

Bản án số: 59/2022/DS-ST

Ngày: 16/08/2022

V/v Tranh chấp quyền về lối đi qua

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH – TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Ánh.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Trương Văn Thắng

2. ông Nguyễn Thanh V

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đoàn Ngọc Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngọc Phần – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 45/2021/TLST- DS ngày 18 tháng 02 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền về lối đi qua*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 57 /2022/QĐST-DS ngày 01 tháng 08 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Lê Thị K, sinh năm 1939

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

Bà Đặng Thị Thanh X, sinh năm 1958

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

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: ông Lê Văn S, sinh năm 1965

Địa chỉ: Phường M, thành phố T, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn: chị Phùng Thị Cẩm V, sinh năm 1979

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

(*Tại phiên tòa ông S, bà V có mặt*)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Văn Sua trình bày:*

Bà Lê Thị K là người đứng tên quyền sử dụng đất số 108 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bến Tre. Bà Đặng Thị X là người đứng tên quyền sử dụng đất thửa 110 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp A, xã B, C, Bến Tre. Trên mỗi thửa đất đều có căn nhà bà K và bà X trên đất. Gia đình bà K và bà X sử dụng lối đi trên phần đất thuộc thửa 295 tờ bản đồ số 11 hiện tại do bà Phùng Thị Cẩm V đứng tên quyền sử dụng đất để đi ra lộ công cộng. Lối đi này có chiều ngang 2.4 m chiều dài 13.7 m các thế hệ ông bà của các bà đã sử dụng từ trước cho đến nay đã hơn 100 năm và là lối đi duy nhất ra lộ công cộng. Ngày 07/01/2021 bà V trồng 04 trụ xi măng để rào chắn lại lối đi. Bà K, bà X nhờ chính quyền ấp A can thiệp. Tại biên bản hoà giải xã B bà K, bà X đồng ý mua đứt phần đất từ trụ xi măng đến giữa mương nước (1/2 mương là đất bà Đặng Thị Lự) có chiều ngang 2.4 m và chiều dài 13,7 m với giá 30.000.000 đồng để san lấp dùng làm lối đi. Tuy nhiên sau đó nhiều hộ gia đình đang sử dụng con mương nước cho rằng mương là dùng để thoát nước. Nên việc san lấp phần đất  $\frac{1}{2}$  con mương là không khả thi.

Bà K, bà X có gửi đơn đến uỷ ban xã B can thiệp nhưng bà V vắng mặt. Hiện tại bà V chỉ chừa lối đi có 0.5 m chiều ngang tính từ trụ xi măng cặp ra mé mương. Bà K, bà X yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phùng Thị Cẩm V mở lối đi có chiều ngang 2.4 m chiều dài 13.7m . Bà K bà X đồng ý bồi hoàn giá trị đất là 75% và huê lợi trên đất.

Tại bản tường trình ngày 25/07/2022 nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc bà Phùng Thị Cẩm V mở lối đi có chiều ngang 1.5 m tính từ bờ mương trở vào đất liền ( không tính dưới mương) chiều dài 13.7 m.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phùng Thị Cẩm V trình bày:*

Nếu bà K và bà X đồng ý trả bà 30.000.000 đồng bà đồng ý để cho gia đình bà K và bà V được quyền sử dụng lối đi vĩnh viễn có hiện trạng như đã thoả thuận tại biên bản hoà giải tại xã B là lối đi tính từ hàng rào kéo qua đất bà Đặng Thị Lự có chiều ngang 2.4 chừa ra 0.9 m là dùng làm đường thoát nước, bà K và bà X sẽ được quyền sử dụng lối đi còn lại có chiều ngang là 1.5 m và chiều dài 13.4 m. Bà K và bà X không thực hiện đúng theo thoả thuận trước đây đã được hoà giải tại xã B thì bà yêu cầu bà K và bà X đập cầu và di dời cây cầu ra khỏi đất của bà, bà chỉ đồng ý cho bà K và bà X đi lối đi có chiều ngang 01 m tính từ đất bà Lự kéo qua sau khi trừ ra chiều ngang 01m phần thoát nước, chiều dài 13,4m, bà chỉ cho sử dụng hết đời bà K và bà X không cần bồi hoàn và sau này đến đời con cháu thì phải thương lượng lại. Theo kết quả đo đạc diện tích cây cầu mà vượt quá phần chiều ngang 01m này bà X và bà K phải đập và di dời.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa thẩm phán, hội thẩm nhân

