

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẦN GIUỘC
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 49/2020/DS-ST
Ngày: 09-7-2020
V/v tranh chấp mở lối đi

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN GIUỘC – TỈNH LONG AN**

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Phương Thảo

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Huỳnh Thị Tuyết Hồng

Ông Trần Hải Phú

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tô Cẩm Hương, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc tham gia phiên tòa:
Bà Phan Thị Hoa – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 265/2018/TLST-DS, ngày 23/7/2018 về tranh chấp về “mở lối đi” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2020/QĐXX-ST ngày 20 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Lê Thị Thanh T, sinh năm 1982; địa chỉ: 200/3, Quốc lộ 50, tổ 7, khu phố 4, thị trấn G, huyện G, tỉnh A. Có mặt

2. *Bị đơn:* Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1959; địa chỉ: 200/4, Quốc lộ 50, tổ 7, khu phố 4, thị trấn G, huyện G, tỉnh A. Có mặt

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

3.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1952

3.2. Anh Lê Kim Q, sinh năm 1988

3.3. Chị Lê Thị Kim T, sinh năm 1991

Cùng địa chỉ: 200/4, Quốc lộ 50, tổ 7, khu phố 4, thị trấn G, huyện H, tỉnh A. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn chị Lê Thị Thanh T trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất số 101, tờ bản đồ số 20, diện tích 96,4m² do chị Lê

Thị Thanh T đang sử dụng và thửa đất số 98, tờ bản đồ số 20, diện tích 213.9m² của ông Lê Văn Đ, cùng lối đi chung trước đây là của ông nội Lê Văn B (chết năm 2003). Sau khi ông B chết thì năm 2007 bà nội là Đào Thị N cùng các con thỏa thuận phân chia di sản do ông B để lại là thửa đất số 21, tờ bản đồ số 20, diện tích 470m², việc thỏa thuận chia như sau:

Ông Lê Văn Đ1, là cha của chị T được diện tích 96.4m² nay là thửa đất số 101;

Ông Lê Văn Đ là chú ruột được diện tích 213.9m² nay là thửa đất số 98;

Ông Tô Văn N là chồng của cô thứ mười diện tích 44.7m² nay là thửa đất số 100;

Chị Lê Ngọc Kiều D là con gái cô thứ mười diện tích 115m² là phần còn lại thửa đất số 21.

Trước đây, căn nhà trên thửa đất số 101 là do ông bà nội của chị T ở (tức là ba mẹ của ông Đ), còn chị T ở gần đó. Sau khi, ông nội chết thì thửa đất số 101 được chia cho cha chị tên Lê Văn Đ. Khoảng năm 2014, thì chị T về căn nhà đó để ở. Do đó, các thửa đất hiện nay là tách ra từ thửa đất số 21 của ông Lê Văn B và chỉ có lối đi duy nhất là qua thửa đất số 98 của ông Lê Văn Đ nên sau khi tách thửa xong mỗi nhà chừa ra 2m ngang để làm lối đi chung. Thời gian đầu chị T về ở thì đường đi do các bên chừa ra vẫn là 2m ngang. Nhưng khoảng năm 2016 thì ông Lê Văn Đ làm hàng rào vào phần lối đi chung, chỉ chừa lại hơn 1m ngang, hơn nữa lối đi của các hộ phía trong nằm ở góc tường nên việc ông Đ làm hàng rào chắn làm việc đi lại rất khó khăn.

Vì vậy, chị T yêu cầu ông Đ phải mở rộng lối đi theo Mảnh trích đo số 125/2020 ngày 15/4/2020 tại vị trí C với diện tích 2.4m², yêu cầu ông Đ dỡ hàng rào chắn tại vị trí C. Đối với phần lối đi có vị trí A có diện tích 16m², vị trí D có diện tích 25.7m² và vị trí B diện tích 1.4m² mà ông Đ đồng ý để sử dụng làm lối đi thì chị T Tòa án yêu cầu công nhận các diện tích trên là lối đi. Chị T đồng ý chịu chi phí đo đạc định giá là 15.000.000 đồng. Nếu ông Đ đồng ý thì chị đồng ý hỗ trợ số tiền 30.000.000 đồng đối với diện tích 2.4m².

