

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KẾ SÁCH
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: **102/2021/DS-ST**
Ngày: 05 - 7 - 2021
V/v tranh chấp yêu cầu mở lối
đi trên bất động sản liền kề

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KẾ SÁCH, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Việt.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Xương.

Ông Thiều Hoàng Mới.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Đặng Xuân Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 384/2020/TLST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2020 về việc tranh chấp yêu cầu mở lối đi trên bất động sản liền kề, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 145/2021/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự sơ thẩm số: 144/2021/QĐST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông H. Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông T. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

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

3.1. Bà NLQ. Địa chỉ: Số 273/2, ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.2. Bà NLQ1. Địa chỉ: Số 273/2, ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.3. Bà NLQ2. Địa chỉ: Số 273/2, ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.4. Bà NLQ3. Địa chỉ: Số 273/2, ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.
(vắng mặt)

3.5. Ông NLQ4. Địa chỉ: Số 273/2, ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.
(vắng mặt)

3.6. Bà NLQ5. Địa chỉ: Số 273/2, ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.
(vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà NLQ, bà NLQ1, bà NLQ3, bà NLQ5: Ông NLQ4. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 04/02/2021) (vắng mặt)

3.7. Bà NLQ6. Địa chỉ: TP. Cần Thơ. (vắng mặt)

3.8. Ông NLQ7. Địa chỉ: TP. Cần Thơ. (vắng mặt)

3.9. Bà NLQ8. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.10. Ông NLQ9. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3.11. Ông NLQ10. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.12. Quỹ tín dụng nhân dân Kế Sách. Địa chỉ: Ấp A1, xã B1, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Quỹ tín dụng nhân dân Kế Sách: Ông NLQ11, Chức vụ: Chủ tịch HĐQT Quỹ tín dụng nhân dân Kế Sách. (Là người đại diện theo pháp luật) (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/11/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông H trình bày: Trước đây ông X, bà Y (đều đã chết, là cha mẹ ruột của ông H, ông T, ông Z) có cho ông H thừa đất số 286 (6.790m², loại đất T + LNK), tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Kế Sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (CNQSD) đất số D 0765859 ngày 23/11/1994 cho hộ ông H đứng tên. X, bà Y cũng có cho ông T thừa đất số 265 (1.800m², loại đất ONT + CLN) và thửa đất số 287 (5.280m², loại đất LNK), cùng tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, đã được UBND huyện Kế Sách cấp giấy CNQSD đất số D 0716001 ngày 12/12/1994 cho hộ ông T đứng tên. Đối với thửa đất số 287, ông T cho ông NLQ9 (là con ruột của ông T) một phần diện tích 3.544,1m² (tách thành thửa đất số 278, loại đất CLN), sau đó ông T, ông NLQ9 chuyển nhượng cho bà NLQ6, ông NLQ7 (là con ruột và con rể của ông H), hiện nay do bà NLQ6, ông NLQ7 đang quản lý, sử dụng; phần còn lại diện tích 2.036,2m² (tách thành thửa đất số 279, loại đất CLN) ông T giao lại cho ông NLQ10 (là con ruột của ông T) quản lý, sử dụng. Ông Z cũng được X, bà Y cho thửa đất số 405, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Về vị trí đất, nếu tính từ lộ đal đi vào (từ hướng bắc xuống hướng nam) thì trước tiên là thửa đất số 265 của ông T, rồi đến thửa đất số 405 của ông Z, sau đó đến

thửa đất số 286 của ông H, cuối cùng mới đến thửa đất số 278 của bà NLQ6, ông NLQ7; ngoài ra cũng có một số hộ dân ở phía trong có các phần đất giáp với đất của ông Z và đất của ông H.

