

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CHÂU THÀNH A  
Tỉnh Hậu Giang**

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

Bản án số: 35/2022/DS-ST  
Ngày: 28-9-2022  
V/v tranh chấp yêu cầu mở lối đi

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH A, TỈNH HẬU GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Chúc Linh

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Phát To
2. Ông Nguyễn Phước Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Văn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Ông Lê Thanh Tường - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 9 năm 2022 tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 171/2022/TLST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2022 về việc tranh chấp yêu cầu mở lối đi theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1572022/QĐXX-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Phạm Thiết H

HKTT: Số 132/42/21, đường HV, phường TB, quận NK, thành phố Cần Thơ.

Tạm trú: Ấp 1A, thị trấn MN, huyện CTA, tỉnh Hậu Giang – Có mặt

*2. Bị đơn:* Bà Nguyễn Ngọc Đ, ông Nguyễn Văn M

Địa chỉ: Ấp 1A, thị trấn MN, huyện CTA, tỉnh Hậu Giang.

Bà Nguyễn Ngọc Đ có mặt, ông Nguyễn Văn M vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Phạm Thiết H trình bày như sau: Vào khoảng năm 2000, ông có mua được hai thửa đất số 1481 và 537 thuộc ấp 1A, thị trấn Một Ngàn, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang. Trong đó thửa 1481 có chiều ngang trước giáp đường Trung tâm thị trấn

Một Ngàn rộng 37m (sau đây gọi tắt là lộ 37), ngang sau giáp thửa đất số 536 của bà Nguyễn Ngọc Đ. Hai thửa đất của ông không nằm liền kề nhau và thửa đất 1481 của ông nằm chắn ngang phần đất của bà Đ. Vì vậy, năm 2014, ông và bà Đ thỏa thuận đổi đất, theo đó bà Đ đổi một phần thửa 536 có chiều ngang 4m, dài 108,5m cho ông, để lấy thửa 1481 của ông nhưng chừa lại cho ông ngang 4m giáp lộ 37 để ông làm lối đi ra. Vì nếu bà Đ lấy hết thửa 1481 thì ông lại không có lối đi ra lộ 37. Sau khi hai bên thỏa thuận, ông và bà Đ nhờ địa chính làm thủ tục sang tên chuyển quyền, nhưng khi làm thủ tục thì cán bộ địa chính làm không chừa 4m ngang của thửa 1481 cho ông mà làm thủ tục sang tên bà Đ hết thửa 1481.

Đến nay đất gia đình ông ở phía trong không có lối ra ngoài lộ 37. Ông yêu cầu bà Đ tách lại cho ông 4m ngang dài 2,7m dọc lộ 37 thì bà Đ không làm.

Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu bà Đ tách lại cho ông phần đất ngang giáp lộ 37, có kích thước ngang 4m, dài 2,7m diện tích là  $10,8m^2$  như đã thỏa thuận khi đổi đất để ông có lối ra ngoài lộ 37.

Quá trình tố tụng tại tòa án, bị đơn bà Nguyễn Ngọc Đ trình bày như sau: Bà thống nhất lời trình bày của ông H về việc năm 2014 bà và ông H có thỏa thuận đổi đất. Tuy nhiên, quá trình làm thủ tục sang tên cho hai bên thì địa chính không chừa lại 4m ngang dài 2,7m thuộc thửa 1481 cho ông H. Sau đó, bà đi tách quyền sử dụng cho ông H thì không tách được do diện tích nhỏ. Vì vậy, đối với yêu cầu của ông H tôi không đồng ý do tôi không làm thủ tục tách được do diện tích nhỏ.

Bị đơn ông Nguyễn Văn M trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Ngọc Đ, vợ chồng ông có thỏa thuận đổi đất với ông H với mục đích để hai bên đều có lối đi ra lộ 37. Tuy nhiên, quá trình làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thỏa thuận thì địa chính làm hết phần mặt tiền sang tên bà Đ. Vợ chồng ông có đi tách lại cho ông H ngang 4m dài 2,7m nhưng không làm được. Ông thống nhất lời trình bày của bà Đ, mọi việc ông để bà Đ quyết định.

Tại phiên tòa hôm nay, phía nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà Đ và ông M dành phần đất ngang giáp lộ 37 kích thước 4m, chiều vô 2,7m, diện tích theo kết quả đo đạc là  $10,8m^2$  để ông làm lối đi ra lộ 37, đồng thời sang tên chuyển quyền để ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng  $10,8m^2$  lối đi, thuận tiện cho việc sử dụng sau này.

