

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIỒNG TRÔM
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 32/2024/DS-ST

Ngày: 01-4-2024

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: Ông Nguyễn Khắc Giang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Ngọc Diệu

2. Bà Phạm Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Đình Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Duyên Em – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 4 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 357/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền về lối đi qua*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 63/2023/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2024/QĐST-DS ngày 13/3/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 07/2024/QĐST-DS ngày 22/3/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1954

Ông Huỳnh Văn Q, sinh năm 1953

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q là bà L theo Văn bản ủy quyền ngày 24/10/2023.

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1934

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B là anh Dương Văn Hữu N, sinh năm 1996 theo văn bản ủy quyền ngày 08/11/2023.

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

- Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1956

- Ông Dương Văn Hữu N, sinh năm 1996

- Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1964

- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1962

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà X là anh Dương Văn Hữu N, sinh năm 1996 theo văn bản ủy quyền ngày 08/11/2023.

Bà L, ông N có mặt.

Ông D, ông H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn Q trình bày:

Bà và ông Q là chủ sử dụng phần đất diện tích 7.057,5m², thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre. Để vào đất, ông bà phải đi qua phần đất thửa số 159, tờ bản đồ số 17, do bà Huỳnh Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lối đi này ông bà đã sử dụng đi vào đất cách nay đã gần 40 năm. Ngoài lối đi này ông bà không còn lối đi nào khác.

Năm 2018, bà X rào lối đi, ông bà đã tự mở hàng rào để đi nhưng bà X không có ý kiến gì. Năm 2023, bà X và ông N tiếp tục kéo hàng rào kẽm gai không cho ông bà đi. Ngày 16/4/2023, ông bà khiếu kiện, yêu cầu Ủy ban nhân dân xã H hòa giải nhưng không thành. Nguyên nhân bà X, ông N rào lối đi là do bà X, ông N có tranh chấp ranh đất với ông bà phần đất ở phía sau. Ông bà có mớ đất vườn nhưng bà X cho rằng ông bà mớ đất của bà X nên hai bên có lời qua tiếng lại và phát sinh tranh chấp.

Nay bà khởi kiện yêu cầu bà B, ông N, bà X có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào kẽm gai mở cho vợ chồng ông bà một lối đi vào đất có diện tích 81,1m², thuộc thửa đất số 159a, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre do bà B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ đo đạc ngày 15/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G. Ông bà đồng ý hoàn trả giá trị đất và tài sản trên đất cho bà B, ông N, bà X theo giá Hội đồng định giá đã định.

Ông bà đồng ý với kết quả đo đạc, biên bản định giá tài sản và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Huỳnh Thị B, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X là ông Dương

Văn Hữu N trình bày:

Bà L, ông Q sử dụng lối đi nhờ qua đất của gia đình ông từ xưa đến nay đã hơn 30 năm. Ngoài lối đi này bà L, ông Q có sử dụng lối đi nào khác không thì gia đình ông không biết nhưng bà L, ông Q có đi đường ghe. Đây cũng là lối đi sử dụng đi vào nhà bà B. Bà L, ông Q đi nhờ một đoạn đến đầu đất của bà L, ông Q. Lối đi có hiện trạng khoảng 01 mét. Việc rào lối đi xuất phát từ việc bà L, ông Q sử dụng kobe móc nương ranh bồi đất giữa hai bên vào ngày 14/4/2023. Mương ranh mỗi người $\frac{1}{2}$ nhưng bà L sử dụng Kobe móc sát bờ đất của gia đình ông dẫn đến mất chân đất và đất bị lở. Gia đình ông không có trồng dừa trên đất của bà L, ông Q. Năm 2018, bà L, ông Q tự ý cắm trụ ranh giữa đất của bà B thửa 159 và thửa 154 của bà L, ông Q nhưng không được sự đồng ý của gia đình ông. Hiện nay trụ ranh tại vị trí giữa đất không còn và hai bên không thống nhất được trụ ranh này. Gia đình ông đồng ý mở lối đi cho bà L, ông Q khi hai bên thống nhất được trụ ranh tại vị trí giữa đất của hai bên. Việc bà L, ông Q đi lại trên đất đã gây thiệt hại đến quá trình sử dụng đất của gia đình ông. Ông Q, bà L đi trên đất những không có hỏi ý kiến của gia đình ông là không phù hợp. Vì vậy, gia đình ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của L, ông Q.

Ông và bà B, bà X đồng ý với kết quả đo đạc, biên bản định giá tài sản và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án, không có khiếu nại, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký: Thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Bà L, ông Q, bà B, bà X, ông D, ông H đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Ông N không tham gia đầy đủ các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải là chưa thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 73 của Bộ luật Tố tụng Dân sự

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L, ông Huỳnh Văn Q.

