TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** TỈNH BẾN TRE	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **33/2022**/DS-ST
Ngày: **18-5-2022**
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 CHÂU THÀNH - TỈNH BẾN TRE

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Tiến
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Thị Xuân Tiến
Ông Nguyễn Văn Diệp

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Trần Phương Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:* Bà Võ Thị Huỳnh Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 15/2021/TLST-DS ngày 21 tháng 01 năm 2021 về việc "*Tranh chấp quyền về lối đi qua*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2022/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2022 giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1939. Đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị T là anh Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1972.

1.2. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1944.

1.3. Ông Trần Thanh L, sinh năm 1965

Cùng trú tại: ấp T, xã T1, huyện Châu Thành, Bến Tre.

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Trí T, sinh năm 1969.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Ngọc O, sinh năm 1977.

Cùng trú tại: ấp T, xã T1, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Ông P, ông Đ, ông L có mặt, các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản hòa giải cũng như tại tòa, nguyên đơn Nguyễn Văn Đ, Trần Thanh L và đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị T là anh Nguyễn Ngọc P cùng trình bày:

Bà Đỗ Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa

122,124, tờ bản đồ 44 trên đất có ngôi nhà để ở.

Ông Nguyễn Văn Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 475, 852, tờ bản đồ 5 trên đất có ngôi nhà để ở.

Ông Trần Thanh L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 473, 628, 1162, tờ bản đồ 5 trên đất có ngôi nhà để ở.

Từ trước giải phóng đến khi xãy ra tranh chấp 03 hộ này sử dụng lối đi trên phần đất của bà Đỗ Thị T thửa đất số 123, tờ bản đồ số 44 để ra đường công cộng, lối đi này là lối đi duy nhất có bề ngang 2m dọc theo thửa đất, lối đi này là lối đi vĩnh viễn đã đổ xi măng bêtông vững chắc.

Tháng 12/2017 bà Đỗ Thị T tặng cho cháu là Huỳnh Trí T thửa đất 123, tờ bản đồ 44, diện tích 1002.4m^2, khi cho đất ngày 27/12/2017 bà T và ông T có lập văn bản thỏa thuận để đường đi 2 mét dọc thửa đất theo hiện trạng kết quả đo đạc từ điểm 5,4,3 và xác nhận đây là lối đi chung vĩnh viễn có xác nhận của UBND xã T1.

Sau 2 năm lấy được quyền sử dụng đất, ông Huỳnh Trí T di dời lối đi ra mương, (03 tấc ở mé mương và 1,2m giữa mương) rồi rào lối đi cũ lại, lối đi dời ra mương một bên giáp đất ông Trần Thanh L, cản trở dòng nước chảy, nước xoáy sẽ làm lở bờ bên ông L. Lối đi này chỉ là chiếc cầu tạm trên mương, cản trở, không an toàn, không chở nặng được.

Trong quá trình ông T dời lối đi ra mương, các hộ dân đã ngăn cản nhưng ông T vẫn bất chấp.

Các hộ nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông T phải di dời hàng rào ra khỏi lối đi cột bêtông lưới B40, mở lại lối củ đi trên thửa đất số 123, tờ bản đồ số 44 để ra đường công cộng có chiều ngang 2m để cho việc đi lại thuận tiện vì đây cũng là lối đi duy nhất của 03 hộ này. Các hộ không đồng ý bồi thường vì ông T tự ý xây dựng mà không được sự đồng ý của các nguyên đơn.

Tại bản tự khai ngày 08/6/2021 bị đơn ông Huỳnh Trí T có lời trình bày:

Ông Huỳnh Trí T là chủ sở hữu phần đất thửa đất 123, tờ bản đồ 44, diện tích 1002.4m^2 toạ lạc tại xã T1, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 06727 do sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 18/01/2018.

Phần đất trên ông T đã xây hàng rào bê tông và kéo lưới B40 xung quanh phần đất, việc xây dựng trên là hoàn toàn cần thiết bởi để bảo đảm cho việc canh tác và quản lý được tốt hơn, tránh việc trộn cắp. Khi xây hàng rào, ông có để lại một phần đất giáp ranh để làm lối đi cho 6 hộ dân ở bên trong với bề rộng khoảng 2 mét, dài hết phần đất, trong 6 hộ dân trên có 3 hộ là nguyên đơn. Đường đi này ông đã đổ đường bê tông cho các hộ sử dụng và hiện nay 06 hộ dân này vẫn sử dụng lối đi này để đi ra đường công cộng.

