

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẤT ĐỎ
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Bản án số: 16/2024/DS-ST
Ngày 16- 4- 2024
V/v: Tranh chấp lối đi
qua bất động sản liền kề

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẤT ĐỎ, TỈNH BÀ RỊA- VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Minh Quan
Bà Bùi Thị Kim Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Hoàn- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Tùng Lâm - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 126/2023/TLST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2023 về tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2024/QĐXX-ST ngày 26 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Huỳnh Thị C - sinh năm: 1958; Địa chỉ: 265 khu phố P, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền cho bà Huỳnh Thị C : Bà Phạm Thị M- sinh năm: 1980; địa chỉ: 7/1 đường T, phường 1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Theo giấy uỷ quyền ngày 4/10/2023 tại Văn phòng công chứng Trần Văn Thực, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu) (Có mặt)

*** Bị đơn:**

- Ông Huỳnh Văn T - sinh năm: 1975 (Có mặt)

Địa chỉ: tổ 11 ấp P, xã L, huyện Đất Đỏ, tỉnh BR-VT.

- Bà Nguyễn Thị L - sinh năm: 1933; địa chỉ: 87/Ô1 khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Có đơn xét xử vắng mặt)

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Ông Huỳnh Hữu B - sinh năm: 1953; địa chỉ: tổ 11 ấp P, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

- Ông Nguyễn Văn Đ - sinh năm: 1959; địa chỉ: 265 khu phố P, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

- Bà Huỳnh Thị V - sinh năm: 1956; địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

- Bà Huỳnh Thị C – sinh năm: 1962; địa chỉ: ấp P, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

- Bà Huỳnh Thị U- sinh năm: 1978; địa chỉ: khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

- Bà Nguyễn Thị T1- sinh năm: 1978; Địa chỉ: tổ 11 ấp P, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện lập ngày 29/5/2023, đơn đề nghị thay đổi tư cách tố tụng và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Huỳnh Thị C và người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị C là bà Phạm Thị M trình bày:

Bà Huỳnh Thị C có quan hệ là hệ là con ruột của bà Nguyễn Thị L và chị ruột của ông Huỳnh Văn T. Nguyên vào năm 2013, bà Huỳnh Thị C được bà Nguyễn Thị L làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 816 tờ bản đồ số 39 xã Phước Long Thọ. Nguồn gốc thửa đất này là do ông bà để lại cho cha mẹ là ông Huỳnh Văn B. Năm 2001, ông B chết, bà L là người được các các giao toàn quyền quản lý, sử dụng đất. Sau đó, bà L làm thủ tục tặng cho lại mỗi con 01 phần đất này.

Tuy nhiên, về vị trí bà C được cho tặng đất nằm phía bên trong đất ông T được cho tặng và phần đất còn lại của bà L. Thời điểm cho tặng đất, các anh em và bà L có thỏa thuận sẽ cho con đường đi khoảng 5m chiều ngang, dài từ đất bà L đến hết đất ông T để bà C đi vào đất của mình. Việc thỏa thuận do bà L không biết chữ nên chỉ có giấy tay có chữ ký của các chị em gái trong gia đình. Từ khi cho tặng đất đến nay, bà C vẫn đi lối đi đang tranh chấp để vào nhà và đất canh tác hoa màu, cây trái trên đất. Nhưng đến khoảng 2021, các chị em bà có tranh chấp về vụ án thừa kế đất đai với gia đình nên ông T ngăn cản không cho sử dụng nữa.