Khi X, bà Y cho đất ông H, ông T, ông Z thì có nói là dành một cái bờ (chiều ngang khoảng 6m, chiều dài hết đất) để làm lối đi chung cho gia đình các con đi từ phía trong ra ngoài lộ đal, nhưng X, bà Y chỉ nói miệng chứ không có làm giấy tờ gì, lối đi nằm trên phần đất của ai thì người đó đã đăng ký và được cấp giấy CNQSD đất. Lối đi thuộc phần đất của ông Z (thửa đất số 405) thì từ trước đến nay ông Z vẫn cho gia đình ông H và các hộ dân ở phía trong đi lại bình thường, không có tranh chấp gì. Riêng lối đi thuộc phần đất của ông T (thửa đất số 265, có chiều ngang khoảng 6m, chiều dài khoảng 30m, diện tích khoảng 180m²) thì hiện nay ông T đã rào lại và ngăn cấm không cho gia đình ông H và những người ở phía trong đi, việc rào lối đi của ông T đã làm trở ngại cho những người đang ở phía trong không đi ra ngoài được, cây trái thu hoạch được không có đường để vận chuyển ra ngoài. Do ông T ngăn cản nên về phía gia đình ông H (gồm có ông H và vợ là bà NLQ cùng 02 người con là ông NLQ4, bà NLQ5) muốn đi ra lộ đal thì phải đi đường thẳng là khoảng 01km, nếu đi đường vòng là khoảng 06-07km.

Hiện nay phần đất ông H yêu cầu mở lối đi nằm trong giấy CNQSD đất của ông T (thửa đất số 265) nên trong trường hợp không có đủ căn cứ xác định việc X, bà Y khi cho đất các con có chưa một lối đi chung có chiều ngang 6m cho gia đình các con đi từ phía trong ra ngoài lộ đal thì ông H đồng ý trả giá trị đất cho ông T theo quy định của pháp luật. Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản do ông H là người yêu cầu mở lối đi nên ông H đồng ý tự nguyện chịu toàn bộ theo quy định của pháp luật.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/11/2020, ông H yêu cầu Tòa án giải quyết: *Buộc gia đình ông T mở cho gia đình ông H một lối đi có chiều ngang khoảng 6m, chiều dài khoảng 30m, diện tích khoảng 180m², có số đo và tứ cận: Hướng đông giáp phần đất của ông T số đo khoảng 30m; Hướng tây giáp phần đất của ông Phình số đo khoảng 30m; Hướng nam giáp phần đất của ông Z số đo khoảng 6m; Hướng bắc giáp lộ đal số đo khoảng 6m; lối đi thuộc một phần thửa đất số 265, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.800m², loại đất ONT + CLN, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng đã được UBND huyện Kế Sách cấp giấy CNQSD đất số D 0716001 ngày 12/12/1994 cho hộ ông T đứng tên. Đồng thời, buộc gia đình ông T tháo dỡ hàng rào bằng cây chắn ngang trên lối đi nêu trên để cho gia đình ông H và những người ở phía sau được đi lại dễ dàng như trước đây.*

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H yêu cầu Tòa án giải quyết: *Buộc gia đình ông T mở cho gia đình ông H một lối đi có chiều ngang 2m, chiều dài hết đất thuộc một phần thửa đất số 265 theo kết quả đo đạc thực tế vào ngày 02/02/2021.* Đối với yêu cầu khởi kiện về việc buộc gia đình ông T tháo dỡ hàng rào bằng cây chắn ngang trên lối đi thì ông H xin rút lại, vì trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án thì gia đình ông T đã tự tháo dỡ hàng rào này.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân Kế Sách (do ông NLQ11 là người đại diện hợp pháp) trình bày: Trong vụ án này, đối với quyền lợi của Quỹ tín dụng nhân dân Kế Sách đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật. Đồng thời, đề nghị Tòa án cho phép Quỹ tín dụng nhân dân Kế Sách được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án này.*