Hiện nay ông không cản trở, không rào lối đi, không tác động bất kỳ việc gì đến lối đi trên. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của 3 nguyên đơn vì ông vẫn để lối đi trên phần đất của mình cho các hộ dân sử dụng và lối đi này nằm

ngoài hàng rào bê tông và lưới B40 của ông. Do đó, trước yêu cầu mở lối đi qua của các nguyên đơn là không có căn cứ, hành vi trên là cố tình tạo tranh chấp để gây khó dễ cho công ăn việc làm của ông.

Qua văn bản này, ông kính mong Toà án giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn vì yêu cầu trên không có căn cứ để giải quyết do các nguyên đơn vẫn có lối đi ra đường công cộng, lối đi vẫn thông thoáng và không bị rào. Cũng qua văn bản này ông T xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc kể cả phiên toà xét xử vì ông hành nghề lái xe nên thường xuyên đi xa, không có thời gian tham gia các lần Toà án triệu tập.

Tại biên bản làm việc ngày 21/10/2021 bà Nguyễn Thị Ngọc O có lời trình bày: bà là vợ ông Huỳnh Trí T. Đối với phần đất ông Huỳnh Trí T là chủ sỡ hữu phần đất thửa đất 123, tờ bản đồ 44, diện tích 1002.4m^2 toạ lạc tại xã T1, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 06727 do sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 18/01/2018 có nguồn gốc là của gia đình bên ông T cho, tuy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do một mình ông T đứng tên nhưng đây là tài sản chung của hai vợ chồng. Bà thống nhất lời trình bày của ông T tại bản tự khai ngày 08/6/2022, do bận công việc mua bán nên bà cũng xin Toà án giải quyết vắng mặt tất cả các buổi làm việc cũng như phiên toà xét xử.

Tại biên bản làm việc ngày 24/3/2022, người chứng kiến ông Nguyễn Hoàng Thái V cung cấp thông tin: khi ông T rào đường đi củ và làm lại đường đi mới ra ngoài mé mương thì rất khó khăn cho việc đi lại vì không đảm bảo độ an toàn, để bảo vệ sự an toàn cho những người trong gia đình ông đã bỏ ra một số tiền để nhờ thợ hồ nâng sắt lên đoạn đường vào nhà ông và ông làm lan can để con ông đi học không bị té xuống mương. Việc ông bỏ tiền ra làm đường để đảm bảo sự an toàn cho gia đình ông nên ông không yêu cầu ai phải trả lại. Đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn với ông Huỳnh Trí T, bản thân ông không liên quan nên ông không tham gia tố tụng.

Tại tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm như sau:

- *Về tố tụng*: Người tiến hành tố tụng tuân thủ đúng quy định pháp luật, người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật.

- *Về nội dung*: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Buộc ông Huỳnh Trí T và bà Nguyễn Thị Ngọc O phải dành cho các nguyên đơn phần đất mở lối đi thuộc một phần thửa 123, tờ bản đồ số 44 (tại vị trí thửa thửa 123-1 diện tích 113,1m^2 và thửa 123-2 diện tích 18,5m^2).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại tòa, căn cứ lời trình bày của đương sự và kết quả tranh tụng cũng như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ đơn khởi kiện của bà Đỗ Thị T, ông Nguyễn Văn Đ và ông Trần

Thanh L đối với ông Huỳnh Trí T và bà Nguyễn Thị Ngọc O thì vụ án có quan hệ tranh chấp là *"Tranh chấp quyền về lối đi qua*". Quan hệ pháp luật tranh chấp nêu trên được quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Ông Huỳnh Trí T và bà Nguyễn Thị Ngọc O cư trú tại xã T1, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Lối đi mà đương sự yêu cầu mở tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung:

Xét về nguồn gốc đất: Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, họa đồ hiện trạng sử dụng ngày 17/01/2022 cũng như hồ sơ vụ án thể hiện: Nguồn gốc thửa đất số 123 tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre trước đây do bà Đỗ Thị T đứng tên, ngày 27/12/2017 bà T chuyển nhượng theo hình thức úp sổ toàn bộ thửa đất nêu trên cho ông Huỳnh Trí T và ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/01/2018. Cùng ngày 27/12/2017 bà Tần, ông T có ký văn bản thỏa thuận với nội dung: trên thửa đất 123 tờ bản đồ số 44 có đường đi bề ngang 2 mét dọc theo thửa đất, đây là lối đi chung vĩnh viễn và được UBND xã T1 xác nhận.

- Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, họa đồ hiện trạng sử dụng cũng như lời trình bày của đương sự thì các thửa đất của bà T, ông Đ, ông L bị vây bọc bởi thửa đất của ông T. Để ra được đường công cộng thì hộ bà T, ông Đ, ông L phải đi qua thửa 123 của ông Huỳnh Trí T. Trước đây, phía nguyên đơn sử dụng lối đi cũ được hình thành từ trước và các hộ phía trong đều sử dụng để đi lại không tranh chấp (theo văn bản thỏa thuận ngày 27/12/2017). Sau đó, ông T có xây hàng rào, kéo lưới B40 xung quanh phần đất, rào lối đi cũ lại và di dời lối đi ra phía giáp ranh đất để làm lối đi nên phía nguyên đơn không đồng ý; phía nguyên đơn cho rằng lối đi này không thuận lợi, không an toàn, đi lại khó khăn, lối đi như vậy cản trở dòng nước, làm lở bờ đất hộ ông Liêm, xe không chở nặng được...

Ngày 14/11/2021 phía nguyên đơn có đơn khiếu nại trình bày vụ việc tranh chấp lối đi chưa được giải quyết nhưng ngày 13/11/2021 phía gia đình ông T đã khởi công xây dựng nhà trên lối đi cũ. Tuy nhiên, tại biên bản làm việc ngày 15/11/2021, phía nguyên đơn thống nhất không làm đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc yêu cầu ông T ngưng thi công, mà yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết, yêu cầu ông T phải làm lối đi mới đảm bảo an toàn việc đi lại của các hộ dân.

Tại khoản 1 Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015 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 lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối hợp lý trên phần đất của họ"*. Như vậy, trước đây phía bà T và ông T có thỏa thuận về lối đi chung văn bản ngày 27/12/2017, tuy

nhiên không có hoạ đồ xác định vị trí lối đi rõ ràng nên sau đó ông T xây hàng rào bít lối đi củ trên phần đất của mình để quản lý phần đất được tốt hơn, tránh việc trộm cắp, ông dời lối đi mới ra phần đất giáp ranh mà hiện tại các nguyên đơn đang sử dụng là lối đi.

Tại phiên toà các nguyên đơn thống nhất đi trên lối đi mà ông T đã mở tại vị trí thửa 123-1 diện tích 113,1m^2 và thửa 123-2 diện tích 18,5m^2 tuy nhiên các nguyên đơn yêu cầu ông T phải lắp mương, làm lan can để đảm bảo sự an toàn. Theo quy định tại Điều 254 BLDS2015 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 lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình* ***một lối hợp lý*** *trên phần đất của họ"* Hội đồng xét xử xét thấy lối đi ông T mở cho các nguyên đơn đi là hợp lý, còn về độ an toàn các nguyên đơn yêu cầu thì không thể chấp nhận được.

Hiện tại, lối đi trên ông T và bà O đều đồng ý để cho phía bị đơn quản lý, sử dụng và không có yêu cầu gì về bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cũng như chi phí đổ bê tông để làm đường đi, nên ghi nhận.

Từ những phân tích nêu trên, đối chiếu quy định pháp luật với hiện trạng sử dụng thực tế thấy rằng yêu cầu của bà T, ông L và ông Đ là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Chi phí tố tụng: Chi phí thu thập chứng cứ nguyên đơn tự nguyện chịu nên ghi nhận.

[4] Án phí: mỗi người có nghĩa vụ chịu theo quy định nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 245 và Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng các điều 5, 166, 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

- Áp dụng khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92 và khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 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 nguyên đơn bà Đỗ Thị T, ông Nguyễn Văn Đ và ông Trần Thanh L về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

[2] Buộc ông Huỳnh Trí T và bà Nguyễn Thị Ngọc O mở lối đi trên phần đất một phần thửa 123, tờ bản đồ số 44 (tại vị trí thửa 123-1 diện tích 113,1m^2 thửa 123-2 diện tích 18,5m^2 do ông Huỳnh Trí T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã T1, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. (*Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo*).

[3] Chi phí tố tụng: Ghi nhận việc các nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp

xong.

[4] Án phí DSST: ông Huỳnh Trí T có nghĩa vụ chịu là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn tạm ứng án phí cho ông Trần Thanh L số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đông theo biên lai số 0004861 ngày 06/01/2021.

[5] Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được theo qui định tại điều 02 của 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 qui định tại các điều 6,7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được qui định tại điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre;
- VKSND huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre;
- CCTHADS huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trương Thị Tiến