Nay, bà Huỳnh Thị C xác định thửa đất 816 của bà C bị bao bọc bởi các bất động sản liền kề, không có lối ra tiếp giáp với đường giao thông và lối đi bà C đang tranh chấp là lối đi ngắn nhất, thuận tiện nhất nên yêu cầu các chủ đất liền kề là ông T và bà L phải dành cho mình lối đi có tổng diện tích 372,1m² thuộc một phần thửa số 1192, 1280 tờ bản đồ số 39 xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu theo vị trí, tứ cận, kích thước theo sơ đồ vị trí ngày 16/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Huỳnh Văn T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 1280 tờ bản đồ số 39 xã Phước Long Thọ là do ông T được mẹ Nguyễn Thị L cho tặng vào năm 2019. Tuy nhiên, phần đất này, ông đã sử dụng trước đó rất nhiều năm. Theo ông T được biết thì sau khi cha là ông Huỳnh Văn B chết, bà L đứng ra chia đất cho các con. Tại vị trí đất bà Huỳnh Thị C chọn thuộc thửa 816 không có lối đi trên bản đồ để vào đất, bà L trước đây cho các con được quyền chọn vị trí đất, bà C chọn vị trí đất hiện tại thì phải tự tìm lối đi để vào đất của mình.

Trước đây, bà C có sử dụng lối đi vào đất theo hướng chùa Long Thọ. Tuy nhiên, hiện nay, lối đi này đã bị các chủ đất xung quanh rào hết lại. Đất bà C không có lối đi nào khác để đi ra tiếp giáp với đường giao thông.

Ông T xác định, hiện nay thửa đất số 816 của bà C có xây dựng nhà trên đất, có trồng trọt hoa màu nhưng bị bao bọc bởi các thửa đất khác, không có lối đi để vào đất. Tuy nhiên, ông T không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn là vì đất thuộc thửa 1280 đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho tôi, trên thửa đất của tôi không có lối đi trên bản đồ địa chính, khi chia đất mẹ tôi không nói tôi chừa lối đi cho bà C. Bản thân mẹ tôi bà L hiện nay mặc dù đã 90 tuổi nhưng rất còn minh mẫn, khi chia đất cũng như hiện nay cũng không đồng ý cho lối đi cho bà C theo như yêu cầu. Trường hợp, bà C không có lối đi vào đất thì tự thương lượng với các chủ đất khác để tìm lối đi, chứ tôi không đồng ý cho đất để làm lối đi như yêu cầu tại sơ đồ vị trí thể hiện.

Nay, qua yêu cầu của bà C về việc đề nghị ông T dành lối đi qua có diện tích 287,3m² thuộc một phần thửa 1280 tờ bản đồ số 39 xã Phước Long Thọ theo như sơ đồ vị trí đo đạc của cơ quan chuyên môn thì ông T không đồng ý. Bởi vì, lối đi bà C đang tranh chấp không có trên bản đồ địa chính, bà C sử dụng lối đi này sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi về canh tác, trồng trọt trên đất ông T đồng thời thời điểm bà L cho tặng ông T đất không kèm theo điều kiện cho tặng bà C lối đi qua và bà C là người chọn vị trí đất bên trong đất ông T thì bà C tự tìm những chủ đất khác giáp ranh để xin đường đi vào đất chứ ông T không đồng ý cho đi qua.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị L tại biên bản lấy lời khai ngày 21/11/2023 trình bày:

Bà Nguyễn Thị L có quan hệ là mẹ ruột của ông Huỳnh Văn T và bà Huỳnh Thị C. Trước kia, bà L có cho tặng bà C một phần đất có diện tích 3091,5m² thuộc thửa số 816 tờ bản đồ số 39 xã Phước Long Thọ. Thời điểm bà L cho tặng đất thì thửa 816 không có lối đi vào đất và bà L cũng không thỏa thuận cho bà C lối đi để vào đất. Sau khi chia đất, bà C có đi qua lối đi theo hướng chùa để vào đất nhưng lối đi này hiện nay đã bị rào lại, không còn nữa.

Bà Nguyễn Thị L là ông Huỳnh Văn B (sinh năm 1934, chết năm 2001- không để lại di chúc) chung sống với nhau có 09 người con, trong đó 03 người con chết tuyệt tự, 06 người còn lại là Huỳnh Hữu B, Huỳnh Thị V, Huỳnh Thị C, Huỳnh Thị Cửa, Huỳnh Văn T và Huỳnh Thị U.