Bị đơn ông Lê Văn Đ và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Phần đất mà chị T yêu cầu mở rộng lối đi trước đây là của cha mẹ ông tên Lê Văn B, Đào Thị N cho các con, các thửa đất tách ra từ thửa số 21 như chị T trình bày là đúng. Gia đình các con cất nhà trên đất được và dùng chung một đường đi như hiện nay. Trước đây, khi các anh em ông cất nhà thì ông không có lập rào lại nên mọi người được đi thoải mái qua phần sân phía trước nhà của ông thuộc thửa đất 98. Nhưng khoảng cuối năm 2016, do mâu thuẫn với gia đình của chị T vì chị T nói đất của ai người đó sử dụng nên ông mới tiến hành lập hàng rào lại một phần sân trước nhà và có chừa lối đi chung qua thửa đất có chiều ngang khoảng 1.3m, dài 01m như Mảnh trích đo số 125/2020 thể hiện tại vị trí B diện tích 4m². Vì đây là phần đất của gia đình ông nên ông có quyền sử dụng và lập hàng rào, hiện tại ông cũng đã chừa lối đi chung rồi. Ông xét thấy đường đi chung hiện tại đã

đủ để các nhà phía trong đi lại thuận tiện. Do đó, ông không đồng ý theo yêu cầu của chị T. Ông không đồng ý thay đổi hiện trạng lối đi.

Đối với phần đường đi phía bên ngoài tại vị trí A có diện tích là $16m^2$, D có diện tích $25.7m^2$ và vị trí B diện tích $1.4m^2$ thì đây là phần đất chung của các gia đình để làm lối đi. Do đó, ông không có ý kiến gì, ông vẫn đồng ý để các gia đình sử dụng làm lối đi, chị T yêu cầu công nhận phần diện tích A, D, B là lối đi chung thì ông cũng đồng ý.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng là đúng theo quy định của pháp luật. Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị T đối với việc yêu cầu mở rộng lối đi tại vị trí C. Chấp nhận yêu cầu công nhận các phần đất A, D, B là lối đi giữa các bên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thủ tục tố tụng áp dụng và pháp luật áp dụng: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn mở rộng lối đi do đó xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp về mở lối đi theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu mở lối đi qua thửa đất số 98, tờ bản đồ 20, diện tích $213,9m^2$, Hội đồng xét thấy:

[2.1] Về yêu cầu công nhận phần lối đi chung tại vị trí A, D, B: Xét căn nhà của chị Lê Thị Thanh T nằm trên thửa đất số 101, tờ bản đồ số 20, diện tích $96,4m^2$ giáp ranh với thửa đất 98 của ông Lê Văn Đ. Phần lối đi để vào thửa đất số 101 của chị T phải đi qua phần thửa đất 98 của ông Lê Văn Đ là lối đi duy nhất. Phần lối đi giữa thửa đất 101 và thửa 98 bắt đầu từ đoạn giáp đường Quốc lộ 50 được thể hiện tại vị trí ký hiệu A có diện tích $16m^2$ và D có diện tích $25,7m^2$ thuộc một phần thửa đất số 98 thuộc quyền sử dụng ông Lê Văn Đ. Phần đất có ký hiệu A, D là lối đi chung từ trước đến nay giữa hộ gia đình ông Lê Văn Đ, chị Lê Thị Thanh T, phần đất có ký hiệu B diện tích $1.4m^2$ là lối đi của chị T và các hộ phía trong, được ông Đ và chị T xác định trong quá trình tranh chấp. Do đó, chị T yêu cầu được công nhận phần diện tích trên là lối đi. Quá trình giải quyết, ông Đ cũng đồng ý công nhận phần đất có ký hiệu A, D tổng diện tích $41.7m^2$ và phần đất có ký hiệu B diện tích $1.4m^2$ là lối đi được sử dụng chung của hộ gia đình ông và các hộ phía trong, trong đó có nhà chị T. Do đó, công nhận sự thỏa thuận của các bên đối với lối đi có ký hiệu A, D tổng diện tích $41.7m^2$ và phần đất có ký hiệu B diện tích $1.4m^2$ thuộc một phần thửa 98 do ông Lê Văn Đ đứng tên quyền sử dụng đất.