Buộc bà Huỳnh Thị B, bà Nguyễn Thị X, ông Dương Văn Hữu N có trách nhiệm tháo dỡ, di dời hàng rào trụ đá kéo dây chì gai diện tích $2,4m^2$ mở cho bà L, ông Q một lối đi qua đo đạc thực tế có diện tích là $81,1m^2$, thuộc thửa đất số 159a, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Buộc bà L, ông Q có trách nhiệm hoàn trả cho bà Huỳnh Thị B, bà Nguyễn Thị X, ông Dương Văn Hữu N giá trị đất và giá trị hàng rào theo Biên bản định giá tài sản ngày 14/11/2023 của Hội đồng định giá tài sản huyện Giồng Trôm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến của các đương sự và Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị L, ông Huỳnh Văn Q yêu cầu mở lối đi qua một phần thửa đất số 159, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre do bà Huỳnh Thị B quản lý, sử dụng và đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đây là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

[2] Về nội dung: Phần đất bà L, ông Q yêu cầu mở lối đi có diện tích theo đo đạc thực tế là 81,1m², thuộc thửa đất số 159a, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre. Đất do bà B quản lý, sử dụng và đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đó, bà L, ông Q cho rằng ông bà sử dụng lối đi qua đất bà B để đi ra đường công cộng từ xưa đến nay đã gần 40 năm. Ngoài lối đi này, ông bà không còn lối đi nào khác. Do mâu thuẫn trong việc cắm trụ ranh đất, mốc đất bồi nương nên bà X, ông N đã rào lối đi và phát sinh tranh chấp. Bị đơn cũng thừa nhận do bà L, ông Q sử dụng kobe mốc nương ranh bồi đất sát bờ đất của gia đình ông dẫn đến mất chân đất, đất bị lở và hai bên không thống nhất được trụ ranh đất tại vị trí giữa đất của bà B với đất ông Q, bà L nên gia đình ông đã rào lối đi.

[2.1] Xét yêu cầu mở lối đi của ông Q, bà L, thấy rằng: Ông Q, bà L có đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 154, diện tích 7.057,5m², tọa lạc tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre. Phần đất của ông Q, bà L bị vây bọc bởi các thửa đất liền kề không có lối đi ra đường công cộng. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì “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”. Theo quy định trên, ông Q, bà L không có lối đi ra đường công cộng nên ông bà yêu cầu được mở lối đi là có căn cứ.

[2.2] Xét về sự thuận tiện của lối đi ông Q, bà L yêu cầu được mở: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn thừa nhận lối đi ông Q, bà L yêu cầu mở cũng là lối đi được sử dụng đi vào nhà bà B. Ông N cũng thừa nhận ông Q, bà L đã sử dụng lối đi này vào đất đến nay đã hơn 30 năm. Ngoài lối đi này, ông Q, bà L chỉ sử dụng ghe để đi vào đất, ngoài ra không còn lối đi nào khác. Như vậy, có căn cứ xác định đây là lối đi thuận tiện nhất của ông Q, bà L để

đi ra đường công cộng nhưng bà B rào lối đi là đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Q, bà L nên ông Q, bà L khởi kiện yêu cầu bà B, bà X, ông N mở lối đi là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Bị đơn cho rằng do ông Q, bà L sử dụng kobe móc nương ranh bồi đất sát bờ đất của gia đình bà B dẫn đến mất chân đất, đất bị lở và hai bên không thống nhất được trụ ranh đất tại vị trí giữa đất của bà B với đất ông Q, bà L nên đã rào lối đi là không phù hợp với quy định của pháp luật nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Bị đơn có quyền khởi kiện nguyên đơn bằng một vụ kiện khác để tranh chấp ranh đất và yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại nếu có chứng cứ chứng minh thiệt hại đó là do hành vi dùng kobe móc đất của nguyên đơn gây ra.

[2.2] Theo biên bản định giá tài sản và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì phần đất thửa 159a, tờ bản đồ số 17, có giá trị là $81,1\text{m}^2 \times 500.000 \text{ đồng/m}^2 = 40.550.000 \text{ đồng}$ (giá trên bao gồm hoa màu trên đất) và tài sản trên đất là hàng rào trụ đá kéo dây chì gai, diện tích $2 \times 1,2\text{m} = 2,4\text{m}^2 \times 134.000 \text{ đồng/m}^2 \times 90\% = 289.440 \text{ đồng}$. Xét thấy, việc mở lối đi qua đất đã làm thiệt hại đến quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của bà B, bà X, ông N. Tại phiên tòa, nguyên đơn đồng ý bồi hoàn giá trị đất và tài sản trên đất cho bà B, bà X, ông N. Đây là sự tự nguyện của ông Q, bà L phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Buộc bà B, bà X, ông N có trách nhiệm tháo dỡ, di dời hàng rào trụ đá kéo dây chì gai, diện tích $2,4\text{m}^2$ để mở lối đi cho bà L, ông Q. Buộc bà L, ông Q có trách nhiệm hoàn trả cho bà B, bà X, ông N giá trị đất với số tiền là 40.550.000 đồng và giá trị hàng rào dây chì gai với số tiền là 289.440 đồng.