Nay, qua yêu cầu của bà C thì bà L không đồng ý cho lối đi qua đất của mình có diện tích 84,8m² thuộc một phần thửa 1192 tờ bản đồ số 39 xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Phần đất thuộc thửa 1192 hiện nay bà L đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn là tài sản chung của bà và ông Huỳnh Văn B.

Quá trình tham gia tố tụng, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị V, Huỳnh Thị C, Huỳnh Thị U trình bày trình bày:

Bà Huỳnh Thị V, Huỳnh Thị C, Huỳnh Thị U có quan hệ là con ruột của bà Nguyễn Thị L và ông Huỳnh Văn B. Thửa đất 1192, bà C đang tranh chấp với bà L để yêu cầu lối đi là tài sản chung của ông B và bà L chưa chia.

Lối đi bà C đang tranh chấp với bà L, ông T đã có từ lâu đời. Thời điểm, bà L cho tặng đất thì đã có lối đi này và bà L cùng các anh chị em cũng có sự thống nhất là cho bà C lối đi đang tranh chấp này để vào đất bên trong của mình. Vì bà C tin tưởng gia đình với nhau nên không cho bà L, ông T, ông B ký tên trên giấy tay cho tặng con đường.

Hiện nay, đất bà C bị bao bọc không có lối đi qua và ngoài lối đi đang tranh chấp thì không có lối đi nào khác để vào đất của mình. Vì vậy, bà V, bà C và bà U đồng ý với yêu cầu của bà C, đồng ý dành cho bà C lối đi qua có diện tích 84,8m² thuộc một phần thửa 1192 tờ bản đồ số 39 xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu do bà L đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình tham gia tố tụng, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hữu B trình bày:

Ông B có quan hệ là anh của ông T và bà C. Theo ông B là thời điểm chia đất là do bà C tự chọn phần đất tại vị trí thuộc thửa 816, khi chia thì bà L không cho lối đi qua. Lý do, phần đất này trước đây có lối đi khác để vào đất, không phải lối đi qua đất ông T và mẹ tôi như bà C đang tranh chấp hiện nay. Sau đó, lý do vì sao con đường cũ để vào đất bà C hiện nay bị rào lại, bà C không có lối đi thì tôi không rõ. Mẹ tôi từ trước đến nay, không có hứa hẹn hoặc có giấy tờ gì đồng ý cho tặng lối đi qua cho bà Huỳnh Thị C.

Nay, qua yêu cầu của bà C về việc dành cho lối đi qua thuộc thửa 1192 với diện tích 84,8m² như sơ đồ vị trí của Văn phòng đăng ký đất đai quyền sử dụng đất thể hiện thì ông có ý kiến Đây là phần đất thuộc quyền sử dụng của mẹ tôi nên mẹ tôi sẽ toàn quyền quyết định, tôi không có quyền lợi liên quan gì trong vụ án này nữa nên không có ý kiến.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông Nguyễn Văn Đ có quan hệ là chồng của bà Huỳnh Thị C. Vào khoảng năm 2002, ông Điệp và bà C được bà Nguyễn Thị L cho tặng một phần đất thuộc thửa 816 tờ bản đồ số 39 xã P. Do phần đất, vợ chồng ông nằm ở phía bên trong, không tiếp giáp với đường giao thông nên tại thời điểm cho tặng bà L

có chừa ra một con đường để vào đất với chiều ngang khoảng 3m, chiều dài khoảng 100m để gia đình đi vào đất canh tác, sử dụng.

Con đường đi đang tranh chấp là lối đi duy nhất để vào đất của mình và vợ chồng ông Đ đã sử dụng lối đi này từ năm 2002 đến nay. Nay, vì xảy ra mâu thuẫn trong việc phân chia đất đai do cha mẹ để lại nên ông T mới gây khó khăn, trồng cây chắn lối, không cho đi qua lối này.

Nay, ông Đ đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà C để gia đình có lối đi vào đất của mình bên trong. Ông Đ không có yêu cầu độc lập.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị T1 có quan hệ là vợ của ông Huỳnh Văn T. Hiện nay, bà T1 đang cùng sử dụng với ông T phần đất thuộc thửa 1280, 1192 tờ bản đồ số 39 xã Phước Long Thọ. Thửa 1280 có nguồn gốc là ông T được bà L cho tặng.