Bà Nguyễn Ngọc Đ đồng ý tách ra cho ông H đứng tên phần đất thuộc thửa 1481, diện tích  $10,8m^2$  để ông H làm lối đi ra lộ 37. Bà Đ không yêu cầu ông H trả giá trị phần đất  $10,8m^2$  này.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định pháp luật, đảm bảo đúng về thời hạn cũng như trình tự thủ tục. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, ông H, bà Đ có mặt, ông M vắng mặt có yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với ông M là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Phần đất ông H yêu cầu được công nhận để làm lối đi có nguồn gốc là của ông H, ông H thỏa thuận chuyển đổi cho bà Đ với điều kiện bà Đ chừa lại cho ông ngang 4m giáp lộ 37 và chiều dài 2,7m. Do quá trình làm thủ tục chuyển đổi không chừa lại phần lối đi cho ông H, đến nay ông H khởi kiện yêu cầu bà Đ dành cho ông phần đất diện tích 10,8m<sup>2</sup> để làm lối đi ra lộ 37 là phù hợp, bà Đ cũng đồng ý sang tên chuyển quyền phần đất này cho ông.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng 254 Bộ luật Dân sự; Điều 179 của Luật Đất đai; Điều 26, 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Thiết H đối với bà Nguyễn Ngọc Đ và ông Nguyễn Văn M. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đ dành cho ông H 10,8m<sup>2</sup> làm lối đi và tách quyền sử dụng phần đất này cho ông H.

Về án phí và chi phí đo đạc, thẩm định giá các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

### **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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy:*

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Phạm Thiết H cho rằng bà Nguyễn Ngọc Đ và ông Nguyễn Văn M không thực hiện đúng thỏa thuận đổi đất dẫn đến việc đất của ông ở phía trong không có lối đi ra ngoài lộ 37 thuộc ấp 1A, thị trấn Một Ngàn, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang từ đó phát sinh tranh chấp. Xét đây là vụ án tranh chấp yêu cầu mở lối đi cho bất động sản liền kề và thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A theo quy định tại khoản 3, khoản 14 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa bị đơn Nguyễn Văn M vắng mặt có yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 xét xử vắng mặt ông Nguyễn Văn M.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Phạm Thiết H yêu cầu bà Nguyễn Ngọc Đ và ông Nguyễn Văn M dành cho ông lối đi ra lộ 37 thuộc ấp 1A, thị trấn Một Ngàn, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang kích thước ngang 4m một đầu giáp lộ 37, một đầu giáp đất của ông H. Dài 2,7m một bên giáp đất bà Đ, một bên giáp đất ông Trần Văn Hoàng. Tổng diện tích lối đi là 10,8m<sup>2</sup>. Đồng thời, ông H yêu cầu bà Đ chuyển quyền sử dụng 10,8m<sup>2</sup> đất này sang tên ông để ông thuận tiện sử dụng sau này. Phần tranh chấp thuộc thửa 1481, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Ngọc Đ và ông Nguyễn Văn M.

[3.1] Xét thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thiết H với bà Nguyễn Ngọc Đ và ông Nguyễn Văn M:

Ông Phạm Thiết H và bà Nguyễn Ngọc Đ, ông Nguyễn Văn M khai thống nhất về việc hai bên có thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất vào năm 2014. Theo đó, bà Đ đổi một phần thửa 536, có chiều ngang 4m, dài 108,5m cho ông H, để lấy thửa 1481 của ông H nhưng chừa lại cho ông H ngang 4m giáp lộ 37, dài từ lộ vào 2,7m để ông làm lối đi ra lộ. Đến năm 2015 thì hai bên làm thủ tục sang tên chuyển quyền theo thỏa thuận chuyển đổi đất, thực tế là hai bên đã được cấp quyền sử dụng đất. Ông H được cấp quyền sử dụng một phần thửa 536 với số thửa mới là 4024 kích thước ngang 4m, dài 108,5m; bà Đ, ông M được cấp quyền sử dụng đối với thửa 1481.

Vì vậy, có cơ sở xác định giữa ông H, bà Đ và ông M có thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất và đã thực hiện thủ tục sang tên đổi chủ các phần đất chuyển đổi.

