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

Bản án số: 192/2025/DS - PT
Ngày: 28 - 3 - 2025
V/v Tranh chấp quyền về lối đi qua

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Trang

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Phận

Ông Nguyễn Chí Đức

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Mỹ Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Thị Ngọc Phấn - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 422/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền về lối đi qua".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4447/2024/QĐXXPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 4970/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2024 và Thông báo về việc tiếp tục phiên tòa số 914/2025/TB-TA ngày 10 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hoàng Quỳnh T, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số A, H, phường A, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo giấy ủy quyền ngày 07/12/2022): Bà Phùng Thị K, sinh năm 1976; (có mặt)

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

2. Bị đơn: Bà Trần Thị R, sinh năm 1953; (có mặt)

Địa chỉ: Số D, ấp B, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Ông Nguyễn Hữu D - Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn Hữu D thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B. (có mặt)

Địa chỉ: Số D, khu phố F, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Ông Bùi Văn P, sinh năm 1977; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3.2. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1952; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3.3. Ông Mai Hồng P1, sinh năm 1986; (có đơn xin vắng mặt)

Hộ khẩu thường trú: Số E, ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ liên hệ: Số nhà C, hẻm A, phường D, Quận C, Thành phố Hà Nội.

4. Người kháng cáo: Bà Trần Thị R, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung, biên bản lấy lời khai của đương sự, biên bản làm việc, biên bản hòa giải, nguyên đơn là bà Hoàng Quỳnh T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hoàng Quỳnh T là bà Phùng Thị K trình bày:

Bà Hoàng Quỳnh T là chủ sử dụng đất hợp pháp thửa đất số 116, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre. Năm 2021, bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất này từ bà K. Quyền sử dụng đất này bà K có được thông qua hình thức đấu giá tài sản kê biên thi hành án vào khoảng cuối năm 2020. Khi bà nhận quyền sử dụng đất này thì có lối đi vào đất, hiện trạng lối đi không thay đổi. Theo bà K được biết lối đi đã hình thành trên 40 năm. Từ đường công cộng đi qua đất của bà R rồi đi qua đất của ông T1 và đến đất của bà T. Chiều ngang của lối đi thực tế khoảng 70 cm, đã được đổ bê tông khoảng 10 năm. Khi bà K sử dụng đất thì vẫn đi lối đi này, không ai có ý kiến. Đến khi bà K chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T thì bà R không cho bà

T đi. Những hộ sử dụng lối đi này gồm có hộ ông T1, ông C, bà T, ông P1, bà D1. Bà R không cho bà T, ông P1, bà D1 đi. Những hộ còn lại thì được đi bình thường. Do lối đi nằm trên đất của ông T1, nằm song song với đất của bà R nên bà T yêu cầu mở lối đi tiếp trên phần đất của bà R mà không đi trên đất của ông T1. Thửa đất của bà T giáp với đất của bà R, ông T1, ông C, ông P1. Ngoài lối đi này thì bà T không còn lối đi nào khác. Vì vậy, bà T yêu cầu bà R mở lối đi theo hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án là thửa đất số 63a, tờ bản đồ số 43, diện tích 285m^2, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre. Nếu được Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện thì bà Tiên đồng Ý trả mọi chi phí cho bà R theo quy định pháp luật.

Bà K đồng ý với kết quả đo đạc ngày 04/8/2022 và đồng ý với kết quả định giá ngày 18/7/2024.

Bà K và bà T thống nhất bà K không liên quan trong vụ án nên đề nghị Tòa án không xác định bà K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà K chỉ là người đại diện theo ủy quyền của bà T trong vụ án.

Tại văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải, bị đơn là bà Trần Thị R trình bày:

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Thửa đất bà mua không có lối đi. Vì tội ông P nên để lại lối đi cho ông P cái lối đan để đi chứ không cho người ngoài vào sử dụng lối đi đó. Nhưng bà T mua đất của bà K và không có lên xuống hỏi lối đi mà đòi làm cầu qua sông nên bà không quan tâm tới. Thời gian sau bà thấy người lạ đi vào lối đi trên đất của bà nên bà có ngăn xe lại và nói đất này là của bà. Khi đến Tòa án, bà có gặp anh làm đơn thưa bà là người vào năm rồi có hỏi bà lối đi từ trước bà không để. Đây là đất của bà, không có lối đi chung nào.