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ10 trình bày: Ông NLQ10 là con ruột của ông T. Từ khi ông còn nhỏ đã thấy có tồn tại lối đi trên phần đất của ông T và gia đình ông T có cho gia đình ông H đi lại bình thường trên lối đi này. Cho đến khoảng giữa năm 2020 thì do gia đình hai bên có tranh chấp với nhau về một số vấn đề nên gia đình ông T có ngăn cản không cho gia đình ông H đi lại trên lối đi này nữa, có dựng hàng rào bằng cây chắn ngang trên lối đi. Trong thời gian gia đình ông T ngăn cản thì ông H có đi bằng lối đi khác có hiện trạng là đường đất, phải đi qua đất của nhiều hộ dân, khi trời mưa sinh lầy không chạy xe được mà chỉ có thể đi bộ và cũng rất khó khăn cho việc đi lại. Thời gian gần đây thì gia đình ông T đã không còn ngăn cản gia đình ông H đi lại trên lối đi này nữa, còn hàng rào bằng cây trên đất thì cũng đã bị dỡ bỏ. Hiện nay, nếu ông H muốn tiếp tục đi lại trên lối đi này thì gia đình ông T cũng đồng ý, nhưng đối với các con của ông H thì gia đình ông T không đồng ý cho đi.*

** Bị đơn ông T; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ, bà NLQ1, bà NLQ2, bà NLQ3, ông NLQ4, bà NLQ5, bà NLQ6, ông NLQ7, bà NLQ8, ông NLQ9: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Tòa án đã cấp, tổng đạt, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng cho các ông, bà này nhưng các ông, bà này không có ý kiến trình bày hay yêu cầu gì và cũng không có mặt tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm theo giấy triệu tập của Tòa án.*

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H vẫn giữ nguyên một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc gia đình ông T mở cho gia đình ông H một lối đi có chiều ngang 2m, chiều dài hết đất thuộc một phần thửa đất số 265 theo kết quả đo đạc thực tế vào ngày 02/02/2021; ông H xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc gia đình ông T tháo dỡ hàng rào bằng cây chắn ngang trên lối đi; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H về việc yêu cầu mở lối đi, giải quyết buộc phía ông T mở cho phía ông H một lối đi có chiều ngang 2m, chiều dài hết đất thuộc một phần thửa đất số 265 theo kết quả đo đạc thực tế vào ngày 02/02/2021 và buộc phía ông H phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị phần đất mở lối đi cho phía ông T; đình chỉ xét xử

đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông H đã rút về việc buộc gia đình ông T tháo dỡ hàng rào bằng cây chắn ngang trên lối đi.

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 luận tại phiên tòa, theo phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Theo nội dung yêu cầu khởi kiện ban đầu, ông H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình ông T mở cho gia đình ông H một lối đi thuộc một phần thửa đất số 265 và tháo dỡ hàng rào bằng cây chắn ngang trên lối đi; TAND huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp yêu cầu mở lối đi trên bất động sản liền kề là đúng theo quy định tại khoản 2, khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H thay đổi yêu cầu khởi kiện theo hướng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình ông T mở cho gia đình ông H một lối đi có chiều ngang 2m, chiều dài hết đất thuộc một phần thửa đất số 265 theo kết quả đo đạc thực tế vào ngày 02/02/2021; đồng thời, ông H xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc gia đình ông T tháo dỡ hàng rào bằng cây chắn ngang trên lối đi. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện nêu trên của ông H là chỉ nhằm xác định lại cho chính xác diện tích, vị trí phần đất tranh chấp yêu cầu mở lối đi theo kết quả đo đạc thực tế chứ không phải là đưa ra yêu cầu đối với một phần đất nào khác, do đó không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu và phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử chấp nhận; còn việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên của ông H là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện mà ông H đã rút này.

[3] Tranh chấp giữa các bên đương sự trong vụ án là tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai, đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; TAND huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

[4] Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự gồm bị đơn ông T; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ, bà NLQ1, bà NLQ2, bà NLQ3, ông NLQ4, bà NLQ5, bà NLQ6, ông NLQ7, bà NLQ8, ông NLQ9 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do và không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; Quỹ tín dụng nhân dân Kế Sách (do ông NLQ11 là người đại diện hợp pháp) vắng mặt nhưng có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt; việc vắng mặt của họ cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử; Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vụ án.