[3.2] Đối với nhu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề của ông Phạm Thiết H:

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01369 do UBND huyện Châu Thành A cấp cho ông Phạm Thiết H vào ngày 06/3/2015 thì thửa đất số 4024 của ông H và thửa 4025 của của bà Đ (4024 và 4025 là hai thửa tách ra từ thửa 536 của bà Nguyễn Ngọc Đ) bị chắn ngang bởi thửa 1481 do bà Đ và ông M đứng tên chủ sử dụng. Phía trong thửa 4024 và 4025 là thửa 537 của ông Phạm Thiết H. Theo đó, thửa 4024 và 537 của ông Phạm Thiết H bị vây bọc bởi các thửa đất 4025, 1481 của bà Đ, thửa 535 của ông Hoàng. Vì vậy, từ thửa 4024 và 537 của ông H muốn đi ra lộ 37 phải đi qua thửa 1481 của bà Đ. Theo kết quả xác minh tại địa phương thì các phần đất của ông H đúng là bị vây bọc

bởi các phần đất của các chủ đất khác, muốn ra lộ 37 phải đi qua các bất động sản liền kề khác, trong đó lối đi qua thửa 1481 của bà Đ là ngắn nhất, thuận tiện nhất và gây thiệt hại ít nhất cho các bên.

Từ đây, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định nhu cầu được mở lối đi qua bất động sản liền kề của ông Phạm Thiết H là có và cần thiết. Đồng thời, việc mở lối đi qua thửa 1481 của bà Đ là thích hợp hơn so với việc mở lối đi qua các bất động sản khác.

Tại phiên tòa, bà Đ đồng ý mở lối đi cho ông H, đồng ý tách quyền sử dụng phần đất làm lối đi ngang 4m một mặt giáp lộ 37 một mặt giáp đất ông H, dài từ lộ 37 vào 2,7m một bên giáp đất bà Đ một bên giáp đất ông Hoàng, tổng diện tích lối đi là 10,8m<sup>2</sup> cho ông H đứng tên chủ sử dụng, bà Đ không yêu cầu ông H trả giá trị phần đất lối đi do trước đây đã có thỏa thuận về việc này. Xét thấy, bà Đ và ông M là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 1481, ông bà có quyền tự định đoạt đối với tài sản của mình, hơn nữa nhu cầu được mở lối đi ra lộ 37 của ông H là cần thiết và chính đáng, thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất và chừa lại phần đất làm lối đi giữa ông H, bà Đ và ông M là có thật.

Vì vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu mở lối đi của ông H, ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Ngọc Đ, ông Nguyễn Văn M sang tên quyền sử dụng phần đất 10,8m<sup>2</sup> tọa lạc ấp 1A, thị trấn Một Ngàn, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang theo kết quả đo đạc, thẩm định thực tế cho ông Phạm Thiết H.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 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 thì bị đơn là bà Nguyễn Ngọc Đ và ông Nguyễn Văn M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Chi phí đo đạc, thẩm định là 1.000.000 đồng (một triệu đồng) ông H tự nguyện chịu, ông H đã nộp xong.

[5] Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A là phù hợp đúng quy định pháp luật nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 9, khoản 14 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Áp dụng các Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 254 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết 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 của ông Phạm Thiết H đối với bà Nguyễn Ngọc Đ và ông Nguyễn Văn M về việc mở lối đi và yêu cầu tách quyền sử dụng đất.

Công nhận cho ông Phạm Thiết H quyền sử dụng phần đất diện tích 10,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 1481 tờ bản đồ số 02 theo Mảnh trích đo địa chính số 81-2022 ngày 06/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang để ông Phạm Thiết H làm lối đi ra lộ Trung tâm thị trấn Một Ngàn (Lộ 37).

Phần đất có kích thước và tứ cạnh như sau: Chiều ngang 4m một mặt giáp lộ 37, một mặt giáp đất ông Phạm Thiết H; chiều dài từ lộ 37 vào 2,7m một mặt giáp đất bà Nguyễn Ngọc Đ và ông Nguyễn Văn M, một mặt giáp đất ông Trần Văn Hoàng.

Ông Phạm Thiết H, bà Nguyễn Ngọc Đ, ông Nguyễn Văn M có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tách quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 81-2022 ngày 06/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang)

2. Về án phí: Bị đơn là bà Nguyễn Ngọc Đ và ông Nguyễn Văn M phải chịu 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí đo đạc, thẩm định: Ông Phạm Thiết H tự nguyện chịu 1.000.000đồng (Một triệu đồng), ông H đã nộp xong.

3. Nguyên đơn Phạm Thiết H, bị đơn Nguyễn Ngọc Đ có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn Nguyễn Văn M có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

4. 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 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.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND huyện Châu Thành A;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Chúc Linh**