

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CHÂU THÀNH  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 37/2021/DS-ST

Ngày: 25 - 10 - 2021

V/v tranh chấp lối đi

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH - TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Châu Văn Bình;

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Phi Hùng;

2. Ông Lê Anh Việt;

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thụy Thùy Trâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa:** Ông Trần Cao Lâm - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2021/TLST-DS ngày 21 tháng 01 năm 2021, về tranh chấp quyền sử dụng đất về lối đi, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 100/2021/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 50/2021/QĐST-DS ngày 13/7/2021; Quyết định số 55/2021/QĐST-DS ngày 13/8/2021; Quyết định số 60/2021/QĐST-DS ngày 13/9/2021; Thông báo mở lại phiên tòa số 970/TB-TA ngày 05/10/2021 và Thông báo thay đổi ngày xét xử số 1014/TB-TA ngày 11/10/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Phú M, xã Phú L, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn: 1. Bà Mai Thị B, sinh năm 1957 (có mặt);

2. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Phú M, xã Phú L, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Nguyễn Cao C, sinh năm 1987 (vắng mặt).
2. Trần Thị C, sinh năm 1969 (có mặt);
3. Nguyễn Thị Cẩm M, sinh năm 1994 (có mặt);
4. Nguyễn Thị Cẩm H, sinh năm 1999 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Phú M, xã Phú L, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

#### ***- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:***

Ông D có phần đất ruộng thuộc thửa 1082 nằm phía sau thửa đất 1076, tờ bản đồ số 45, diện tích 3.212m<sup>2</sup> do hộ bà Mai Thị B đứng tên giấy chứng nhận. Trước đây ông D sử dụng lối đi ngang 3m, dài khoảng 42m thuộc thửa đất 1076 để đi, nhưng sau khi bà B được đứng tên giấy chứng nhận thì hộ bà B rào lại không cho ông D đi tiếp. Khi ra xã hòa giải hai bên thống nhất, ông D đồng ý tách cho hộ ông Th, bà B lối đi ngang 2m, dài từ nhà ông Th ra lộ, thuộc một phần thửa 120, tờ bản đồ 51 do ông D đang đứng tên giấy chứng nhận. Còn bà B, ông Th đồng ý tách quyền sử dụng diện tích 126m<sup>2</sup> (ngang 3m dài 42m) thuộc thửa 1076 để ông D làm lối đi ra ruộng.

Sau khi hòa giải thống nhất ở xã xong thì ông Th, bà B không tuân thủ mà tiếp tục rào lối đi không cho ông D sử dụng để đi ra ruộng, trong khi ông D đã bơm cát trên hai lối đi này.

Ngoài lối đi ông D đang yêu cầu thì không còn lối đi nào khác để ra ruộng canh tác phần đất, hiện ông đang đi nhờ phần đất hàng xóm.

Nay ông Nguyễn Văn D yêu cầu Tòa án buộc các thành viên trong hộ bà Mai Thị B gồm: Ông Nguyễn Văn Th, bà Mai Thị B, anh Nguyễn Cao C tách quyền sử dụng diện tích 127m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1076 hiện hộ bà Mai Thị B đứng tên giấy chứng nhận để cho gia đình ông sử dụng làm lối đi ra ruộng. Ông D đồng ý tách diện tích ngang 2m, dài từ nhà ông Th ra lộ thuộc thửa 120 hiện ông D đứng tên giấy chứng nhận và đồng ý đưa thêm cho ông Th, bà B số tiền 7.200.000 đồng. Ngoài ra ông D không yêu cầu gì thêm.

#### ***- Bị đơn ông Nguyễn Văn Th, bà Mai Thị B trình bày:***

Phần đất ngang 2m, dài 45m thuộc một phần thửa 120, tờ bản đồ 51 (hiện ông D đứng tên) trước đây đã được cha mẹ cho ông Th (không có giấy tờ gì) dùng làm lối đi nhưng ông D tự ý kê khai.

Trước đây tại xã Phú Long, phía ông Th, bà B cũng đồng ý tách chiều ngang 3m (thửa 1076) để đổi lấy chiều ngang 2m (thửa 120) nhưng do ông D

chạm bơm cát và bơm cát không như ý muốn của ông Th nên ông Th mới rào lối đi lại.

