

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÁI BÈ
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 79/2019/DS-ST
Ngày: 17-5-2019
“V/v tranh chấp quyền về lối đi
qua bất động sản liền kề”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Vũ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Niệm

2. Ông Nguyễn Văn Dục

- Thư ký phiên tòa: Bà Âu Thị Thảo là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Bè xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 452/2015/TLST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2015 về “tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18B/2019/QĐXX-ST ngày 11 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Huỳnh Thanh T** sinh năm: 1966

Địa chỉ: tổ A, ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Tiền Giang

2. Bị đơn: Ông **Huỳnh Văn Đ** sinh năm: 1954

Địa chỉ: tổ A, ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Tiền Giang

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Huỳnh Văn Đ: bà Võ Thị Ngọc A, sinh năm: 1959. Địa chỉ: tổ A, ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Tiền Giang. Là người đại diện theo ủy quyền. (Văn bản ủy quyền ngày 26 tháng 02 năm 2016).

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

3.1 Bà Lê Thị N sinh năm: 1968

3.2 Chị Huỳnh Thị H sinh năm: 1986

3.3 Chị Huỳnh Thị Châu N sinh năm: 1990

3.4 Chị Huỳnh Thị Châu P sinh năm: 1992

Cùng địa chỉ: tổ A, ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Tiền Giang

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N, chị Huỳnh Thị H, chị Huỳnh Thị Châu N, chị Huỳnh Thị Châu P: ông Huỳnh Thanh T, sinh năm: 1966. Địa chỉ: tổ A, ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Tiền Giang. Là người đại diện theo ủy quyền. (Văn bản ủy quyền ngày 19 tháng 10 năm 2015).

3.5 Bà Võ Thị Ngọc A

sinh năm: 1959

3.6 Anh Huỳnh Văn T

sinh năm: 1976

3.7 Anh Huỳnh Thanh S

sinh năm: 1981

Cùng địa chỉ: tổ A, ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Tiền Giang

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Văn T, anh Huỳnh Thanh S: bà Võ Thị Ngọc A, sinh năm: 1959. Địa chỉ: tổ A, ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Tiền Giang. Là người đại diện theo ủy quyền. (Văn bản ủy quyền ngày 26 tháng 02 năm 2016).

(Các đương sự có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện tháng 10 năm 2015 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là ông Huỳnh Thanh T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N, chị Huỳnh Thị H, chị Huỳnh Thị Châu N, chị Huỳnh Thị Châu P trình bày: Ông có canh tác thửa đất số 82, tờ bản đồ số 15, diện tích 809,4m² được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/7/2014; thửa đất số 1346, tờ bản đồ số HCC5, diện tích 2.155m² được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/8/2002; thửa số 1348, tờ bản đồ số HCC5, diện tích 1.001m² được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/8/2004. Tất cả các thửa đất đều do ông đứng tên, tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Tiền Giang, nguồn gốc đất do cha mẹ ông chết để lại. Về vị trí thửa đất số 82 hướng Đông giáp ông L; hướng Tây giáp bà Kim A, hướng Nam giáp ông Đ, hướng Bắc giáp đường đan. Liên kề với thửa đất 82 của ông theo hướng Nam là thửa đất số 2780, tờ bản đồ HCC5, diện tích 2.949,4 m² của ông Đ. Giữa hai phần đất tiếp giáp với nhau là đất liền. Từ đất, nhà của ông Đ đi ra lộ đan gia đình của ông Đ phải đi ngang qua thửa đất số 82 của ông có tổng chiều dài khoảng 30m. Trước đây ông cho ông Đ mở đường đi theo hướng Đông (phía giáp với ông L), thời gian gần đây ông dự kiến sử dụng phần đất thuộc lối đi này để cất nhà nên mở lối đi mới theo hướng Tây (phía giáp bà Kim A). Mặc khác, ông còn thửa đất số 1346 và thửa đất số 1348 nằm ở phía sau đất của ông Đ nên phải đi trên phần đất của ông Đ có tổng chiều dài khoảng 40m thuộc thửa 2460, tờ bản đồ HCC5, diện tích 437,1m² và thửa 2780, tờ bản đồ HCC5, diện tích 2949,4m². Việc ông mở lối đi mới nằm trên đất của ông theo hướng giáp với bà Kim A là để nối liền và nhằm hoán đổi lối đi nằm trên đất của ông Đ để ông đi đến thửa 1346 và 1348 của ông. Do ông Đ không đồng ý đi trên lối đi mới do ông mở và không đồng ý mở lối đi cho ông làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông. Nay ông đồng ý mở lối đi mới trên thửa đất số 82 của ông (phía giáp với bà Kim A) cho hộ gia đình ông Đ đi ra đường đan công cộng; ông rút yêu cầu về việc yêu cầu mở lối đi trên thửa đất 2460 và thửa 2780 của ông Đ vì ông đã có lối đi khác để đi ra thửa 1346 và thửa 1348 của ông để canh tác. Đối với yêu cầu phản tố của ông Đ yêu cầu ông mở lối đi cũ (phía giáp với ông L) nằm trong thửa đất số 82 của ông để hộ ông Đ đi ra đường đan công cộng ông không đồng ý.