[5] Về số đo, diện tích đo đạc thực tế và giá trị phần đất tranh chấp theo Biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản phục vụ cho việc định giá tài sản, Biên bản định giá tài sản và Sơ đồ hiện trạng thửa đất cùng ngày 02/02/2021: Phần đất tranh chấp có diện tích 58,4m², thuộc một phần thửa đất số 265, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.800m², loại đất ONT + CLN, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng theo giấy CNQSD đất số D 0716001 ngày 12/12/1994 do UBND huyện Kế Sách cấp cho hộ ông T đứng tên; có tứ cận hướng Đông giáp đất ông T (phần còn lại của thửa đất số 265) số đo 13,03m + 5,74m, hướng Tây giáp kênh số đo 5,37m + 12,67m, hướng Nam giáp đất ông Z (thửa đất số 405) số đo 3,65m, hướng Bắc giáp lộ đtal số đo 2,74m; có đơn giá theo hiện trạng sử dụng (loại đất CLN) là 55.000đồng/m²; trên đất có lát đal bằng bê tông (do ông Z lát) để sử dụng làm đường đi. Ông H, ông T, ông Z, ông NLQ10, ông NLQ9 có mặt tại buổi đo đạc, thẩm định, định giá vào ngày 02/02/2021 và đều thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định, định giá nêu trên; sau đó, Tòa án cũng có thông báo kết quả định giá tài sản và tất cả các đương sự đều nhận được thông báo nhưng không ai có ý kiến gì phản đối về kết quả định giá nêu trên. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định căn cứ vào kết quả đo đạc, thẩm định, định giá nêu trên làm căn cứ giải quyết vụ án này.

[6] Về nội dung vụ án: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định ông T cùng vợ, con là bà NLQ8, ông NLQ10, ông NLQ9 đang sử dụng đất tại thửa số 265; ông Z đang sử dụng đất tại thửa số 405; ông H cùng vợ, con là bà NLQ, ông Vương, bà Chi đang sử dụng đất tại thửa số 286; cả ba thửa đất đều thuộc tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng và đều có nguồn gốc của cha mẹ ruột của ông T, ông Z, ông H là X và bà Y cho lại ông T, ông Z, ông H nhưng việc cho đất không có lập thành văn bản; sau khi được cho đất thì ông T, ông Z, ông H đều đã kê khai, đăng ký và được UBND huyện Kế Sách cấp giấy CNQSD đất, trong đó hộ ông T được cấp tại thửa đất số 265 còn hộ ông H được cấp tại thửa đất số 286. Như vậy, tuy giấy CNQSD đất cấp đối với thửa đất số 265 mang tên hộ ông T nhưng về nguồn gốc đất của cha mẹ ruột của ông T cho lại ông T, không phải thông qua trang trải đất đai Nhà nước cấp chung cho hộ gia đình mà có, nên thửa đất số 265 được xác định là cấp cho cá nhân ông T chứ không phải cấp cho hộ ông T; lý do giấy CNQSD đất mang tên hộ ông T là do cơ quan cấp giấy cấp theo mẫu giấy CNQSD đất sẵn có nên mới ghi là hộ ông T; vấn đề này đã thể hiện rõ qua sự xác nhận về nguồn gốc đất của ông Z, bà J, bà L (là các anh, chị, em ruột của ông T), ông G (là Phó Trưởng Ban nhân dân ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng) tại các Biên bản xác minh ngày 12/5/2021, ngày 24/6/2021; lời trình bày về nguồn gốc đất của ông H, ông NLQ10 tại phiên tòa sơ thẩm và nội dung ông T đã kê khai trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đề ngày 30/9/1994 về việc thửa đất số 265 có nguồn gốc là “Đất cha mẹ để lại”. Cũng với nhận định tương tự thì giấy CNQSD đất cấp đối với thửa đất số 286 được xác định là cấp cho cá nhân ông H chứ không phải cấp cho hộ ông H. Do đó, ông T và ông H là những người đã được cấp giấy CNQSD đất thì có được các quyền năng của chủ sử dụng đất hợp pháp đối với các thửa đất được cấp.