Nay ông Th, bà B yêu cầu các thành viên gia đình ông D phải tách diện tích ngang 2m, dài từ nhà ông Th ra lộ theo sơ đồ đo đạc thực tế, thuộc thửa 120 của ông D. Đồng thời ông D phải cắt thêm chiều ngang 1m để đổi với ông Th. Ông D phải thanh toán diện tích ngang 2m, dài 43m (thửa đất 1076) cho ông Th, bà B với số tiền 7.200.000 đồng. Như vậy ông Th, bà B mới đồng ý tách diện tích ngang 3m, dài 43m thuộc một phần thửa 1076, tờ bản đồ 45, hiện hộ bà B đứng tên để cho ông D làm lối đi ra ruộng.

Nếu ông D, bà Cao không đồng ý tách ra đủ 3m chiều ngang (thửa 120) cho ông Th, bà B thì ông Th, bà B cũng không đồng ý tách quyền sử dụng ngang 3m, dài 43m (thửa 1076) cho ông D. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

***- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C, chị Nguyễn Thị Cẩm M, chị Nguyễn Thị Cẩm H trình bày:***

Bà Cao, chị Mầu, chị Hồng thống nhất theo lời trình bày của ông D, chỉ yêu cầu được sử dụng diện tích 127m<sup>2</sup> (thửa 1076) để gia đình dùng làm lối đi ra ruộng. Đồng ý tách quyền sử dụng cho ông Th chiều ngang 2m (thửa 120) và đồng ý đưa thêm cho ông Th, bà B số tiền 7.200.000 đồng. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

***- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Cao C trình bày:***

Anh Cường thống nhất theo lời trình bày của ông Th, bà B yêu cầu các thành viên gia đình ông D tách diện tích chiều ngang 2m, dài từ nhà ông Th ra lộ theo sơ đồ đo đạc thực tế, thuộc thửa 120. Ông D muốn sử dụng lối đi ngang 3m (thửa 1076) thì ông D phải đưa số tiền 7.200.000 đồng để trả giá trị chiều ngang 2m và tách thêm chiều ngang 1m (thửa 120), để cho đủ 3m làm lối đi vì anh Cường có xe tải. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu quan điểm về tuân thủ pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án (có bài phát biểu kèm theo).***

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu của ông Nguyễn Văn D là có căn cứ vì biên bản hòa giải tại xã ông Nguyễn Văn Th, bà Mai Thị B đồng ý đổi 3m chiều ngang thửa đất 1076 (hộ bà B đứng tên) để lấy chiều ngang 2m thửa 120 (do ông D đứng tên). Phía ông D đã thực hiện như cam kết là bơm cát 2 phần đất xong.

Còn việc ông Th yêu cầu chiều ngang thêm 1m với lý do anh Nguyễn Cao C có mua xe tải 2 tấn nên cần đường rộng là không được chấp nhận vì việc anh Cường mua xe là phát sinh sau thời điểm các bên thỏa thuận thống nhất tại UBND xã Phú Long.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn D và chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn Th. Cho gia đình ông D được sử dụng lối đi có diện tích 127m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1076, tờ bản đồ số 45 và ghi nhận việc ông D đồng ý đưa thêm cho gia đình ông Th số tiền 7.200.000 đồng.

Cho gia đình ông Th được sử dụng lối đi có diện tích 85m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 120, tờ bản đồ số 51.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

Theo đơn khởi kiện ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Văn Th đều yêu cầu được sử dụng một phần diện tích đất dùng vào lối đi. Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ dân sự, tranh chấp quyền sử dụng đất về lối đi theo Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Cao C có đơn xin vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử theo quy định.

#### **[2] Về nội dung vụ án:**

Xét yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Theo các đương sự trình bày thì ông Nguyễn Văn Th và ông Nguyễn Văn D là anh em ruột, được cha mẹ chia cho thửa đất như sau: Ông Th được chia thửa đất 1076, diện tích 3.212m<sup>2</sup> (đất thổ và đất vườn) do hộ bà Mai Thị B đứng tên. Còn ông D được chia thửa 120, diện tích 491m<sup>2</sup> (đất thổ và đất vườn) và thửa 1082 (L) hiện ông D đứng tên.