Tại đơn phản tố, tờ tự khai cùng ngày 07 tháng 12 năm 2015 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là ông Huỳnh Văn Đ trình bày: Ông có căn nhà và 02 thửa đất gồm thửa 2460, diện tích 437,1m² và thửa 2780, diện tích 2.949,4m² đều tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Tiền Giang do ông đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất. Gia đình ông muốn đi ra đường đan công cộng phải đi qua lối đi có chiều ngang khoảng 1,5m chiều dài khoảng 30m nằm trong thửa đất số 82 của ông T. Lối đi này được hình thành từ khi cha mẹ ông còn sống và được gia đình ông sử dụng từ đó đến nay. Ngoài ra ông T có nhận chuyển nhượng thửa đất khác là thửa 1346 diện tích 2.155m² nằm ở phía Tây 02 thửa đất của ông là thửa 2460 và thửa 2780 nhưng lệch về sau, trước đây ông T đi lại canh tác thửa 1346 thì đi qua lối đi ở phía Đông các thửa đất của ông rồi bọc sau hậu đất của ông T ông vẫn chấp nhận cho ông T đi lại không có cản trở gì nhưng do đi xa nên sau này ông T đã đi qua đất của bà Kim A. Nay ông không đồng ý đi trên lối đi mới mà ông T mở cho ông, việc ông T rút yêu cầu mở lối đi trên 02 thửa đất của ông là thửa 2460 và thửa 2780 ông không có ý kiến gì, ông có yêu cầu phản tố là yêu cầu hộ gia đình ông T phải cho hộ gia đình ông tiếp tục sử dụng lối đi cũ có chiều ngang 1,5m chiều dài khoảng 30m nằm trên thửa đất số 82 của ông T.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 28 tháng 4 năm 2016, các biên bản hòa giải ngày 16 tháng 11 năm 2016, ngày 21 tháng 01 năm 2019 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị Ngọc A đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Văn T, anh Huỳnh Thanh S trình bày: Bà thống nhất với phần trình bày của ông Huỳnh Văn Đ. Nay bà cũng không đồng ý đi trên lối đi mới mà ông T mở cho hộ gia đình bà, việc ông T rút yêu cầu mở lối đi trên 02 thửa đất của ông Đ là thửa 2460 và thửa 2780 bà không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa ông T rút 01 phần yêu cầu khởi kiện là yêu cầu hộ gia đình ông Đ mở lối đi trên 02 thửa đất của ông Đ là thửa 2460 và thửa 2780, bà A vẫn giữ nguyên ý kiến yêu cầu như trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật: Các đương sự yêu cầu mở lối đi nên xác định quan hệ pháp luật là “tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề”.

