

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 242/2023/DS-PT  
Ngày: 17-7-2023  
V/v tranh chấp yêu cầu mở lối đi

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

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thanh Thuý

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Kim Nga

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên

Ngày 17 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 163/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2023 về việc “tranh chấp yêu cầu mở lối đi”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 189/2023/QĐ-PT ngày 19-6-2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Võ Văn V, sinh năm 1949

2. Bà Đoàn Thị Đ, sinh năm 1953

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

**- Bị đơn:** Ông Trần Hoàng A, sinh năm 1985; địa chỉ: A0604, Tòa nhà S, số B, đường 13, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Người kháng cáo:** Bị đơn, ông Trần Hoàng A.

(Ông V, bà Đ, ông Hoàng A có mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 19/3/2019 và trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Võ Văn V trình bày:

Ông Võ Văn V là chủ sử dụng thửa đất 957, tờ bản đồ số 02, có diện tích

2.020m<sup>2</sup>, tương ứng thửa mới 177, tờ bản đồ số 18, loại đất lúa, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An. Nguồn gốc đất này ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L vào năm 1991 và ông sử dụng để cấy lúa. Lúc ông nhận chuyển nhượng thửa đất này, hiện trạng có lối đi nằm trên một phần thửa đất 954 của chủ đất cũ là ông Nguyễn Văn H (ông H con bà L).

Vào năm 2011, ông H sang nhượng toàn bộ thửa đất 954 (số thửa mới là 170) cho ông Trần Hoàng A đứng tên chủ sử dụng, diện tích 4.690m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm. Năm 2018, ông Hoàng A tiến hành xây hàng rào, khi mới bắt đầu xây rào ông có nói với ông Hoàng A chừa lối đi cho ông ra vào thửa đất để làm ruộng. Ông Hoàng A hứa sẽ chừa lại, tuy nhiên đến ngày 10/01/2019 thì ông Hoàng A cho thợ xây bít luôn nên ông không còn lối đi nào khác để vào ruộng. Vì phần ruộng của ông bị vây bọc bởi thửa đất 170 của ông Hoàng A, không có lối đi nào khác ra vào canh tác nên ruộng ông đã bỏ hoang khoảng 02-03 năm nay.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Hoàng A phải tháo dỡ tường rào, mở lối đi tại thửa 170 của ông Hoàng A để cho ông có thể ra vào thửa đất 177 của ông, nhằm mục đích cho máy cày, máy xới ra vào thuận tiện phục vụ cho việc sản xuất nông nghiệp. Ông đề nghị ông Hoàng A mở lối đi có bề ngang 03m, dài 16m tại vị trí đất có ký hiệu A1, tổng diện tích 48m<sup>2</sup> theo Mạnh trích đo bản đồ địa chính lập ngày 07/7/2022 của Công ty trách nhiệm TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xét duyệt ngày 07/7/2022. Ông đồng ý đền bù giá trị đất và bức tường rào cho ông Hoàng A theo chứng thư thẩm định giá do Công ty dịch vụ tư vấn H1 lập ngày 26 tháng 8 năm 2022. Ngoài ra, ông không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

*Nguyên đơn bà Đoàn Thị Đ trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa trình bày:*

Bà là vợ ông Võ Văn V, hiện hôn nhân của ông bà vẫn còn tồn tại. Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của ông V, bà không có ý kiến và yêu cầu gì thêm.