Tuy nhiên, để sử dụng được thửa đất thì các đương sự phải đi qua thửa đất của người còn lại. Cụ thể ông D muốn canh tác thửa 1082 thì phải đi qua thửa 1076 của hộ bà Mai Thị B. Trong khi đó gia đình ông Th muốn đi từ nhà ra đường lộ thì phải đi ngang thửa đất 120 của ông D. Hiện hai lối đi này đều đã được rào lại, nên làm phát sinh tranh chấp và gây khó khăn cho cả hai gia đình.

Ông D yêu cầu được sử dụng lối đi ngang 3m, dài 43,59m (để nối từ thửa 1082 đất lúa đến thửa 120) diện tích 127m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1076 hiện hộ bà Mai Thị B đứng tên giấy chứng nhận để cho ông sử dụng làm lối đi ra ruộng là phù hợp. Vì:

Các bên thừa nhận nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 1076 là của cha mẹ để lại chứ không phải do vợ chồng ông Th, bà B tạo lập. Đồng Thời, trước khi phát sinh tranh chấp thì lối đi này được ông D sử dụng làm lối đi chung từ nhiều năm.

Theo biên bản hòa giải ngày 26/10/2016 thể hiện việc ông D yêu cầu được sử dụng lối đi chiều ngang 3m thuộc một phần thửa 1076, đồng thời ông D đòi lại chiều ngang 2m thuộc thửa 120. Tại thời điểm thỏa thuận thì gia đình ông Th, bà B đồng ý cho gia đình ông D chiều ngang 3m với yêu cầu trên.

Trong thỏa thuận có ghi rõ: “Ông Th, bà B đồng ý lấp mặt bằng lối đi ngang 3 mét từ mí bông dài ra ruộng lấp bằng với bờ, còn ông D phải tự lấp mặt bằng trước nhà của tôi từ ngoài lộ dài vô chiều ngang 2 mét lấp ngang với lối đi có hiện trạng”.

Mặc dù thỏa thuận tại xã thì ông Th và ông D đều có nghĩa vụ san lấp lối đi trên phần đất của mình nhưng qua làm việc và tại phiên tòa các đương sự xác định cả 2 lối đi đều do gia đình ông D bơm cát. Điều này chứng tỏ gia đình ông D có thiện chí và đã thực hiện xong như cam kết.

Ông Th cho rằng phía ông D vi phạm thời gian bơm cát nên không thực hiện như thỏa thuận là không phù hợp vì trong bản cam kết tuy có thỏa thuận ngày hoàn thành việc bơm cát, gia đình ông D có chậm trễ nhưng việc ông D bơm cát cả 2 phần đất là chứng tỏ gia đình ông D có thiện chí để cho hai bên được lối đi ổn định, trong khi gia đình ông Th thì không có bơm cát như thỏa thuận.

Về diện tích mà các bên yêu cầu Hội đồng xét thấy như sau:

Ông D yêu cầu được sử dụng lối đi có chiều ngang 3m để dùng vận chuyển nông sản, xét yêu cầu này hợp lý vì đây là lối đi duy nhất mà gia đình ông D có thể sử dụng để được canh tác phần diện tích đất ruộng thửa 1082, do hiện bên gia đình ông Th chặn lối đi này không cho gia đình ông D sử dụng nên ông D đang đi nhờ thửa đất bên cạnh, gây bất tiện và cũng không được ổn định. Hiện ông D rất khó khăn trong việc canh tác thửa đất 1082 từ 5 năm nay do bất tiện trong việc vận chuyển.

Thực tế ông D rất cần lối đi này nên ông D đã đồng ý đổi ngang diện tích phần 2m chiều ngang thửa 120 (đất vườn, thổ) định giá 300.000 đồng/m<sup>2</sup> mà ông D đang đứng tên để đổi lấy 3m chiều ngang thửa 1076 (đất vườn) định giá

80.000 đồng/m<sup>2</sup> do hộ bà B đứng tên và ông D đồng ý đưa thêm 7.200.000 đồng theo như yêu cầu của ông Th, bà B trước đây.