[7] Về hiện trạng, vị trí đất: Cả ba thửa đất của ông T, ông Z, ông H nằm giáp ranh với nhau, thửa đất của ông T nằm ở phía ngoài tiếp giáp với đường công

cộng (là con lộ đal), thửa đất của ông Z nằm ở giữa, thửa đất của ông H nằm ở phía trong; do vị trí tự nhiên mà thửa đất của ông T và thửa đất của ông Z đã vây bọc toàn bộ và ngăn cách thửa đất của ông H với đường công cộng, nên muốn đi ra đường công cộng thì gia đình ông H phải đi ngang qua thửa đất của ông T và thửa đất của ông Z, với khoảng cách là khoảng 50m. Hiện trạng đất thể hiện phần đất mà ông H yêu cầu mở lối đi hiện nay là một lối đi ngang qua thửa đất số 405 của ông Z và thửa đất số 265 của ông T để đi từ thửa đất số 286 của ông H ở phía trong ra đường công cộng ở phía ngoài, trên đất có lát đal bằng bê tông (do ông Z lát), lối đi này không chỉ có riêng gia đình ông H sử dụng mà ông Z cũng như các hộ dân khác ở phía trong cũng có đi lại trên lối đi này để đi ra đường công cộng. Do bị ông T ngăn cản việc đi lại trên lối đi này nên hiện nay gia đình ông H phải tạm sử dụng một lối đi khác có hiện trạng là đường đất, vào mùa mưa sẽ bị sinh lầy rất khó khăn cho việc đi lại, đặc biệt khi sử dụng lối đi này thì gia đình ông H phải đi đường vòng qua đất của rất nhiều hộ dân khác nên không có gì đảm bảo là về sau các hộ dân này sẽ tiếp tục cho gia đình ông H đi lại trên lối đi này, hơn nữa khi sử dụng lối đi này để đi ra đường công cộng thì khoảng cách là khoảng hơn 01km. Từ đó cho thấy, so với lối đi ngang qua thửa đất số 405 của ông Z và thửa đất số 265 của ông T thì lối đi mà gia đình ông H hiện đang tạm sử dụng có khoảng cách xa hơn gấp nhiều lần, sử dụng bất tiện hơn và gây khó khăn nhiều hơn cho việc đi lại.

[8] Khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 171 Luật Đất đai năm 2013 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*”, “*Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề bao gồm quyền về lối đi... một cách hợp lý trên thửa đất liền kề*”. Như vậy, quyền được mở lối đi qua bất động sản liền kề để đi ra đường công cộng của chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc là quyền dân sự được pháp luật ghi nhận và bảo vệ. Việc sử dụng lối đi có hiện trạng là đường đất mà gia đình ông H hiện đang tạm sử dụng không đảm bảo cho việc đi lại của gia đình ông H cũng như làm ảnh hưởng đến việc khai thác, quản lý, sử dụng thửa đất số 286 của ông H. Do đó, ông H có quyền yêu cầu ông T mở cho gia đình ông H một lối đi qua thửa đất số 265 của ông T để đi ra đường công cộng, đây là nhu cầu hợp lý, chính đáng. Trên thực tế đã từ rất lâu từ khi cha mẹ còn sống cho đến thời điểm hai bên phát sinh tranh chấp vào khoảng giữa năm 2020 thì giữa ông T với ông H không hề có tranh chấp gì với nhau; ông T đã đồng ý dành cho không chỉ gia đình ông H mà có cả ông Z cùng các hộ dân khác ở phía trong đi qua lại trên lối đi thuộc thửa đất số 265 để đi ra đường công cộng; hiện trạng hàng rào nhà ông T được dựng lên để ngăn cách khuôn viên nhà ông T với lối đi này nhằm để ông T có thể quản lý, bảo vệ tài sản trong nhà ông T đã thể hiện rõ việc ông T dành lối đi này cho gia đình ông H; đồng thời, để thuận tiện cho các bên trong việc đi lại thì ông T cũng không phản đối việc ông Z lát đal bằng bê tông trên lối đi; vợ, con ông T cũng biết rõ tất cả các sự việc này nhưng không có ý kiến gì ngăn cản, phản đối; đây được xem là sự thỏa thuận giữa các chủ sở hữu có bất động sản liền kề về lối đi qua đất; chỉ từ khoảng giữa năm 2020 cho đến nay thì giữa anh em ông T và ông H có tranh chấp trong nội bộ