dân, thư ký và người tham gia tố tụng đã tuân thủ theo quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Áp dụng Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 166, Điều 170 Luật đất đai. Đề nghị Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị K, bà Đặng Thị Thanh X về việc yêu cầu mở lối đi trên thửa đất 295 tờ bản đồ số 11. Buộc bà Phùng Thị Cẩm V mở cho bà K, bà X lối đi với diện tích là 17,3 m<sup>2</sup> tại các thửa từ 295-4 đến 295-7 thuộc một phần của thửa 295 tờ bản đồ số 11 do bà Phùng Thị Cẩm V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo kết quả đo đạc hoạ đồ hiện trạng sử dụng đất). Buộc nguyên đơn phải có nghĩa vụ đền bù cho bà V giá trị phần đất mở lối đi với số tiền 9.082.500 đồng và giá trị cây trồng theo giá của Hội đồng định giá đã định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[2]Bà K, bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phùng Thị Cẩm V mở lối đi có chiều ngang 1.5 m, chiều dài 13.7 m, phần đất thuộc một phần thửa 295, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Bến Tre. Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của bà K, bà X vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp “Quyền về lối đi qua” quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự. Vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]Phần đất thuộc thửa số 108 tờ bản đồ số 11 do bà Lê Thị K đứng tên quyền sử dụng đất và phần đất thuộc thửa 110 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bến Tre đang bị vây bọc. Bà K, bà X đi ra lộ công cộng phải đi qua thửa 107 tờ bản đồ số 11 do bà Đặng Thị Lựu đứng tên quyền sử dụng , sau đó qua đất của bà Phùng Thị Cẩm V, tiếp tục phải qua lối đi có sẵn thuộc thửa 145 tờ bản đồ 11 do ông Phùng Ngọc Linh đứng tên quyền sử dụng đất. Tại bản tường trình ngày 25/07/2022 và tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác định bà K, bà X chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết việc mở lối đi từ phần đất của bà K, bà X qua phần đất của bà V thuộc thửa 295, tờ bản đồ số 11, còn phần lối đi qua đất thửa 107 tờ bản đồ số 11 và thửa 145 tờ bản đồ số 11 không yêu cầu Tòa án giải quyết, nên Tòa án không xem xét và không đưa bà Đặng Thị Lựu, ông Phùng Ngọc Linh vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của bà K, bà X, Hội đồng xét xử nhận thấy: phần đất thuộc thửa 295 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Phùng Thị Cẩm V đứng tên chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và những người làm chứng đều trình bày thống nhất: Sau năm 1975, do nhà nước làm đường lộ xã nên những lối đi cũ trước giải phóng không còn, đất của bà K, và đất gia đình bà X nằm trong cù lao không có lối đi. Gia đình bà K, bà X tự phát bắt cầu và đi trên lối đi thuộc thửa 295 tờ bản đồ số 11 hiện tại do bà V đứng tên quyền sử dụng ( trước đây là của bà Bảy Hoa đã chuyển nhượng lại cho cha ruột bà V và sau này bà V được cha tặng cho lại). Bà K, bà X bắt