*Bị đơn ông Trần Hoàng A trình bày:*

Ông là chủ sử dụng thửa đất 954, tờ bản đồ số 02, tương ứng thửa mới 170, tờ bản đồ số 18, có diện tích 4.690m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm. Nguồn gốc đất này do mẹ ông là bà Đặng Thị L mua của ông Nguyễn Văn H vào năm nào ông không rõ, đến năm 2011 mẹ ông làm thủ tục tặng cho ông toàn bộ thửa đất trên và ông sử dụng trồng chuối, do ông sinh sống ở thành phố Hồ Chí Minh thỉnh thoảng mới về thăm đất. Năm 2018, ông tiến hành xây dựng hàng rào để quản lý đất, tuy nhiên khi ông xây rào có chừa lối đi nhỏ cho ông V ra vào ruộng được chứ ông không xây bít luôn như ông V khai. Khi ông xây rào, ông V hoàn toàn không có nói với ông phải chừa lối đi như ông V khai, ông xây hàng rào đúng ranh đất của ông. Do đó, ông không đồng ý mở lối đi theo yêu cầu ông V và bà Đ. Trước đây vào ngày 28/10/2022, ông có ý kiến trình bày về giá trị thửa đất của ông quá thấp, ông có đề nghị thẩm định lại giá trị, nay ông không chấp nhận

mở lối đi theo yêu cầu ông V, bà Đ. Do đó ông không yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định lại giá trị đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 14-4-2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, đã xử:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015;

Áp dụng Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn V và bà Đoàn Thị Đ đối với ông Trần Hoàng A về việc yêu cầu mở lối đi.

1. Buộc ông Trần Hoàng A có nghĩa vụ tháo dỡ tường rào, mở lối đi cho ông Võ Văn V, bà Đoàn Thị Đ để vào thửa đất 177, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Phần lối đi được mở theo kích thước chiều rộng 02m, chiều dài 01 cạnh 16,7m và 01 cạnh 16,9m, tổng diện tích là 33,6m<sup>2</sup> thuộc vị trí có ký hiệu A1, thuộc một phần thửa đất 170, tờ bản đồ số 18 (cũ là thửa 954, tờ bản đồ số 02) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 861664 cấp vào ngày 24/2/2011 do ông Trần Hoàng A đứng tên chủ sử dụng, tọa lạc Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Vị trí, kích thước, diện tích phần lối đi được thể hiện theo Mảnh trích bản đồ địa chính số 208/2022 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất H đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 07/7/2022.

2. Buộc ông Võ Văn V, bà Đoàn Thị Đ có nghĩa vụ đền bù cho ông Trần Hoàng A số tiền giá trị đất mở lối đi là 67.536.000 (Sáu mươi bảy triệu năm trăm ba mươi sáu nghìn) đồng.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đoàn Thị Đ, ông Võ Văn V, buộc ông V, bà Đ sau khi được ông Trần Hoàng A mở lối đi có trách nhiệm xây dựng lại bức tường rào mới có kích thước, kết cấu được xác định tại Chứng thư thẩm định giá số 259/26/08/2022/TĐG LA-BDS do Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn H1 lập ngày 26/8/2022 cho ông Trần Hoàng A

4. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền 12.000.000 đồng, ông Võ Văn V, bà Đoàn Thị Đ tự nguyện chịu, đã nộp xong.”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các bên đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 20/4/2023, bị đơn nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm,

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự đã nhận và thống nhất với Mạnh trích đo địa chính phân khu số 208A-2023 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 10/7/2023, đề nghị Hội đồng xét xử sử dụng làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thống nhất thỏa thuận bị đơn sẽ tháo dỡ, đập bỏ bức tường và mở lối đi có diện tích chiều ngang 02m, chiều dài 01 cạnh 16,7m và 01 cạnh 16,8m, tổng diện tích là 33,6m<sup>2</sup> thuộc Khu A2 của Mạnh trích đo địa chính phân khu số 208A-2023 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 10/7/2023 được thực hiện trên nền Mạnh trích đo địa chính số 208-2022 cho nguyên đơn và nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn số tiền 140.000.000 đồng.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; việc thỏa thuận của đương sự không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Kháng cáo của bị đơn thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Võ Văn V, bà Đoàn Thị Đ và bị đơn ông Trần Hoàng A thống nhất thỏa thuận, ông Hoàng A tự nguyện tháo dỡ, đập bỏ bức tường rào và mở lối đi có chiều ngang 02m, chiều dài 01 cạnh 16,7m và 01 cạnh 16,8m, tổng diện tích là 33,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 170, tờ bản đồ số 18, tọa lạc Ấp P, xã P, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (thuộc Khu A2 của Mạnh trích đo địa chính phân khu số 208A-2023) để làm lối đi ra đường công cộng cho thửa đất số 18, tờ bản đồ số 02 của ông V, bà Đ cho đến khi có lối đi mới thuận tiện hơn. Sự thỏa thuận này của hai bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Về đền bù thiệt hại do sử dụng lối đi: Căn cứ Điều 254 Bộ luật Dân sự thì “*Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Trần Hoàng A yêu cầu nguyên đơn đền bù quyền sử

