh, có số đo là 8,17m.
- Hướng Tây giáp đất Huỳnh Đông, có số đo là 8,29m.
- Hướng Nam giáp đường Hoà Bình nối dài quy hoạch 17.0m, có số đo là 02m.

- Hướng Bắc giáp nhà và đất của bà Tô Hồng Ng, có số đo là 02m.

Tổng diện tích là: 16,4 m².

[6] Theo Biên bản định giá ngày 07/9/2022 thể hiện:

[6.1] Đất tranh chấp yêu cầu mở lối đi là loại đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường có đơn giá là 5.500.000 đồng/m².

Tại phiên toà, bị đơn và các đương sự khác không có yêu cầu định giá lại, bị đơn chỉ đồng ý mở lối đi cho bà Ng chỉ 1,5m tính từ ông Huỳnh Đông với giá trị bà Ng phải trả cho bà Nh là 300.000.000 đồng (01m ngang, chiều dài từ lộ đến đất nhà bà Ng). Hội đồng xét xử xét thấy, ngày 07/9/2022 Hội đồng định giá đã tiến hành định giá, các đương sự không có ý kiến gì khác và tại phiên toà không yêu cầu định giá lại, nên không có căn cứ chấp nhận mức giá như bà Nh nêu ra.

Như phân tích trên, bà Tô Hồng Ng phải có nghĩa vụ đền bù giá trị đất cho bà Võ Thị Thu Nh số tiền 90.200.000 đồng (16,4 m² x 5.500.000 đồng/m²).

[6.2] Theo Biên bản thẩm định đất ngày 07/9/2022 thể hiện tại một phần thửa 441, tờ bản đồ số 18 có:

+ 04 cây Xanh loại E, đơn giá 20.000 đồng/ cây. Thành tiền là 80.000 đồng.

+ 01 cây dừa loại B, đơn giá 450.000 đồng/ cây. Thành tiền 450.000 đồng.

+ 01 cây Bàn loại D, đơn giá 150.000 đồng/ cây. Thành tiền 150.000 đồng.

Tại phiên toà thì bà Võ Thị Thu Nh không yêu cầu bà Tô Hồng Ng trả giá trị cây có liên quan đến phần đất giao cho bà Ng mở lối đi; cũng không yêu cầu bứng cây khi Toà chấp nhận mở lối đi cho bà Tô Hồng Ng. Xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự, Hội đồng xét xử ghi nhận, không xem xét.

[7] Về Chi phí xem xét thẩm định, định giá: 5.126.500 đồng (Năm triệu, một trăm hai mươi sáu nghìn, năm trăm đồng), các đương sự phải chịu chung số tiền này. Do đó, bà Võ Thị Thu Nh, ông Trần Ngọc Nh phải chịu 2.563.250 đồng, bà Tô Hồng Ng phải chịu 2.563.250 đồng, bà Tô Hồng Ng đã nộp số tiền 5.126.500 đồng, nên bà Nh, ông Nh phải hoàn trả cho bà Ng số tiền 2.563.250 đồng trong giai đoạn thi hành án.

[8] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Như phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tô Hồng Ng, nên bà Võ Thị Thu Nh, ông Trần Ngọc Nh phải nộp chung án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng; bà Tô Hồng Ng phải nộp 300.000 đồng.

[9] Hội đồng xét xử chấp nhận một phần ý kiến phát biểu đề nghị của đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu và ý kiến phát biểu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn như phân tích trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 70; Điều 217; **khoản 2 Điều 244** Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 245, 248, 254, 357, 468 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Điều 26 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 bà Tô Hồng Ng đối với bà Võ Thị Thu Nh về yêu cầu mở lối đi.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Tô Hồng Ng đối với bà Võ Thị Thu Nh trả lại số tiền đất bị thu hồi trong dự án đường Hòa Bình nối dài tại thửa số 22-3 diện tích 25.5m² và thửa 446-1 diện tích 53,4m² (tổng diện tích là 78,9m²) với số tiền theo Phương án bồi thường của UBND thành phố Bạc Liêu là 148.185.321 đồng; trả lại diện tích đất trước nhà ngang 7,5m x dài giáp bà Võ Thị Thu Nh là 7,85m, dài phía bên giáp đất Huỳnh Đông là 8,29m, tổng diện tích là 60,4m² và đình chỉ một phần yêu cầu mở lối đi diện tích 30,2m² tại một phần thửa 441 tờ bản đồ số 18 tại Khóm 10, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

3. Bác một phần yêu cầu mở lối đi diện tích 13,8m² tại một phần thửa 441 tờ bản đồ số 18 tại Khóm 10, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu đối với bà Tô Hồng Ng.

4. Buộc bà Võ Thị Thu Nh và ông Trần Ngọc Nh phải mở một lối đi diện tích 16,4m² tại một phần thửa số 441 tờ bản đồ số 18 tại Khóm 10, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu cho bà Tô Hồng Ng sử dụng làm lối đi, có vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp nhà và đất bà Võ Thị Thu Nh, có số đo là 8,17m.
- Hướng Tây giáp đất Huỳnh Đông, có số đo là 8,29m.
- Hướng Nam giáp đường Hoà Bình nối dài quy hoạch 17.0m, có số đo là 02m.
- Hướng Bắc giáp nhà và đất của bà Tô Hồng Ng, có số đo là 02m.

(Kèm Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất do Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu lập ngày 23/02/2021).

3. Các đương sự có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, kê khai đăng ký, điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

4. Buộc bà Tô Hồng Ng có trách nhiệm đền bù cho bà Võ Thị Thu Nh và ông Trần Ngọc Nh giá trị diện tích đất dùng để mở lối đi là 90.200.000 đồng (*Chín mươi triệu, hai trăm nghìn đồng*).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và 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.

5. Chi phí xem xét thẩm định, định giá số tiền là 5.126.500 đồng: Bà Võ Thị Thu Nh và ông Trần Ngọc Nh phải hoàn trả cho bà Tô Hồng Ng số tiền 2.563.250 đồng (*Hai triệu, năm trăm sáu mươi ba nghìn, hai trăm năm mươi đồng*) trong giai đoạn thi hành tại Chi cục Thi hành án thành phố Bạc Liêu.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Võ Thị Thu Nh và ông Trần Ngọc Nh phải nộp chung số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Bà Tô Hồng Ng phải nộp số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), bà Tô Hồng Ng đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số 0006790 ngày 22 tháng 5 năm 2020 được đối trừ trong giai đoạn thi hành án.

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 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Án sơ thẩm xử công khai, đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND thành phố Bạc Liêu;
- Chi Cục THA.DS thành phố Bạc Liêu;
- Các đương sự;
- Lưu.

Võ Phương Bình