

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 – VĨNH LONG
TỈNH VĨNH LONG**

Bản án số: **63/2025/DS-ST**.

Ngày: 21/8/2025

V/v: “*Tranh chấp quyền
về lối đi qua và tranh chấp
quyền sử dụng đất*”.

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 – VĨNH LONG, TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Nguyễn Trọng Hiếu.

Các hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Duy An

2/ Ông Trần Văn Tiền

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Ngọc Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Phạm Linh Duy – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 389/2024/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền về lối đi qua và tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2025/QĐST - DS ngày 10 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị Kim X, sinh năm 1962.

Số CCCD:083162002257; cấp ngày 24/04/2021; Nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Địa chỉ: số A, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là số A, ấp A, xã G, tỉnh Vĩnh Long)

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Bà Đỗ Thị P, sinh năm 1978. Địa chỉ: số F, đường Đ, phường E, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường A, tỉnh Vĩnh Long) (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Bị đơn:

Bà Dương Thị Thu H, sinh năm 1972. (vắng mặt)

Số CMND: 320779172; cấp ngày 25/12/2006; nơi cấp: Công an tỉnh B.

Địa chỉ: số A, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là 185/4B, ấp A, xã G, tỉnh Vĩnh Long)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 23/9/2024, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện 14/5/2025, đơn yêu cầu tòa án xét xử vắng mặt ngày 18/8/2025, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đỗ Thị P trình bày:

Bà Nguyễn Thị Kim X (Nguyên đơn) là chủ sử dụng thửa đất số 69 tờ 8 tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long), diện tích là 2602,4m² (đất cây lâu năm). Quyền sử dụng đất bà X được cấp số BK 889752 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh B cấp ngày 31/10/2014.

Phần đất này có cạnh Bắc giáp thửa 57, Cạnh Nam giáp sông B, C giáp thửa 70 và cạnh Tây giáp thửa đất số 95 của bà Dương Thị Thu H, thửa 58 của ông Dương Công M.

Để ra được đường công cộng, từ trước đến nay bà X phải đi nhờ qua đất của bà H (bị đơn) thuộc thửa số 95 Tờ 8. Thời gian gần đây bà H đã dùng dây kẽm gai rào chắn toàn bộ đất của bà và không cho bà X đi nhờ qua đất của bà H để ra vô vườn. Ngoài việc đi nhờ qua thửa đất 95 của bà H, bà X không còn có lối đi nào khác để đi ra đường công cộng.

Căn cứ vào Kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, bà X yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu bà H mở dây rào kẽm gai ở vị trí R1 đến R2, từ R2 đến R3 (R1 đến R2 thuộc thửa 95, R2 đến R3 thuộc thửa 69) mở lối đi tại phần đất có diện tích 5.3m² (Vị trí A-B-C-D) phần đất thửa 95 của bà H, để ra đường công cộng. Vị trí R3 là nằm trên đất của bà X, bà X yêu cầu bà H tháo dỡ đi dời kẽm gai ra khỏi đất của bà X, vì đây là hành vi cản trở quyền sử dụng đất của bà X.

Hơn nữa hiện nay, bà H là bị đơn đang có đi nhờ một phần đất khác của bà X để ra đường công cộng. Bà X vẫn đồng ý cho bà H đi nhờ và không hề rào chắn lại.

Về chi phí tố tụng mà bà X đã nộp, bà X đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành triệu tập bị đơn bà Dương Thị Thu H, nhưng bà H không đến dự các buổi hòa giải, xem xét thẩm định tại chỗ, cũng như định giá tài sản, nên không ghi nhận được ý kiến của bà H.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về tố tụng: không vi phạm tố tụng. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92 BLTTDS; Điều 245, 248, 254 Bộ luật dân sự năm 2015:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim X về việc mở lối đi qua bất động sản liền kề: buộc bà Dương Thị Thu H mở cho Nguyễn Thị Kim X

lối đi thửa 95-1 diện tích 5,3 m² thuộc một phần thửa đất số 95 tờ bản đồ 24 tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre, nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long do bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc bà Dương Thị Thu H tháo dỡ hàng rào dây kẽm gai tại vị trí R1, R2 và các vật cản (01 cây dừa, 01 cây măng cầu) tại vị trí mở lối đi

Bà Nguyễn Thị Kim X có trách nhiệm bồi thường thiệt hại phát sinh từ việc mở lối đi, gồm hoàn lại giá trị cây trồng, công trình trên đất và giá trị đất phù hợp theo giá Hội đồng định giá cho phía bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

Đây là vụ án tranh chấp quyền về lối đi qua giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X đối với bị đơn bà Dương Thị Thu H phần đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Vĩnh Long.

- Về nội dung:

[1] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên về việc mở lối đi:* lối đi có yêu cầu có diện tích 5.3m² (Vị trí A-B-C-D) thuộc một phần đất thửa 95 của bà H, tọa lạc tại xã A (trước đó là xã A), huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) do bà Dương Thị Thu H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] *Xét thấy:* Căn cứ lời trình bày của nguyên đơn; Căn cứ vào lời khai của hộ dân sinh sống tại khu vực tranh chấp, Hội đồng xét xử nhận định: Theo bản mô tả ranh giới, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, thì lối đi nguyên đơn có yêu cầu mở tiếp giáp về phía tây với đường bê tông có chiều ngang 3,5 nằm trên đất của bị đơn vị trí lối đi này không cắt ngang khu vực sử dụng chính của thửa đất bị đơn, chỉ đi qua phần đất ven mương, gần ranh giới, nên mức độ ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của bị đơn là không đáng kể. Hơn nữa, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, trên phần đất này hiện có hàng rào dây kẽm gai và một số cây trồng (01 cây dừa mới trồng, 01 cây măng cầu) – là các vật kiến trúc có thể tháo dỡ, di dời được, không gây thiệt hại nghiêm trọng cho bị đơn. Từ những nhận định trên, yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn là có cơ sở nên chấp nhận. Buộc bị đơn bà Dương Thị Thu H có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào dây kẽm gai từ điểm R1 đến R2, mở lối đi trên diện tích 5,3m² (vị trí từ các điểm A) cho nguyên đơn.