dụng đất đối với lối đi được mở nêu trên và giá trị bức tường phải tháo dỡ, đập bỏ với tổng số tiền 140.000.000 đồng, nguyên đơn đồng ý thanh toán số tiền theo yêu cầu của bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận, ông V, bà Đ có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hoàng A số tiền 140.000.000 đồng.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ, được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng phúc thẩm: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện chịu 1.000.000 đồng chi phí bản vẽ phân khu (đã nộp và chi xong).

[6] Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Hoàng A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Võ Văn V, bà Đoàn Thị Đ phải chịu án phí đối với số tiền phải hoàn trả cho bị đơn, tuy nhiên do nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Hoàng A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;  
Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Hoàng A.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, Điều 203, Điều 171 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 14 và Điều 26, khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Ông Võ Văn V và bà Đoàn Thị Đ được sử dụng lối đi có chiều ngang 02m, chiều dài 01 cạnh 16,7m và 01 cạnh 16,8m, tổng diện tích là 33,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 170, tờ bản đồ số 18, tọa lạc Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An do ông Trần Hoàng A đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm lối đi từ thửa đất số 177, tờ bản đồ số 18, tọa lạc Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An ra đường công cộng. Vị trí, tứ cận lối đi được thể hiện tại Khu A2 của Mạnh

trích đo địa chính phân khu số 208A-2023 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 10/7/2023 (Mảnh trích đo được đính kèm bản án).

Ông Trần Hoàng A có nghĩa vụ phải tháo dỡ, đập bỏ bức tường rào có kích thước, kết cấu theo Chứng thư thẩm định giá số 259/26/08/2022/TĐG LA-BDS do Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn H1 lập ngày 26/8/2022.

2. Ông Trần Hoàng A phải tạo điều kiện cho ông Võ Văn V, bà Đoàn Thị Đ được đi lại thuận tiện, không được rào chắn gây cản trở cho việc sử dụng lối đi của ông V, bà Đ. Ông V, bà Đ và ông Hoàng A sử dụng hạn chế đối với quyền sử dụng đất tại khu A2 của Mảnh trích đo địa chính phân khu số 208A-2023 nêu trên theo quy định tại Điều 171 và Điều 95 của Luật Đất đai.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

Trường hợp ông Võ Văn V, bà Đoàn Thị Đ chuyển quyền sử dụng thửa đất số 177, tờ bản đồ số 18 nêu trên thì chủ sử dụng mới có quyền tiếp tục sử dụng lối đi có diện tích 33,6m<sup>2</sup> nêu trên trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Ông V và bà Đ có nghĩa vụ liên đới đền bù do sử dụng hưởng quyền về lối đi qua cho ông Trần Hoàng A với số tiền là 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đòi số tiền chưa trả, 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ sơ thẩm: Tổng cộng là 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng), ông Võ Văn V, bà Đoàn Thị Đ tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

5. Về chi phí tố tụng phúc thẩm: Nguyên đơn tự nguyện chịu 1.000.000 đồng (đã nộp và chi xong).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Hoàng A phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Ông Võ Văn V, bà Đoàn Thị Đ được miễn toàn bộ án phí.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Hoàng A phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng khấu trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp theo biên lai thu số 0012081 ngày 26/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Ông Hoàng A đã nộp đủ án phí.

8. Quyền yêu cầu 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, 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.

9. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 17-7-2023.

***Nơi nhận:***

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Thị Thanh Thúy**