Bà chỉ bán phần đất từ lộ vào cầu, từ mép ranh vào 01m với giá là 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng) theo kết quả đo đạc ngày 04/8/2022 là thửa đất số 63a, tờ bản đồ số 43, diện tích 65,4 m^2 tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre. Từ cầu vào đất bà T, bà vẫn để đi như bình thường, không tranh chấp. Bà không đồng ý với hồ sơ đo đạc các thửa đất khác do đo đạc không theo ý của bà. Tuy nhiên, bà không yêu cầu đo đạc lại và không đồng ý cho đo đạc lại. Bà cũng không đồng ý định giá đất của bà. Bà không yêu cầu và không cho định giá lại đất của bà.

Do sức khỏe bà đã yếu nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết nhanh vụ án. Nếu nguyên đơn không đồng ý với ý kiến nêu trên của bà thì đề nghị nguyên đơn trả lại nguyên vẹn hiện trạng thửa đất cho bà vì đất này bà đã bỏ tiền ra nhận

chuyển nhượng.

Tại Biên bản làm việc, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Văn P trình bày:

Trước đây ông sở hữu gần 09 công đất. Khoảng năm 2016, ông bán khoảng 04 công đất cho bà Trần Thị R (chung xóm). Phần đất này giáp với lộ đan 02m (lộ làng). Phần còn lại 05 công thì Cơ quan Thi hành án dân sự huyện G kê biên 3,5 công đất kèm căn nhà (bán cho bà K). Hiện nay ông sống trên phần đất 1,5 công của mẹ ông, trên đất có căn nhà tình nghĩa.

Trước đây, trên đất có một đường đan 0,7m từ bờ sông đến lộ làng (lộ 02m). Lúc này có ông và ông T1 cùng đi trên lộ này. Con lộ này chia thành 02 phần. Phần đầu ngoài nơi giáp lộ là nằm trọn trên phần đất bán cho bà R. Còn phần phía trong là nằm trên đất của ông T1. Chi phí làm lộ là do ông và ông T1 hùn làm (50/50). Khi bán đất cho bà R là bán trọn thửa đất (bán luôn lối đi), không có chừa diện tích lối đi lại.

Tuy nhiên, bà R biết ông còn phần đất phía trong nên vẫn cho ông và ông T1 đi trên đường này mà không có tranh chấp.

Sau này cơ quan thi hành án bán đất cho bà K và bà Kim B đất cho người khác thì ông nghe nói là có tranh chấp về lối đi giữa bà R và những người này.

Hiện tại, ông và ông T1 vẫn đi trên đất này mà không có ai nói gì. Đối với việc tranh chấp giữa những người mua đất sau và bà R thì ông không rõ. Trong vụ án, ông có liên quan một phần (đi trên đất của bà R). Tuy nhiên ông không có yêu cầu gì. Trường hợp Tòa án có mời ông tham gia tố tụng thì ông xin được vắng mặt (sơ thẩm, phúc thẩm). Đối với phần đất của bà C1 (hàng xóm) thì từ trước đến nay, ông không có đi trên phần đất của bà. Từ trước đến nay không có ai khác ngoài gia đình bà C1 đi trên con đường vào nhà bà C1. Kinh phí làm lộ là người dân hùn làm trên đất bà C1. Lý do hùn vì đây là con đường mòn từ trước đến nay (tuyến lộ - K). Hiện tại ông không có yêu cầu mở rộng lối đi trên đất bà R.