gia đình về một số vấn đề, từ đó ông T mới kéo hàng rào bằng cây chắn ngang lối đi, ngăn cản không cho gia đình ông H đi trên lối đi này nữa trong khi vẫn tiếp tục cho những người khác đi qua lại bình thường. Do đó, việc ông H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình ông T mở cho gia đình ông H một lối đi thuộc một phần thửa đất số 265 tại vị trí lối đi mà ông T đã dành cho gia đình ông H trước đây là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Tuy trước đây giữa các bên đã có thỏa thuận với nhau về lối đi qua đất nhưng chỉ là thỏa thuận miệng chứ không có lập thành văn bản, hiện nay các bên đã có tranh chấp nên cần thiết phải xem xét mở cho ông H một lối đi dựa trên các quy định của pháp luật. Thửa đất số 265 về mặt pháp lý thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T nên việc mở lối đi như thế nào phải đảm bảo gây thiệt hại ít nhất cho thửa đất này và phải xem xét đến quyền lợi hợp pháp của ông T, trong đó có việc không gây khó khăn, phiền hà, không làm thiệt hại đến quyền lợi của ông T trong việc sử dụng đất, trong đời sống sinh hoạt, kinh doanh - sản xuất, bảo vệ tài sản... Khoản 1, khoản 2 Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*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*”, “*Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác xác định*”. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H thay đổi yêu cầu khởi kiện theo hướng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình ông T mở cho gia đình ông H một lối đi có chiều ngang 2m, chiều dài hết đất thuộc một phần thửa đất số 265. Hội đồng xét xử nhận thấy để đáp ứng đầy đủ cho nhu cầu đi lại, sinh hoạt cũng như phục vụ cho việc khai thác sử dụng đất của gia đình ông H một cách bình thường... thì cần mở cho gia đình ông H một lối đi qua thửa đất số 265 của ông T có chiều ngang 02m là phù hợp, vị trí lối đi được mở nằm cập theo kênh về hướng Tây để ông T được thuận tiện sử dụng phần diện tích còn lại của thửa đất số 265.

[10] Về đền bù cho chủ sử dụng đất khi mở lối đi: Theo khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*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*”. Xét thấy, ông H và ông T có mối quan hệ là anh em ruột với nhau; tuy thửa đất số 265 được cấp giấy CNQSD đất cho ông T nhưng về nguồn gốc đất do cha mẹ của các bên để lại; việc ông H cho rằng cha mẹ khi cho đất có nói là chừa một lối đi cho gia đình các con đi từ phía trong ra ngoài lộ đal tuy chưa có đủ chứng cứ để chứng minh nhưng trên thực tế lối đi trên đất đã tồn tại từ rất lâu từ khi cha mẹ còn sống, chứ không phải ông T mới mở cho gia đình ông H đi sau này. Trên thực tế ông T đã có thỏa thuận dành cho gia đình ông H một lối đi qua thửa đất số 265 của ông T như đã nêu trên, từ khi gia đình ông H sử dụng lối đi cho đến khi các bên phát sinh tranh chấp thì ông T không có đặt ra vấn đề yêu cầu ông H phải đền bù gì đối với phần đất mở lối đi. Tuy nhiên, thực tế là ông T có bỏ ra công sức để gìn giữ đất, đã tiến hành kê kê khai, đăng ký để được cấp giấy CNQSD đất đối với phần đất mở lối đi; đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án

ông H cho rằng trong trường hợp không có đủ căn cứ xác định việc cha mẹ khi cho đất các con có chừa một lối đi chung có chiều ngang 6m cho gia đình các con đi từ phía trong ra ngoài lộ đal thì ông H đồng ý hoàn trả giá trị đất cho ông T theo quy định của pháp luật; cho đến tại phiên tòa sơ thẩm ông H cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho vấn đề này; trong khi đó tại Biên bản xác minh ngày 12/5/2021, ông Z, bà J, bà L (là các anh, chị, em ruột của ông T, ông H) đều khẳng định khi cha mẹ còn sống cũng không có bắt buộc anh em có lối đi trên phần đất được cho phải chừa lối đi này để sử dụng chung... Do đó, ông H phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất của phần đất mở lối đi cho ông T với số tiền là $34,1\text{m}^2 \times 55.000\text{đồng}/\text{m}^2 = 1.875.500\text{đồng}$ trên cơ sở kết quả định giá của Hội đồng định giá do Tòa án thành lập vào ngày 02/02/2021.