Nay, bà C tranh chấp với ông T về con đường đi vào đất thì bà T1 không có ý kiến gì, giao cho ông T toàn quyền quyết định. Bà T1 không có yêu cầu độc lập gì.

Tại phiên tòa:

- ***Nguyên đơn trình bày:*** Bà C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bà C xác định nguồn gốc các thửa đất 816, 1192, 1280 tờ bản đồ số 39 xã Phước Long Thọ là do ông bà để lại, sau đó cha mẹ cùng các con khai phá thêm thành đất thuộc như hiện nay. Như vậy, phần đất thuộc con đường vẫn có công sức đóng góp, khai phá tôn tạo của bà Còn. Ngoài ra, con đường này hiện nay là lối đi duy nhất, thuận tiện nhất, không gây tổn thất cho các chủ đất liền kề nhất. Lý do, con đường này, hiện nay có chiều dài ngắn hơn các con đường của những chủ đất khác bao quanh đất bà Còn, đất trống (chỉ có ít cây hoa màu ngắn ngày và 01 cây mít, 2 cây tràm), không có nhà vật kiến trúc trên con đường đi. Trong khi đó, nếu đi theo con đường ở chùa vào thì con đường này không có trên bản đồ địa chính và hiện nay các chủ đất xung quanh đã xây nhà, tường rào và nhà, vật kiến trúc trên đất không có lối ra; mặc khác nếu đi theo con đường ông T đề xuất tại phiên tòa là con đường men theo bờ ruộng, ngập nước, đất trên con đường hiện nay ông T có đang sử dụng nhưng chưa được cấp giấy đỏ cho ai và con đường này có chiều dài gấp đôi con đường đang tranh chấp, bờ ruộng bị sinh lầy xe và con người rất khó qua lại. Về tiền đền bù thì bà C không đồng ý, lý do theo quy định tại Điều 254 của Bộ luật dân sự thì khi chia, tách đất thì phải dành lối đi nhưng khi bà L cho tặng đất ông T thì lại không trừ ra lối đi theo hiện trạng bà C đang sử dụng là không đúng; mặc khác phần diện tích này nguồn gốc cũng của ông bà cha mẹ để lại nhưng bà L đã cho tặng cho ông T diện tích gần gấp 3 lần so với diện tích bà C được cho tặng thì nay ông T để lại một phần cho bà C đi qua làm lối đi cũng là hợp lý. Về chi phí tố tụng bà C đã tạm ứng thì bà C tự nguyện chịu toàn bộ, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Bị đơn ông Huỳnh Văn T trình bày: Ông T xác định đất bà C nằm phía trong đất ông T và bà L. Trên đất, tại thửa 1192, mặc dù là đất bà L đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T và bà T1 đang trực tiếp sử dụng, trên phần đất này, hiện nay có 02 cây tràm 01 cây mít do ông T trồng và thửa 1280 thì có trồng một số cây bí để lấy bông, đợt bán. Đất thuộc thửa 816 của bà C, hiện nay các chủ đất xung quanh đều đã rào, xây nhà hết, không có lối đi tiếp giáp với đường giao thông. Tuy nhiên, ông T không cho bà C đi qua lối này là vì trước kia khi chia đất bà C biết đất không có lối đi vào nhưng vẫn nhận, sau khi cho thì bà C có đi theo lối hướng chùa đi vào, nhưng sau đó không thương lượng với các chủ đất phía trên mới dẫn đến họ rào lại và xây nhà, vật kiến trúc trên đất, giờ không còn lối đi nào khác nên mới tranh chấp với ông T, bà L là không đúng nên không đồng ý. Hiện nay, ngoài lối đi bà C đang tranh chấp thì ông T vẫn còn một lối đi khác chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặc dù về kích thước lối đi dài hơn lối đi đang tranh chấp và đường không bằng phẳng (đi dọc men theo bờ ruộng), đường khó đi hơn nhưng vẫn có thể đi được nên sẽ cho bà C đi qua lối đi này.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ có quan điểm phát biểu:

+ Về tố tụng: Quá trình tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi khai mạc phiên tòa, Thẩm phán đã tiến hành đúng các quy định về thủ tục tố tụng được quy định tại các 26, 35, 48 của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Huỳnh Văn T phải dành cho bà C lối đi qua có diện tích 287,3m² thuộc thửa số 1280; bà Nguyễn Thị L dành cho bà Huỳnh Thị C lối đi qua có diện tích 84,4m² thuộc thửa số 1192 tờ bản đồ số 39 xã P. Bà C không phải đền bù giá trị đất. Ghi nhận sự tự nguyện của bà C về việc đền bù giá trị cây trồng trên đất cho ông T, bà L và tự nguyện chịu chi phí tố tụng. Bà C có nghĩa vụ đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo luật Đất đai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Tranh chấp giữa nguyên đơn bà Huỳnh Thị C và ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị L được xác định là “*Tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề*”. Vị trí đất các đương sự tranh chấp tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ được quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về sự tham gia phiên tòa của các đương sự: Bị đơn bà Nguyễn Thị L và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hữu B, ông Nguyễn

Văn Đ, bà Huỳnh Thị V, bà Huỳnh Thị C, bà Huỳnh Thị U và bà Nguyễn Thị T1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do vậy, thuộc trường hợp giải quyết vắng mặt họ theo quy định tại Khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về vị trí đất tranh chấp:

Nguyên đơn bà Huỳnh Thị C yêu cầu các bị đơn ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị L dành lối đi qua bất động sản liền kề để vào thửa đất bên trong của mình có tổng diện tích 372,1m² thuộc một phần thửa số 1192, 1280 tờ bản đồ số 39 xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Cụ thể, bà C yêu cầu bà L dành lối đi có diện tích 84,8m² thuộc một phần thửa số 1192 tờ bản đồ số 39 xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu; ông T dành lối đi qua có diện tích 287,3m² thuộc một phần thửa số 1192 tờ bản đồ số 39 xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

[2.2] Xét về nguồn gốc đất: Căn cứ theo hồ sơ trích lục tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ do người sử dụng đất kê khai đăng ký và lời trình bày của các đương sự có sự thống nhất về nguồn gốc đất, theo đó Hội đồng xét xử xác định:

Nguồn gốc các thửa 816, 1192, 1280 tờ bản đồ số 39 xã Phước Long Thọ là do ông bà để lại và khai phá. Năm 1994, ông Huỳnh Văn B (chồng bà Nguyễn Thị L) đi kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 27/12/1996. Ngày 02/9/2001, ông Huỳnh Văn B chết không để lại di chúc. Ngày 3/8/2010, bà Huỳnh Thị Là và các con của ông B bà L làm văn bản phân chia di sản số 115 quyền 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trịnh Văn Lâm theo đó giao toàn bộ các thửa đất có tổng diện tích 42.054m² (trong đó có các thửa đất đang tranh chấp nêu trên) do ông B đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L toàn quyền quản lý, sử dụng. Sau khi hoàn tất thủ tục, bà L lập thủ tục cho tặng cho các con mỗi người một phần. Trong đó, ngày 3/01/2012, bà L làm hợp đồng tặng cho bà Huỳnh Thị C thửa 816 với diện tích 3.091,5m²; ngày 22/5/2019, bà L lập hợp đồng tặng cho ông Huỳnh Văn T thửa 1280 tờ bản đồ số 39 xã Phước Long Thọ với diện tích 8.073,2 m²; phần còn lại có diện tích 575m² thuộc thửa 1192 tờ bản đồ số 39 xã Phước Long Thọ bà L đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.3] Xét yêu cầu dành lối đi qua của bà Còn:

Căn cứ theo sơ đồ vị trí đất tranh chấp, biên bản xác minh tại UBND xã Phước Long Thọ, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và lời xác nhận của nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thấy rằng:

[2.3.1] Thửa đất số 816 tờ bản đồ số 39 xã Phước Long Thọ của bà Huỳnh Thị C đang quản lý, sử dụng đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 627006 ngày 14/01/2013. Hiện trạng trên thửa 816 có 01 căn nhà cấp 4, tuy nhiên đang bị bao bọc bởi nhiều bất

động sản liền kề, dẫn đến không thể trực tiếp thông thương với đường công cộng. Bà C và gia đình không có bất cứ một lối đi nào, không thể thông thương với đường công cộng cũng như không thể khai thác, sử dụng bất động sản của mình. Do đó, theo quy định tại [Điều 254 Bộ luật dân sự 2015](#) thì bà C 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.

[2.3.2] Xét, lối đi bà C yêu cầu ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị L mở có vị trí tiếp giáp với thửa đất bà Còn. Lối đi này, tại thời điểm bà L tặng cho đất cho các con, thửa đất số 816 đã bị bao bọc bởi các thửa đất liền kề, không có lối đi vào nhưng khi cho đất, chia đất bà L không chừa lối đi qua là không phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 254 của Bộ luật dân sự 2015 “*Trường hợp, bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người ở phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều 254 của BLDS*”.

[2.3.3] Xét về việc thuận lợi và hợp lý của lối đi: Thửa đất của bà C bị bao bọc tiếp giáp bởi các thửa đất khác, để ra đường công cộng chỉ có thể đi qua 3 lối là lối phía sau nhà (lối đi theo đường chùa Phước Thọ)- tiếp giáp với thửa đất 1204; lối đi ven theo bờ ruộng như ông T trình bày và lối đi thứ 3 là tiếp giáp với thửa 1280, 1192. Đối với lối đi tiếp giáp thửa 1204 thì theo như biên bản thẩm định và lời xác nhận của các bên đương sự cho thấy lối đi này hiện nay đã bị rào chắn lại bằng lưới B40 cùng với các công trình nhà, vật kiến trúc khác trên đất, do đó nếu mở lối đi này thì sẽ thiệt hại nhiều cho các chủ bất động sản liền kề xung quanh. Đối với lối đi ven theo bờ ruộng do ông T đề xuất tại phiên toà thì như ông T, bà C đều cho biết lối đi này không thuận lợi như lối đi tiếp giáp với thửa 1280, 1192 lý do lối đi này dài khoảng gấp 2 lần lối đi đang tranh chấp, ven theo bờ ruộng nên một bên lối đi sẽ là ruộng sâu một bên là bờ đất trũng đường gồ ghề và chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Đối với lối đi tiếp giáp với thửa 1280, 1192 đang tranh chấp theo như sơ đồ vị trí thể hiện thì hiện nay trên phần lối đi này không có nhà, không có vật kiến trúc, chỉ có 02 cây tràm và 01 cây mít cùng với các cây bí ngăn ngày đồng thời lối đi này theo biên bản xác minh tại UBND xã Phước Long Thọ cũng xác định trước đây bà C đã sử dụng lối đi này để vào thửa đất 816 và hiện nay lối đi này là lối đi thuận lợi nhất.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định, lối đi bà C đang tranh chấp là lối đi thuận tiện, hợp lý nhất và ít thiệt hại cho các chủ đất mở lối đi. Do đó, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Huỳnh Văn T và bà Nguyễn Thị L phải tự di dời, chặt bỏ cây trồng trên diện tích đất 372,1m² thuộc một phần thửa số 1192, 1280 tờ bản đồ số 39 xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu để dành lối đi qua cho bà Còn. Vị trí, tứ cận theo mảnh trích đo địa chính số 413-2023 ngày 16/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ.

[2.2] Về đền bù giá trị quyền sử dụng đất lối đi thì thấy:

Xét, bà Nguyễn Thị L là người nhận tài sản thừa kế từ ông Huỳnh Văn B , sau đó cho tặng lại cho các con là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông B. Bất động sản mà bà L chia, cho tặng cho chủ sử dụng bà Huỳnh Thị C thuộc thửa 816 nằm ở phía trong nhưng đã không dành lối đi cần thiết cho người bên trong đi vào đất canh tác, khai thác, sử dụng. Do đó, theo quy định tại khoản 3 Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì bà C không phải đền bù về giá trị đất theo giá Hội đồng định giá đã định.