Tại biên bản làm việc, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ông và ông P sử dụng chung lối đi ra lộ công cộng (lộ làng 02m). Phần lối đi này làm 03 đoạn: 01 đoạn trên đất bà R (ông P bán cho bà R); 01 đoạn trên đất bà R và ông (50/50); 01 đoạn trong nơi giáp sông là nằm trọn trên đất ông. Con đường này là lộ đan 0,7m, chi phí làm lộ là ông và ông P hùn làm (50/50). Hiện tại ông và ông P đi trên phần đất của bà R mà phía bà R không có tranh

chấp. Ông chỉ có nghe phía bà R tranh chấp với những hộ mua đất sau này (đất thi hành án kê biên của ông P) còn cụ thể như thế nào thì ông không rõ. Đối với lối đi trên đất bà C1 (chung xóm) thì trước nay ông và ông P không có đi trên lối đi này, chỉ có gia đình bà C1 đi.

Do vụ án này ông không liên quan và không yêu cầu gì nên ông đề nghị Tòa án không mời ông tham gia tố tụng. Trường hợp có mời thì cũng xin vắng mặt (sơ thẩm, phúc thẩm). Hiện tại, ông không có yêu cầu mở rộng lối đi này.

Tại văn bản trình bày ý kiến, đơn đề nghị giải quyết và xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Hồng P1 trình bày:

Ông là chủ sử dụng thửa đất số 114, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre. Lối đi bà T yêu cầu bà R mở để đi ra lộ công cộng là lối đi duy nhất, không còn lối đi khác để ra lộ công cộng. Bà T muốn ra lộ công cộng phải đi qua đất của ông, sau đó mới qua đất bà R để đi ra lộ công cộng.

Ông yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà T để gia đình ông cũng có thể ra lộ công cộng vì bà R hiện tại cũng không cho ông đi lối đi này hơn 03 năm nay nên ông không thể đi vào nhà được. Yêu cầu Tòa án triệu tập ông là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Ông đồng ý cho bà T đi trên thửa đất của ông để đi ra lộ công cộng và không tranh chấp gì trong vụ án. Do ông đi làm ở xa nên ông đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ông trong vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hoàng Quỳnh T là bà Phùng Thị K trình bày:

Bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà R mở lối đi là phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 285m^2 thuộc thửa đất số 63a, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre và đồng ý đền bù cho bà R theo quy định pháp luật. Bà T không đồng ý với ý kiến của bà R do phần lối đi mà bà R đồng ý cho bà T đi rất hẹp. Một phần lối đi hiện có (phần giáp với thửa đất của ông T1 và thửa đất của ông P1) có một phần nằm trên đất của bà R, một phần nằm trên đất của ông T1, chiều ngang 0,7m. Một phần lối đi bà R đồng ý mở cho bà T (phần mương, giáp với đường công cộng) có chiều ngang 01m, đây là phần mương giáp với thửa đất khác. Trước đây bà nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 116, tờ bản đồ số 43 từ việc đấu giá tài sản kê biên thi hành án (đất của ông P). Lúc đó, để đi vào thửa đất này thì đi trên lối đi hiện có trên đất bà R (đường bê tông rộng 0,7m). Sau đó bà chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này cho bà T thì bà R không cho bà T đi lối đi này. Ngoài lối đi bà T yêu cầu bà R mở thì

bà T không có lối đi nào khác.

Bị đơn bà Trần Thị R trình bày:

Trước đây, bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 63, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre từ ông P. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất này thì đã có đường bê tông trên đất. Lúc này, chỉ có ông P và ông T1 đi trên đường bê tông này và bà đồng ý cho ông P và ông T1 tiếp tục đi. Ngoài đường bê tông này thì ông P và ông T1 không có lối đi nào khác để đi ra đường công cộng. Đường bê tông này có 01 cây cầu nhỏ bắt qua mương thoát nước. Bà không có làm đường bê tông và cầu này. Sau đó, bà Kim N quyền sử dụng đất phần đất khác của ông P nhưng bà K không có hỏi bà về đường đi mà nói là bắt cầu qua sông đi. Thời gian sau bà K chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất này cho những người khác trong đó có bà T. Phần đường bê tông từ cầu vào đến cuối thửa đất của bà (phần giáp với thửa đất của ông T1), bà đồng ý cho bà T đi trên phần đường bê tông này mà không yêu cầu gì. Phần đường bê tông từ đường công cộng vào cầu, bà không đồng ý cho bà T đi mà bán cho bà T một phần đất khác có chiều ngang 01m, phần đất này từ ranh đất vào, hiện là cái mương với giá là 70.000.000 đồng. Thửa đất số 63 của bà do bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ ông P và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà không có bán đất cho ai nên không đồng ý để Tòa án định giá. Bà không có yêu cầu đo đạc, định giá lại. Hoa màu trên đất là của bà.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre đã tuyên:

Căn cứ vào Điều 254 của Bộ luật Dân sự; các Điều 29, 133 Luật Đất đai; Điều 147, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Quỳnh T.

Buộc bà Trần Thị R mở cho bà Hoàng Quỳnh T lối đi có diện tích 285m^2 thuộc thửa đất số 63a, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre do bà Trần Thị R đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của bà Trần Thị R đối với phần đất mà bà Hoàng Quỳnh T được sử dụng làm lối đi.

Bà Hoàng Quỳnh T được quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất của bà Trần Thị R đối với phần lối đi được quyền sử dụng và tuân thủ các điều kiện đảm bảo trong quá trình sử dụng đất của các bên mà pháp luật quy định. Bà Hoàng Quỳnh T được quyền đăng ký xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với phần lối đi này. Bà Hoàng Quỳnh T được quyền san sửa, cải tạo, chặt cây....để tạo lối đi thông thoáng, thuận tiện trên phần đất được mở lối đi.

Buộc bà Hoàng Quỳnh T có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị R giá trị quyền sử dụng đất bao gồm hoa màu trên diện tích đất 285m^2 thuộc thửa đất số 63a, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre với số tiền là 95.956.000 đồng (chín mươi lăm triệu chín trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03 tháng 10 năm 2024, bị đơn bà Trần Thị R kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Thứ nhất, bà sinh năm 1953, đã trên 60 tuổi, theo quy định của pháp luật bà phải được miễn án phí nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn bà làm đơn xin miễn án phí mà buộc bà phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Thứ hai, theo quy định của Bộ luật Dân sự thì quyền mở lối đi qua phải đảm bảo thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên. Chính vì vậy, lối đi mới mà phía bà yêu cầu mở cho phía nguyên đơn có diện tích 65,4m^2 với chiều ngang 01m là có thiện chí nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đo đạc theo ý chí của bà mà đo đạc hoàn toàn trái với ý chí của bà. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, mở lối đi trên đất của bà có diện tích 285m^2, chiều ngang giáp đường đi công cộng cạnh 6-7 và 7-8 rộng 4,2 m, trong khi đó đường đi công cộng ở địa phương chỉ có chiều ngang 02 đến 03m. Từ những phân tích trên, bà đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Sau khi tạm ngừng phiên tòa để đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ lại theo yêu cầu của bà R thì tại phiên tòa ngày 28/3/2025, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà K thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu mở lối đi có diện tích theo đo đạc thực tế là 94,7m^2 thuộc thửa 63-1, tờ bản đồ địa chính số 43, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Bà R cũng đồng ý mở lối đi cho nguyên đơn theo diện tích 94,7m^2 thuộc thửa 63-1, tờ bản đồ địa chính số 43, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng. Những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị R, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng điều chỉnh diện tích lối đi là 94,7m^2, điều chỉnh về án phí theo hướng không buộc bà R phải chịu án phí.

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; căn cứ vào kết quả tranh tụng; xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị R và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bà Trần Thị R kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn P, ông Nguyễn Văn T1, ông Mai Hồng P1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông P, ông T1, ông P1.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị R, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Theo Công văn số 1467/CNGT-TTLT ngày 21/10/2023, sao lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G thì năm 2017 bà R nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Bùi Văn P và bà Hồ Thị Kim L thửa đất số 63, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã C chứng nhận ngày 26/6/2017. Bà R được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 63, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre vào ngày 10/7/2017.