Như phân tích nêu trên thì yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà L là có căn cứ được chấp nhận. Buộc bà B, bà X, ông N có trách nhiệm tháo dỡ, di dời hàng rào trụ đá kéo dây chì gai mở cho bà L, ông Q một lối đi có diện tích $81,1\text{m}^2$, thuộc thửa đất số 159a. Buộc bà L, ông Q có trách nhiệm hoàn trả giá trị đất và giá trị hàng rào dây chì gai cho bà B, bà X, ông N theo giá hội đồng định giá đã định.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập chứng cứ tổng cộng là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng). Do yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà L được chấp nhận nên bà B, bà X, ông N phải chịu số tiền này. Ông Q, bà L đã tạm ứng nộp xong nên buộc bà B, bà X, ông N có trách nhiệm hoàn trả cho ông Q, bà L số tiền nêu trên.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà L được chấp nhận nên bà B, bà X, ông N phải chịu án phí sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng. Bà B, bà X, ông N mỗi người phải chịu là $300.000 \text{ đồng} / 3 = 100.000 \text{ đồng}$. Tuy nhiên, bà B, bà X là người cao tuổi nên được miễn nộp toàn bộ tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12

của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Bà L, ông Q phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do ông Q, bà L là người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm án phí nên được miễn nộp toàn bộ tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273, 278 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 95, 171 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Q, bà Nguyễn Thị L về việc tranh chấp quyền về lối đi qua đối với bà Huỳnh Thị B, bà Nguyễn Thị X, ông Dương Văn Hữu N.

Buộc bà Huỳnh Thị B, bà Nguyễn Thị X, ông Dương Văn Hữu N có trách nhiệm tháo dỡ, di dời hàng rào trụ đá kéo dây chì gai, diện tích 2,4m², mở cho ông Huỳnh Văn Q, bà Nguyễn Thị L một lối đi ra đường công cộng có diện tích 81,1m² (loại đất CLN), thuộc thửa đất số 159a, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre do hộ bà Huỳnh Thị B đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Có hồ sơ đo đạc thửa đất kèm theo)

Ông Huỳnh Văn Q, bà Nguyễn Thị L được quyền cải tạo, nâng cấp, đổ đá, đổ đan trên phần đất được mở lối đi để thuận tiện cho việc đi lại, vận chuyển nông sản.

Buộc bà Huỳnh Thị B, bà Nguyễn Thị X, ông Dương Văn Hữu N sử dụng hạn chế diện tích đất mà ông Huỳnh Văn Q, bà Nguyễn Thị L sử dụng làm lối đi. Ông Huỳnh Văn Q, bà Nguyễn Thị L được quyền đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất số 159a theo quy định tại Điều 171 và Điều 95 của Luật đất đai.

Buộc ông Huỳnh Văn Q, bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm hoàn trả giá trị đất cho bà Huỳnh Thị B, bà Nguyễn Thị X, ông Dương Văn Hữu N với số tiền 40.550.000đ (Bốn mươi triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) và giá trị hàng rào

trụ đá kéo dây chì gai với số tiền là 289.440đ (Hai trăm tám mươi chín nghìn bốn trăm bốn mươi bốn đồng).

Kể từ ngày quyết định 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Huỳnh Thị B, bà Nguyễn Thị X, ông Dương Văn Hữu N phải chịu chi phí thu thập chứng cứ tổng cộng là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng). Do ông Huỳnh Văn Q, bà Nguyễn Thị L đã tạm ứng nộp xong nên buộc bà Huỳnh Thị B, bà Nguyễn Thị X, ông Dương Văn Hữu N có trách nhiệm hoàn trả cho ông Huỳnh Văn Q, bà Nguyễn Thị L số tiền nêu trên.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn Q, bà Nguyễn Thị L, bà Huỳnh Thị B, bà Nguyễn Thị X là người cao tuổi nên được miễn nộp toàn bộ án phí.

Ông Dương Văn Hữu N phải chịu án phí với số tiền là 100.000đ (Một trăm nghìn đồng).

Quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát cùng cấp có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được thông báo, 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 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.

Nơi nhận:

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Khắc Giang