cầu xi măng từ khi bà V chưa nhận chuyển nhượng đất. Sau khi bà V đứng tên quyền sử dụng đất thì bà K đã mở rộng cây cầu và sử dụng lối đi này cho đến nay. Trước đây, gia đình bà K, bà X sử dụng phần đất này làm lối đi từ khi chủ đất cũ còn quản lý sử dụng để làm lối đi và không có ai ngăn cản gì. Sau khi bà V nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 295 tờ bản đồ số 11 thì bà K và bà X vẫn còn tiếp sử dụng lối đi này. Sau đó bà V đã làm hàng rào B40 chỉ chừa lối đi có 0.5 m. Do đó, bà K, bà X bị hạn chế để đi ra vào nơi ở. Tại phiên Toà bà V trình bày chỉ đồng ý mở lối đi cho bà K, bà X có chiều ngang hai đầu 01m. Cả nguyên đơn và bị đơn xác định ngoài lối đi qua phần đất của bà V không còn lối đi hiện hữu nào khác. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5]Phần lối đi bà K, bà X yêu cầu bà V mở lối đi có chiều ngang 1.5m chiều dài là 13.7 m không tiến hành đo đạc được do bị đơn không đồng ý cho vào đất. Lối đi nguyên đơn yêu cầu có hiện trạng chiều ngang tính từ bờ mương không tính dưới mương trở vào đất liền, trên lối đi có hàng rào B40 tiếp tục vào đất khoảng 1.5m. Chiều dài tính từ lối đi vô nhà bà Đặng Thị Lựu đến đầu cầu dal. Lối đi này bị đơn không đồng ý đo đạc, nguyên đơn không yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để tiến hành đo đạc. Hai bên thống nhất Toà án đã tiến hành đo đạc lối đi nằm ngoài hàng rào có tổng diện tích bao gồm thửa 295-4, 295-6, 295-7 có tổng diện tích  $15.1 + 1.8 + 0.2 = 17.1 \text{ m}^2$ . Căn cứ theo biên bản xác minh của Toà án nhân dân huyện C thể hiện bà K, bà X từ trước đến nay đều sử dụng lối đi qua phần đất của bà V, ngoài lối đi này ra bà K, bà X không còn lối đi nào khác. Bà V cũng xác định đây là lối đi duy nhất hiện tại bà K, bà X đi ra lộ công cộng. Từ những căn cứ trên xác định thửa đất bà K, bà X bị vây bọc bởi các thửa đất khác và không có lối đi. Do đó yêu cầu mở lối đi của bà K, bà X là có cơ sở để chấp nhận phù hợp theo Điều 254 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên hai bên đương sự không thỏa thuận được diện tích mở lối đi nên Tòa án xem xét lối đi hợp lý để bà K, bà X sử dụng.

[6]Xét thấy: Phần lối đi nguyên đơn yêu cầu mở tính từ bờ mương trở vào đất liền chiều ngang 1.5 m nằm cắt thửa 295 tờ bản đồ số 11 thành ba thửa đất, một là lối đi nguyên đơn yêu cầu, hai là thửa đất từ lối đi trở vào phía trong hàng rào, ba là thửa đất từ lối đi trở ra phần mương ranh giáp đất bà Đặng Thị Lựu. Như vậy nếu trường hợp mở lối đi tại vị trí nguyên đơn yêu cầu sẽ ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của bị đơn, khi tách đất thửa 295 tờ bản đồ 11 làm lối đi cho nguyên đơn thì phần đất bị chia tách không đảm bảo quyền sử dụng đất của bà V, điều này là gây thiệt hại cho chủ bất động sản mở lối đi. Nguyên đơn cho rằng lối đi theo hoạ đồ hiện trạng đo đạc ngày 04/07/2022 trong đó có diện tích đất mương nếu san lấp, làm lối đi sẽ làm ảnh hưởng đến lối thoát nước của nhiều hộ dân. Qua xem xét kết quả xác minh với uỷ ban nhân dân xã B thể hiện: Trường hợp nếu mở lối đi theo như hiện trạng đo đạc không ảnh hưởng đến đường nước ra vào của những hộ dân bên trong. Trong quá trình đo đạc bà V đã có chỉ phần diện tích đường nước ra vào cho các hộ dân là thửa 295-3, 295-2. Do đó vị trí nguyên đơn yêu cầu mở lối đi không được chấp nhận.

[7] Việc mở lối đi cho bà K, bà V theo hoạ đồ hiện trạng có chiều ngang 1,5 m giáp thửa 145 tờ bản đồ số 11 và chiều ngang 1.14 m hướng cầu dal là đảm bảo cho việc đi lại, còn bị đơn cho mở lối đi có chiều ngang hai đầu là 01m thì quá nhỏ hẹp. Do một phần móng cầu dal được xây cất nằm trong hàng rào đã được xây dựng kiên cố, nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ quá trình sử dụng cây cầu trên lối đi được mở. Do vậy phần lối đi bà K, bà X được sử dụng bao gồm cả phần diện tích xây móng cầu là thửa 295-4, 295-5, 295-6, 295-7 có tổng diện tích là  $1.8 + 0.2 + 0.2 + 15.1 = 17.3 \text{ m}^2$  được ký hiệu theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất là thửa 295-4, 295-5, 295-6, 295-7. Do cầu dal nằm trên lối đi được chấp nhận mở lối đi, việc bà K và bà X xây cầu trên lối đi xem như việc cải tạo lối đi để sử dụng, bà V yêu cầu đập bỏ cầu dal không có cơ sở chấp nhận.