[2.2] Bà T là chủ sở hữu thửa đất số 116 bị vây bọc bởi thửa đất số 63 của bà R, thửa đất số 115 của bà D1, thửa đất số 114 của ông P1, thửa đất số 67 của ông T2. Từ thửa đất số 116 của bà T muốn đi ra đường công cộng phải đi qua đất của ông P1, bà R. Hiện trên đất của bà R theo Biên bản xác minh ngày 04/8/2022 có đoạn đường đan (đường bê tông) chiều ngang 0,7m chạy dọc theo thửa 63 từ đường công cộng đến hết thửa nơi giáp thửa đất số 66 của ông T1 và thửa 114 của ông P1 gồm 02 phần, phần thứ nhất nằm trên đất bà R; phần thứ hai (giáp thửa đất của ông T1) chạy dọc theo thửa 66 của ông T1, có đoạn nằm hết trên thửa đất số 66, có đoạn nằm hết trên thửa đất số 63, phía bị đơn cho rằng đoạn này nằm giữa ranh. Ngoài đường bê tông này thì bà T không có lối đi nào khác.

[2.3] Tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự 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 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. Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi. Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác." Như vậy, mặc dù bà R và ông P đều cho rằng khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà R là chuyển nhượng toàn bộ thửa đất, không có chừa lại lối đi nhưng hiện ông P và ông T1 đã đi trên lối đi là đường bê tông chiều ngang 0,7m nêu trên và bà R vẫn đồng ý cho ông P và ông T1 đi trên lối đi này. Riêng bà T thì bà R chỉ đồng ý cho đi trên phần thứ hai (giáp với đất ông T1), còn phần thứ nhất bà R không đồng ý cho bà T đi mà đồng ý chuyển nhượng một phần đất khác theo đo đạc có diện tích 65,4m^2, có chiều ngang (cạnh 6-7) là 0,98m hiện trạng là mương. Do đó, việc bà T khởi kiện yêu cầu bà R mở lối đi trên thửa đất số 63, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre là có căn cứ.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà R yêu cầu đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ lại. Sau khi tạm ngừng phiên tòa để đo đạc lại theo yêu cầu của bà R thì tại phiên tòa ngày 28/3/2025, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Phùng Thị Kim thay Đ yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu mở lối đi có diện tích theo đo đạc thực tế là 94,7m^2 thuộc thửa 63-1, tờ bản đồ địa chính số 43, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre. Đối với phần đất phía trong theo đo đạc có diện tích 53,4m^2 thuộc thửa 63-2, tờ bản đồ địa chính số 43, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre thì nguyên đơn không tranh chấp và không yêu cầu gì vì bị đơn và

ông T1 đã đồng ý cho nguyên đơn làm đường bê tông đi chung theo Biên bản thỏa thuận ngày 07/3/2025 giữa bà Phùng Thị K (người đại diện theo ủy quyền của bà T) với bà Trần Thị R và ông Nguyễn Văn T1.

Bị đơn bà Trần Thị R cũng thống nhất với trình bày của bà K và đồng ý mở lối đi cho nguyên đơn bà Hoàng Quỳnh T theo diện tích 94,7m^2 thuộc thửa 63-1, tờ bản đồ địa chính số 43, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre. Các đương sự cũng thống nhất giá trị đất để tính đền bù phần lối đi trên là theo giá của Hội đồng định giá đã định. Tuy nguyên đơn và bị đơn thống nhất như trên nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên Hội đồng xét xử không công nhận sự thỏa thuận mà giải quyết yêu cầu của nguyên đơn theo quy định pháp luật. Hiện tại, các bên vẫn chưa thực hiện việc mở lối đi trên thực tế và nguyên đơn chưa thực hiện việc đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu ảnh hưởng quyền là bị đơn nên cần buộc bị đơn mở cho nguyên đơn lối đi diện tích 94,7m^2 thuộc thửa 63-1, tờ bản đồ địa chính số 43, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre và nguyên đơn phải trả giá trị đất cho bị đơn theo giá mà Hội đồng định giá đã định.