[2.2] Đối với yêu cầu mở rộng lối đi tại vị trí có ký hiệu C với diện tích $2,4m^2$: Qua thẩm định đo đạc vị trí tranh chấp, xét thấy phần lối đi có ký hiệu B phân định bằng hàng rào do ông Lê Văn Đ dựng lên và góc tường của thửa đất số 17 phía trước, có chiều ngang là $1,4m$ và các cạnh còn lại lần lượt là $0,8m$ và $1,3m$. Vì phần lối đi nêu trên là lối rẽ nên với kích thước nêu trên sẽ không thuận tiện cho việc đi lại, đồng thời lối đi này là lối đi duy nhất và thuận tiện, hợp lý nhất cho việc

sử dụng thửa đất 101 phía trong nên để đảm bảo lợi ích cho việc sử dụng thửa đất số 101 và thiệt hại gây ra là ít nhất cho việc sử dụng thửa đất số 98, xét nên chấp nhận một phần yêu cầu mở lối đi với diện tích là $0,7m^2$, kích thước, vị trí phần được mở rộng tại vị trí có ký hiệu Đ theo Mảnh trích đo địa chính ngày 09/7/2020 của Công ty TNHH nhà đất Trung Nghĩa lập. Sau khi mở rộng, phần lối đi tại vị trí B và Đ có tổng diện tích là $2.1m^2$, có kích thước 04 cạnh với mỗi cạnh bằng nhau là 1.5m.

[2.3] Đối với tiền đền bù do mở lối đi: Xét thấy thửa đất 101 do chị T đứng tên giấy chứng nhận và thửa đất số 98 do ông Lê Văn Đ đứng tên giấy chứng nhận đều có nguồn gốc tách từ thửa đất số 21 do ông Lê Văn B, bà Đào Thị N cho các người con là Lê Văn Đ1, Lê Văn Đ. Sau đó, chị T nhận tặng cho lại thửa 101 từ ông Lê Văn Đ1 nên căn cứ Khoản 3 Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định *“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 phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều này mà không có đền bù”*. Do đó, chị Lê Thị Thanh T không phải đền bù đối với phần lối đi vào thửa 101 được mở rộng và phần lối đi được công nhận. Như vậy, lối đi được sử dụng giữa các bên có tổng diện tích là $43.8m^2$.

[3] Chi phí đo đạc định giá là 15.000.000 đồng, chị T đã nộp xong. Ông Đ có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền là 4.375.000 đồng phần được chấp nhận. Chị T phải chịu là 8.750.000 đồng đã nộp xong.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Lê Văn Đ phải chịu án phí. Tuy nhiên ông Đ thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí. Chị T phải chịu phần án phí phần không được chấp nhận và công nhận là 2.787.015 đồng

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 96 Bộ tổ tụng dân sự năm 2015

Căn cứ Khoản Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 chị Lê Thị Thanh T về việc yêu cầu mở rộng lối đi đối với ông Lê Văn Đ.

[2] Buộc ông Lê Văn Đ và các thành viên gia đình phải mở lối đi trên một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 20, diện tích $213.9m^2$ tại phần vị trí có ký hiệu là Đ có diện tích $0,7m^2$ (Vị trí kích thước theo Mảnh trích đo ngày 09/7/2020 của Công ty TNHH nhà đất Trung Nghĩa). Sau khi mở rộng, phần lối đi tại vị trí B và

Đ có tổng diện tích là $2.1m^2$, có kích thước 04 cạnh với mỗi cạnh bằng nhau là 1.5m. Ông Lê Văn Đ có trách nhiệm dỡ hàng rào trên phần lối đi được mở rộng.

[3] Công nhận phần lối đi có ký hiệu là B, A, D có tổng diện tích là $43.1m^2$ (Vị trí kích thước theo Mảnh trích đo ngày 09/7/2020 của Công ty TNHH nhà đất Trung Nghĩa)

[4] Ông Lê Văn Đ có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký hạn chế đối với phần diện tích làm lối đi theo quy định tại Điểm 1, Khoản 4, Điều 95, Điều 171 Luật đất đai.

[5] Ông Lê Văn Đ có trách nhiệm hoàn trả cho chị Lê Thị Thanh T số tiền do đặc định giá là 4.375.000 đồng. Kể từ 09/7/2020 cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn Đ thuộc trường hợp miễn đóng tiền tạm ứng án phí. Chị T phải chịu 2.787.015 đồng, khấu trừ vào 1.200.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp theo các biên lai số 9083 ngày 19/7/2018 và biên lai số 2189 ngày 28/4/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Chị T còn phải nộp tiếp số tiền 1.587.015 đồng.

[7] Án sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc
- Lưu.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Phương Thảo