Cũng như gia đình ông D đã bơm cát cho lối đi để trở nên bằng phẳng hơn theo như thỏa thuận với gia đình ông Th. Điều này là rất có lợi cho gia đình ông Th nên cần được Hội đồng xét xử chấp nhận cho gia đình ông D có lối đi chiều ngang 3m.

Còn việc gia đình ông Th yêu cầu ông D tách diện tích ngang 2m, dài từ nhà ông Th ra lộ theo sơ đồ đo đạc thực tế, thuộc thửa 120 (hiện ông D đứng tên). Đồng thời yêu cầu ông D phải cắt thêm chiều ngang 1m cho đủ 3m là không hợp lý vì trong biên bản hòa giải ở xã trước đây thì gia đình ông Th đã thỏa thuận đổi diện tích chiều ngang 3m (phần thửa 1076) để lấy diện tích chiều ngang 2m (thửa 120) và ông D cũng đã thực hiện xong việc bơm cát. Điều đó cho thấy diện tích chiều ngang 2m đủ để cho gia đình ông Th dùng làm lối đi ra đường công cộng. Việc bà B, ông Th cho rằng vì anh Nguyễn Cao C đã mua xe tải (2 tấn) nên mới yêu cầu thêm 1m chiều ngang là không phù hợp vì việc anh Cường mua xe phát sinh sau thời điểm hai bên thỏa thuận tại xã và nếu qua thêm 1m chiều ngang là gần sát nền nhà hiện gia đình ông D đang sử dụng, gây bất tiện trong sinh hoạt hàng ngày. Nên việc ông Th, bà B yêu cầu thêm chiều ngang 1m là không có cơ sở chấp nhận.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn D và chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn Th.

Ông Nguyễn Văn D không yêu cầu gì đối với chi phí bơm cát san lấp mặt bằng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu của ông D và yêu cầu của ông Th, bà B được chấp nhận một phần nên đối với chi phí đo đạc, thẩm định, định giá chia đều cho các đương sự.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị C và ông Nguyễn Văn Th, bà Mai Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 227, Điều 235, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 254 Bộ luật Dân sự; Điều 171, 100, 202 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ, Khoản 1 Điều 12, 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 và quản lý án phí và lệ phí Tòa án:

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn D và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Th.

Ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị C được quyền quản lý, sử dụng diện tích 127m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 1076, tờ bản đồ số 45. Vị trí đất nằm trong phạm vi các mốc 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 1.

Ông Nguyễn Văn Th, bà Mai Thị B được quyền quản lý, sử dụng diện tích 85m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 120, tờ bản đồ 51. Vị trí đất nằm trong phạm vi các mốc 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 1.

Các đương sự có trách nhiệm di dời cây trồng, vật kiến trúc (nếu có) nằm trong phần đất mà người khác được quyền sử dụng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký để được cấp giấy lại chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành ngày 30/3/2021 và biên bản xem xét thẩm định ngày 09/3/2021).

[2] Ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị C có trách nhiệm đưa thêm cho ông Nguyễn Văn Th, bà Mai Thị B số tiền 7.200.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và đo đạc là 3.357.000 đồng. Ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị C và ông Nguyễn Văn Th, bà Mai Thị B mỗi bên phải chịu 1/2 chi phí. Do ông D, đã tạm ứng trước nên ông Th, bà B phải hoàn trả lại cho D số tiền 1.678.500 đồng.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị C phải chịu 1.635.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông D đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011864 ngày 21/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Ông D, bà Cao còn phải nộp tiếp 1.335.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn Th, bà Mai Thị B phải chịu 1.138.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng do ông Th, bà B đã hơn 60 tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên ông Th, bà B được miễn khoản tiền này.

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 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, 7a, 7b và Điều 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.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

***Nơi nhận:***

- Đương sự;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Tòa án Tỉnh;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Lưu văn thư, hồ sơ vụ án;

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

**Châu Văn Bình**