[8] Đối với phần đền bù giá trị quyền sử dụng đất và giá trị cây trồng, trên phần đất bà K, bà X được mở lối đi qua đất của bà V có diện tích là  $17.3 \text{ m}^2$ . Tại Biên bản định giá ngày 05/11/2021 của Hội đồng định giá huyện C xác định giá trị phần đất được mở lối đi là  $700.000 \text{ đồng/m}^2 \times 17.3 \text{ m}^2 = 12.110.000 \text{ đồng}$ .

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện C thể hiện: trên phần đất bà K, bà X được mở lối đi có các cây trồng sau: 02 cây mít và 01 cây dừa.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 05/11/2021 của Hội đồng định giá huyện C, tỉnh Bến Tre xác định:

- 01 cây dừa x  $500.000\text{đ} = 500.000\text{đồng}$ .
- 02 cây mít x  $260.000\text{đ} = 520.000 \text{ đồng}$ .

Tổng giá trị phần đất yêu cầu mở lối đi, cây trồng trên đất là  $12.110.000 \text{ đồng} + 500.000 \text{ đồng} + 520.000 \text{ đồng} = 13.130.000 \text{ đồng}$ . Cần buộc bà K, bà X phải đền bù cho bà V số tiền trên là phù hợp với quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự. Viện kiểm sát đề nghị đền bù cho bà V giá trị phần đất mở lối đi với số tiền 9.082.500 đồng là không phù hợp.

Phần đất mở lối đi có một phần là con mương giáp với đất bà Đặng Thị Lựu bà K, bà X có trách nhiệm tự cải tạo, san lấp để tạo lối đi.

[9] Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà K, bà X phù hợp với đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

[10] Về án phí, chi phí tố tụng:

\* Về án phí:

- Bà K, bà X phải chịu tiền án phí là 656.500 đồng nhưng bà K, bà X là người cao tuổi, nên được miễn án phí.
- Bà V chịu án phí số tiền là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng)

\* Chi phí thu thập chứng cứ xem xét, thẩm định tại chỗ (đo đạc), định giá là 6.366.000 (sáu triệu ba trăm sáu mươi sáu ngàn) đồng. Bà K, bà X đã đồng ý chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng nêu trên và không có yêu cầu gì nên ghi nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng Điều 254 Bộ luật dân sự;
- Áp dụng Nghị quyết số 326 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.
- Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 157, 158, 165 và 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

**1.** Buộc bà Phùng Thị Cẩm V mở lối đi cho bà Lê Thị K, bà Đặng Thị Thanh X có tổng diện tích là  $1.8 + 0.2 + 0.2 + 15.1 = 17.3 \text{ m}^2$  gồm các thửa có ký hiệu thửa 295-4, 295-5, 295-6, 295-7 thuộc một phần thửa 295 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã B, huyện C thuộc do bà Phùng Thị Cẩm V đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Bà Lê Thị K, bà Đặng Thị Thanh X có trách nhiệm tự cải tạo, san lấp phần con mương giáp thửa 295-2, 295-3 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Phùng Thị Cẩm V đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm lối đi.

Phần đất của bà K, bà X để đi ra lộ công cộng ngoài phần đất bà K, bà X yêu cầu mở lối đi qua phần đất của bà V còn phải qua phần đất của các chủ sử dụng đất là bà Đặng Thị Lựu, ông Phùng Ngọc Linh. Bà K, bà X yêu cầu Tòa án giải quyết việc mở lối đi qua phần đất của bà V thuộc thửa 295 tờ bản đồ số 11, còn phần lối đi khác bà K, bà X không yêu cầu Tòa án giải quyết, nên Tòa án không xem xét.

**2.** Bà Lê Thị K, bà Đặng Thị Thanh X phải có trách nhiệm đền bù giá trị phần đất yêu cầu mở lối đi và cây trồng trên đất cho bà Phùng Thị Cẩm V số tiền là 13.130.000 đồng (mười ba triệu một trăm ba mươi ngàn) đồng.

**3.** Về án phí, chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị K, bà Đặng Thị Thanh X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 656.500 đồng nhưng bà K, bà X là người cao tuổi được miễn án phí.

Bà Phùng Thị Cẩm V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 300.000 (Ba trăm ngàn đồng).

- Chi phí tố tụng:

+ Ghi nhận bà Lê Thị K, bà Đặng Thị Thanh X đồng ý chịu toàn bộ số tiền chi phí thu thập chứng cứ là 6.366.000 (sáu triệu ba trăm sáu mươi sáu ngàn) đồng. Bà K và bà X đã nộp xong.

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.

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 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Trần Thị Ánh**