[2.5] Về việc đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu ảnh hưởng quyền:

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/01/2025 thì trên phần đất diện tích 94,7m^2 có 03 cây dừa trên 06 năm tuổi và cầu đà bê tông cốt thép, mặt cầu đan bê tông. Diện tích 94,7m^2 này hiện trạng có một phần là mương. Nguyên đơn và bị đơn thống nhất hoa màu trên đất là của bà R, cây cầu trên đất không phải của bà R. Theo ông P và ông T1 trình bày cây cầu là của hai ông hùn làm, tuy nhiên, các ông không tranh chấp trong vụ án.

Phần đất 94,7m^2 thuộc vị trí 1. Tại Biên bản định giá ngày 18/7/2024, giá đất bao gồm cây trồng trên đất vị trí 1 là 350.000 đồng/m^2. Do vậy, buộc bà T có nghĩa vụ trả cho bà R giá trị quyền sử dụng đất bao gồm hoa màu là 33.145.000 đồng.

[2.6] Đối với nội dung bà Trần Thị R kháng cáo cho rằng bà thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà R và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà R có yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét cho bà R được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/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 thì người cao tuổi được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí và bà R thuộc trường hợp này. Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét quyết định cho bà R được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Do kháng cáo của bà R có căn cứ một phần nên được chấp nhận một phần, sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng nêu trên.

[3] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị R không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị R.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ Điều 254 của Bộ luật Dân sự; các điều 29, 133 của Luật Đất đai;

Căn cứ các điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 12, 26 của Nghị quyết số 326/2016/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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Quỳnh T.

1.1. Buộc bà Trần Thị R mở cho bà Hoàng Quỳnh T lối đi có diện tích 94,7m^2 thuộc thửa 63-1, tờ bản đồ địa chính số 43, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre do bà Trần Thị R đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Có hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án kèm theo)

1.2. Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của bà Trần Thị R đối với phần đất mà bà Hoàng Quỳnh T được sử dụng làm lối đi.

1.3. Bà Hoàng Quỳnh T được quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất của bà Trần Thị R đối với phần lối đi được quyền sử dụng và tuân thủ các điều kiện đảm bảo trong quá trình sử dụng đất của các bên mà pháp luật quy định. Bà Hoàng Quỳnh T được quyền đăng ký xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với phần lối đi này. Bà Hoàng Quỳnh T được quyền san sửa, cải tạo, đốn cây, bồi đắp, đổ bê tông... để tạo lối đi thông thoáng, thuận tiện trên phần đất được mở lối đi.

1.4. Buộc bà Hoàng Quỳnh T có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị R giá trị quyền sử dụng đất bao gồm hoa màu trên diện tích đất 94,7m^2 thuộc thửa 63-1, tờ bản đồ địa chính số 43, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre với số tiền là 33.145.000 đồng (ba mươi ba triệu, một trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án 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 (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 Bộ luật Dân sự.

2. Về chi phí tố tụng khác: Bà Trần Thị R phải chịu tổng cộng là 7.202.000 đồng (bảy triệu, hai trăm lẻ hai nghìn đồng). Bà Trần Thị R đã nộp 2.945.000 đồng (hai triệu, chín trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

Do bà Hoàng Quỳnh T đã nộp tạm ứng 4.257.000 đồng (bốn triệu, hai trăm năm mươi bảy nghìn đồng) nên buộc bà Trần Thị R phải trả cho bà Hoàng Quỳnh T số tiền 4.257.000 đồng (bốn triệu, hai trăm năm mươi bảy nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Hoàng Quỳnh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.657.250 đồng (một triệu, sáu trăm năm mươi bảy nghìn, hai trăm năm mươi đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008226 ngày 01/7/2022 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001703 ngày 26/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm. Bà Hoàng Quỳnh T còn phải nộp số tiền án phí là 1.057.250 đồng (một triệu, không trăm năm mươi bảy nghìn, hai trăm năm mươi đồng).

Bà Trần Thị R là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho bà Trần Thị R số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004170 ngày 04/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án, quyết định 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- Phòng Thanh tra, Kiểm tra và Thi hành án TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Phạm Thị Thu Trang