[11] Đối với việc gia đình ông H muốn đi ra đường công cộng thì còn phải đi ngang qua thửa đất số 405 của ông Z thì ông H và ông Z đều xác định từ trước đến nay ông Z vẫn cho gia đình ông H đi lại bình thường và các bên không có tranh chấp gì với nhau, từ đó ông H và ông Z không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì trong vụ án này, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Trường hợp sau này các bên có tranh chấp thì giải quyết bằng một vụ án khác.

[12] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H về việc yêu cầu Tòa án giải quyết mở lối đi trên bất động sản liền kề; giải quyết buộc ông T, bà NLQ8, ông NLQ9, ông NLQ10 phải mở cho ông H một lối đi có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là $34,1\text{m}^2$ thuộc một phần thửa đất số 265; buộc ông H phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất của phần đất mở lối đi cho ông T với số tiền là 1.875.500đồng; đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông H về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình ông T tháo dỡ hàng rào bằng cây chắn ngang trên lối đi.

[13] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa sơ thẩm là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[14] Về án phí sơ thẩm: Ông H không phải chịu án phí sơ thẩm, ông T phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch 300.000đồng đối với yêu cầu khởi kiện về mở lối đi mà ông H được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 24 và khoản 2 Điều 26 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.

[15] Về chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản, tổng cộng là 6.950.000đồng: Ông H đồng ý tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ vào các Điều 26, 166, 170 và 171 Luật Đất đai năm 2013; Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 24 và khoản 2 Điều 26 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H về việc yêu cầu Tòa án giải quyết mở lối đi trên bất động sản liền kề.

1.1. Buộc ông T, bà NLQ8, ông NLQ9, ông NLQ10 phải mở cho ông H một lối đi có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 34,1m², hiện trạng sử dụng là loại đất CLN, thuộc một phần thửa đất số 265, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.800m², loại đất ONT + CLN, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (*theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành D 0716001, sổ vào sổ cấp giấy 00167, ngày 12/12/1994 do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông T đứng tên*). Phần đất mở lối đi có số đo, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông T (phần còn lại của thửa đất số 265) số đo 18,59m;
- Hướng Tây giáp kênh số đo 5,37m + 12,67m;
- Hướng Nam giáp đất ông Z (thửa đất số 405) số đo 2m;
- Hướng Bắc giáp lộ đal số đo 2m;

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo bản án)

1.2. Buộc ông H phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất của phần đất mở lối đi cho ông T với số tiền là 1.875.500đồng (*Một triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn năm trăm đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông T đối với khoản tiền phải trả nêu trên cho đến khi thi hành xong, hàng tháng ông H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình ông T tháo dỡ hàng rào bằng cây chắn ngang trên lối đi.

3. Án phí sơ thẩm: Ông H không phải chịu án phí sơ thẩm. Ông T phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

4. Chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản: Ông H phải chịu là 6.950.000đồng (*Sáu triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng*) nhưng được khấu trừ

vào số tiền tạm ứng mà ông H đã nộp là 6.950.000đồng (*Sáu triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng*). Như vậy, ông H đã thực hiện xong nghĩa vụ chịu chi phí này.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (*Mười lăm*) ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm. Riêng đối với các đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo nêu trên được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

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, người phải thi hành án 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 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 (14);
- VKSND huyện Kế Sách (01);
- Chi cục THADS huyện Kế Sách (01);
- TAND tỉnh Sóc Trăng (01);
- Lưu HSVA, Văn phòng (02).

Nguyễn Quốc Việt