[3] *Đối với việc yêu cầu bị đơn tháo dỡ hàng rào từ điểm R2 đến R3 của nguyên đơn:* nhận thấy hàng rào dây kẽm gai bị đơn từ điểm R2 đến R3 có kết cấu trụ bê tông chôn, kéo dây chì kẽm gai được bị đơn xây dựng nằm hoàn toàn trên đất của nguyên đơn, cụ thể là thửa 69, tờ bản đồ số 24, làm ảnh hưởng hưởng đến

quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ buộc bị đơn bà H tháo dỡ hàng rào kẽm gai từ vị trí R2 đến R3 do bị đơn xây dựng trên đất của nguyên đơn.

[4] Về phần đền bù do việc mở lối đi:

- Nguyên đơn được mở lối đi trên đất của bị đơn, nhưng nguyên đơn phải chịu trách nhiệm đền bù cho chủ sở hữu là bà Dương Thị Thu H các khoản sau:

Giá trị đất: $5,3\text{m}^2 \times 800.000\text{đ}/\text{m}^2 = 4.240.000\text{đ}$

Giá trị cây trồng: 01 cây dừa 184.000đ; 01 cây măng cầu 268.000đ.

Giá trị hàng rào từ điểm R1 đến R2: dài 1,59m x cao 1,5m = $2,385\text{m}^2 \times 80.000\text{đ}/\text{m}^2 = 190.800\text{đ}$.

Tổng cộng buộc nguyên đơn đền bù cho bị đơn là: 4.698.800đ

[5] Chi phí tố tụng các nguyên đơn đã nộp có yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải hoàn trả lại chi phí tố tụng là 2.256.500đ

[6] Xét đề nghị của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí không có giá ngạch:

Bị đơn bà Dương Thị Thu H phải chịu án phí 300.000đ do yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn được chấp nhận.

Bị đơn bà Dương Thị Thu H phải chịu án phí 300.000đ do yêu cầu tháo dỡ hàng rào từ điểm R2 đến R3 của nguyên đơn được chấp nhận.

Án phí có giá ngạch:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X phải chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ đền bù cho bị đơn đối với giá trị phần đất, cây trồng vật kiến trúc trên đất được mở làm đường.

Giá trị đền bù tổng cộng là 4.698.800đ

Án phí được tính là 300.000đ. Tuy nhiên, bà X là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí theo quy định, được xét miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 247, 248, 254 và Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 29, 133, 235 và Điều 236 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ các Điều 147, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim X đối với bị đơn bà Dương Thị Thu H về việc Tranh chấp quyền về lối đi qua và Tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Buộc bà Dương Thị Thu H có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào cột bê tông chôn, kéo dây kẽm gai từ điểm R1 đến R2; di dời hoặc đốn chặt cây trồng trên đất thuộc thửa 95-1, tờ bản đồ số 24, có diện tích 5,3m² (từ điểm A-B-C-D-A), đất tọa lạc tại xã G, tỉnh Vĩnh Long, do bà Dương Thị Thu H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để mở lối đi cho bà Nguyễn Thị Kim X.

(có sơ đồ bản vẽ đính kèm “Họa đồ ngày 22/4/2025”)

- Buộc bà Dương Thị Thu H có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào cột bê tông chôn, kéo dây kẽm gai từ điểm R2 đến R3, có chiều dài 2,81m, nằm trên thửa đất số 69, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã G, tỉnh Vĩnh Long, do bà Nguyễn Thị Kim X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Bà Nguyễn Thị Kim X có quyền và nghĩa vụ tự tôn tạo phần đất được mở làm lối đi cho thuận tiện. Bà Nguyễn Thị Kim X được quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất của bà Dương Thị Thu H đối với phần lối đi được sử dụng và tuân thủ các điều kiện được đảm bảo trong quá trình sử dụng đất của các bên mà pháp luật quy định.

3. Bà Nguyễn Thị Kim X được quyền đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với phần lối đi được mở làm lối đi thuộc thửa 95-1, tờ bản đồ số 24, có diện tích 5,3m² (từ điểm A-B-C-D-A), đất tọa lạc tại xã G, tỉnh Vĩnh Long, do bà Dương Thị Thu H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Buộc bà Nguyễn Thị Kim X có nghĩa vụ đền bù cho bà Dương Thị Thu H số tiền 4.698.800đ. (Bốn triệu sáu trăm chín mươi tám nghìn tám trăm đồng)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 năm 2015.

5. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Dương Thị Thu H hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim X chi phí tố tụng là 2.256.500đ (Hai triệu hai trăm năm mươi sáu nghìn năm trăm đồng)

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Bà Dương Thị Thu H phải chịu tổng cộng 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng)

Bà Nguyễn Thị Kim X được miễn án phí.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành, 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND Khu vực 5 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực – Vĩnh Long
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Trần Nguyễn Trọng Hiếu