Về đền bù giá trị tài sản trên lối đi: Căn cứ theo biên bản thẩm định và biên bản định giá tài sản thì trên lối đi tranh chấp thuộc thửa đất 1192 ông T và bà L có trồng 02 cây tràm và 01 cây mít; trên phần đất tranh chấp thuộc thửa 1280, ông T chỉ trồng 01 số cây bí ngấn ngày, không có giá trị nên ông T không yêu cầu Hội đồng định giá. Theo giá định giá thì giá trị 02 cây tràm và 01 cây mít có giá tổng cộng là 11.931.326đồng. Tại phiên toà, bà C tự nguyện chịu đền bù cho ông T, bà L số tiền cây trồng trên đất theo giá Hội đồng định giá đã định và việc đền bù này là phù hợp quy định pháp luật nên ghi nhận.

[2.3] **Về chi phí đo đạc, thẩm định:** Tổng cộng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá do nguyên đơn đã nộp là 3.247.821đ (Ba triệu hai trăm bốn mươi bảy ngàn tám trăm hai mươi một đồng). Tuy nhiên, tại phiên toà, nguyên đơn tự nguyện chịu và không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết nên không xem xét.

[3] **Về án phí:** Căn cứ theo Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy Ban thường Vụ Quốc Hội thì ông Huỳnh Văn T và bà Nguyễn Thị L phải chịu mỗi người là 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị L thuộc đối tượng người cao tuổi nên miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà L.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 254, Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 95, Điều 171 của Luật Đất đai 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị C về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn T và bà Nguyễn Thị L dành cho bà Huỳnh Thị C lối đi qua bất động sản liền kề có diện tích 372,1m² thuộc một phần thửa số 1192, 1280 tờ bản đồ số 39 xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

2. Bà Huỳnh Thị C được quyền sử dụng lối đi là diện tích 372,1m² thuộc một phần thửa số 1192, 1280 tờ bản đồ số 39 xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (*Theo mảnh trích đo địa chính số 413-2023 ngày 16/4/2024 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ*).

3. Buộc bà Huỳnh Thị L, ông Huỳnh Văn T phải tự di dời, chặt bỏ cây trồng trên phần đất có diện tích 84,8m² thuộc một phần thửa số 1192 tờ bản đồ số 39 xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu để dành cho bà Huỳnh Thị C lối đi qua. Vị trí, kích thước, tứ cận theo các điểm toạ độ 7A, 8, 10, 11,12, 13, 14, 14A, 7A của mảnh trích đo địa chính số 413-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 16/4/2024 (*Kèm theo bản án*).

4. Buộc ông Huỳnh Văn T và bà Nguyễn Thị T1 phải tự thu hoạch cây trồng ngắn ngày trên phần đất có diện tích 287,3m² thuộc một phần thửa số 1280 tờ bản đồ số 39 xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu để dành cho bà Huỳnh Thị C lối đi qua. Vị trí, kích thước, tứ cận theo các điểm toạ độ 1,2,3,4, 5,6,7,7A, 14A, 15,16, 17, 18, 19, 20, 1 của mảnh trích đo địa chính số 413-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 16/4/2024 (*Kèm theo bản án*).

5. Bà Huỳnh Thị C có nghĩa vụ đền bù giá trị cây trồng trên đất làm lối đi với số tiền là 11.931.326đồng (Mười một triệu chín trăm ba mươi một ngàn ba trăm hai mươi sáu đồng).

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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền về lối đi qua theo quy định của pháp luật về đất đai.

8. **Về chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá:** Bà Huỳnh Thị C tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp đủ.

9. Về án phí:

7.1. Ông Huỳnh Văn T phải nộp 300.000đồng (Ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

7.2. Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị L do thuộc đối tượng người cao tuổi.

10. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án tổng đạt hợp lệ theo quy định.

11. 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, 9 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thanh Tuyên