[2] Về nội dung vụ án: Hộ gia đình ông Huỳnh Thanh T được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 82, diện tích 809,4m², thửa 1346, diện tích 2.155m² và thửa 1348, diện tích 1.001m² đều tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Tiền Giang. Hộ gia đình ông Huỳnh Văn Đ được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2780, diện tích 2.949,4m² và thửa đất số 2460, diện tích 437,1m² đều tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Tiền Giang. Thửa đất số 82 của hộ ông T nằm cặp đường đan

công cộng, còn thửa đất số 1346 và 1348 thì nằm phía sau 02 thửa đất 2780 và 2460 của ông Đ, ông T muốn canh tác thửa đất 1346 và 1348 thì phải đi qua 02 thửa đất 2780 và 2460 của hộ ông Đ. Ngược lại, 02 thửa đất 2780 và 2460 của hộ ông Đ thì nằm phía sau thửa đất số 82 của hộ ông T, hộ gia đình ông Đ muốn đi ra đường đân công cộng phải đi qua thửa đất 82 của ông T. Hiện nay, ông T đã có lối đi khác để canh tác thửa đất 1346 và 1348 nên tại phiên tòa ông T rút lại yêu cầu mở lối đi trên 02 thửa đất 2780 và 2460 của ông Đ. Xét thấy, đây là sự tự nguyện định đoạt của đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Về yêu cầu phản tố: Ông Đ có yêu cầu phản tố là yêu cầu hộ gia đình ông T mở lối đi cũ có diện tích thực đo là $41,4m^2$ nằm trong thửa đất số 82 của ông T vì lối đi này đã có từ khi cha mẹ ông còn sống. Ông T không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Đ vì hiện nay ông có nhu cầu sử dụng lối đi này để cất nhà, ông đồng ý mở lối đi mới có diện tích thực đo là $27,7m^2$, phía giáp với bà Kim A cho hộ gia đình ông Đ đi ra đường đân. Theo kết quả đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ thì lối đi cũ ông Đ yêu cầu mở trên thửa đất số 82 của ông T có số đo và tứ cận như sau: chiều ngang hướng Đông giáp đất ông Huỳnh Văn Đ là 1,45m, chiều ngang hướng Tây giáp đường đân công cộng là 1,25m (hiện tại đường đân có rải đá), chiều dài hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị N là 28,68m, chiều dài hướng Bắc giáp đất ông Huỳnh Thanh T là 28,65m; trên lối đi này có 08 cây mít, 05 cây chanh và 01 cây xoài. Lối đi mới ông T đồng ý mở trên thửa đất số 82 của ông T có số đo và tứ cận như sau: chiều ngang hướng Đông giáp đất ông Huỳnh Văn Đ là 1m, chiều ngang hướng Tây giáp đường đân công cộng là 1m (hiện tại đường đân có rải đá), chiều dài hướng Nam giáp đất ông Huỳnh Thanh T là 27,7m, chiều dài hướng Bắc giáp đất bà Lê Kim A là 27,7m; lối đi mới ông T đồng ý mở cho ông Đ là $\frac{1}{2}$ con mương của ông T giáp $\frac{1}{2}$ con mương của bà Kim A. Theo quy định của Bộ luật dân sự thì việc mở lối đi 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 và ít gây thiệt hại nhất cho bất động sản có mở lối đi, người được dành lối đi phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản liền kề. Tại phiên tòa, ông T trình bày là cần sử dụng phần đất có lối đi cũ để cất nhà cho con nên tự nguyện mở lối đi mới phía giáp với bà Kim A cho hộ ông Đ sử dụng mà không yêu cầu ông Đ hoàn trả giá trị đất. Bà A đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Huỳnh Văn Đ không đồng ý đi lối đi mới do ông T mở vì bà cho rằng gia đình bà không có khả năng san lấp $\frac{1}{2}$ con mương để tạo lối đi. Xét thấy, lối đi cũ và lối đi mới đều nằm trong diện tích đất của thửa 82 được cơ quan có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông T, việc ông T có nhu cầu sử dụng phần đất có lối đi cũ là hợp pháp, ông T cũng đã tạo điều kiện cho hộ ông Đ có lối đi mới mà không yêu cầu ông Đ hoàn trả giá trị đất là có lợi cho ông Đ, tuy lối đi mới ông T tự nguyện mở là con mương nhưng chiều ngang là 1m, chiều dài là 27,7m so với diện tích lối đi cũ là ít hơn nên việc tạo lối đi đối với hộ ông Đ không khó khăn. Lối đi mới ông T tự nguyện mở phù hợp với diện tích đất về chiều ngang, phù hợp vị trí của lối đi, ít gây ra thiệt hại và ít ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của hộ ông T so với lối đi cũ do đó yêu cầu này của ông T là phù hợp nên được ghi nhận. Đối với yêu cầu phản tố của ông Đ yêu cầu mở lối đi cũ hướng giáp bà N trên thửa đất 82 của ông T gây bất tiện và ảnh hưởng đến

quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ ông T nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa, ông T tự nguyện cho hộ gia đình ông Đ đi trên phần đất liền, chiều ngang 01m phía giáp với bà Kim A để đi ra đường đan công cộng với thời hạn là 01 năm, hết thời hạn này hộ gia đình ông Đ tự tạo lối đi mà ông T tự nguyện mở cho ông Đ. Xét thấy đây là sự tự nguyện của ông T phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên có thiếu sót về thời hạn giải quyết vụ án do cần thời gian thu thập chứng cứ, biên bản giao nhận chứng cứ thiếu đóng dấu. Về việc giải quyết vụ án: Đại diện viện kiểm sát đề nghị đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện mà ông T đã rút, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc tự nguyện mở lối đi mới cho ông Đ, ghi nhận việc ông T không yêu cầu ông Đ hoàn trả giá trị đất, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Ông Huỳnh Thanh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do tại phiên tòa ông rút yêu cầu khởi kiện. Ông Huỳnh Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố của ông Đ không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 275 Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Huỳnh Thanh T yêu cầu hộ gia đình ông Huỳnh Văn Đ mở lối đi trên 02 thửa đất 2780 và 2460 của hộ ông Đ mà ông T đã rút.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Thanh T mở lối đi mới có diện tích thực đo là 27,7m² trên thửa đất số 82 của hộ ông T cho hộ ông Huỳnh Văn Đ sử dụng. Lối đi mới có tứ cận như sau:

- Hướng Đông: giáp đất ông Huỳnh Văn Đ có số đo là 1m.
- Hướng Tây: giáp đường đan công cộng có số đo là 1m (hiện tại đường đan có rải đá).

- Hướng Nam: giáp đất ông Huỳnh Thanh T có số đo là 27,7m.

- Hướng Bắc: giáp đất bà Lê Kim A có số đo là 27,7m.

(Có sơ đồ kèm theo)

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Thanh T cho hộ gia đình ông Huỳnh Văn Đ đi trên phần đất liền thuộc thửa đất 82 của hộ ông T, chiều ngang

01m phía giáp với bà Kim A để đi ra đường đan công cộng với thời hạn là 01 năm, hết thời hạn này hộ gia đình ông Đ tự tạo lối đi mà ông T tự nguyện mở cho hộ ông Đ.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Thanh T không yêu cầu hộ gia đình ông Huỳnh Văn Đ trả giá trị diện tích lối đi mới mà ông T tự nguyện mở cho hộ ông Đ.

5. Hộ gia đình ông Huỳnh Văn Đ có trách nhiệm tự tạo lối đi mới tại vị trí mà ông Huỳnh Thanh T mở cho hộ ông Đ.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn Đ yêu cầu hộ gia đình ông Huỳnh Thanh T mở lối đi cũ trên thửa đất 82 của hộ ông T có diện tích thực đo là 41,4m² hướng giáp đất bà Nguyễn Thị N.

7. Về án phí:

7.1 Ông Huỳnh Thanh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông T 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 04412 ngày 09 tháng 11 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Tiền Giang.

7.2 Ông Huỳnh Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 04999 ngày 31 tháng 3 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Tiền Giang; ông Đ đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

8. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 thoả 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 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Cái Bè;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thanh Vũ

