

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN MỸ XUYÊN  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 29/2021/DS-ST

Ngày: 28/5/2021

*“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 MỸ X, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Mai Thị Dương Hải

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Lâm Thị Tám

Bà Lý Thị Đào

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Tô Văn Đăng – Thư ký Tòa án.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Ông Đặng Văn Tài – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 149/2020/TLST-DS, ngày 14 tháng 10 năm 2020 về việc: “Tranh chấp yêu cầu mở lối đi” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2021/QĐXXST-DS, ngày 23 tháng 03 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Văn T, sinh năm 1959

Địa chỉ: Ấp Phú H, xã Thạnh P, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Hùng D.(Có mặt).

Địa chỉ: Số 02 Khu Bến T. Ấp Vĩnh T, thị trấn Vĩnh T, huyện Vĩnh T, thành phố Cần Thơ.( Theo văn bản ủy quyền ngày 10/7/2020).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Duy B, sinh năm 1956 ( Có mặt).

Ông Quách Hoàng A, sinh năm 1983 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Phú H, xã Thạnh P, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng.

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

+ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thạnh P, Sóc Trăng.

+ Bà Phan Thị T, sinh năm 1958 (Vắng mặt).

+ Ông Quách Văn N, sinh năm 1977 (Có mặt).

+ Ông Quách Văn H.(Vắng mặt).

+ Bà Quách Kim C, sinh năm 1979.(Vắng mặt).  
+ Bà Quách Kim L, sinh năm 1967.(Vắng mặt).  
+ Bà Quách Thị Mỹ A. sinh năm 1987.(Vắng mặt).  
+ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1993( Có mặt).  
+ Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1997 (Vắng mặt).  
Cùng địa chỉ: Ấp Phú H, xã Thạnh P, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng.  
+ Bà Quách Thị Mỹ P, sinh năm 1981 (Vắng mặt).  
ngụ ấp Long P, xã Hiệp H, huyện Phụng H, tỉnh Hậu Giang.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

- Trong đơn khởi kiện đề ngày 03/9/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Phan Văn Thoi và người đại diện theo ủy quyền của ông T là ông Trần Hùng Dũng trình bày:

Vào ngày 26/2/2015 ông T và ông Quách Văn Toàn cùng con ông Toàn là ông Quách Văn N có thỏa thuận cầm cố đất với nhau. Theo hợp đồng thì ông T và ông N có cầm cố đất nuôi tôm cho ông T là 4.000m<sup>2</sup> bao gồm đường nước ngang 03m dài ra sông và thỏa thuận chừa cho ông T một lối đi ngang 03m dài khoảng 30m. Thời hạn cố là 03 năm từ ngày 26/2/2015 đến 26/2/2018, giá cố là 25 chỉ vàng 24k và 42.000.000đ, phía ông T đã giao đủ tiền và vàng cho ông Toàn. Nếu hết thời hạn cố mà ông Toàn không chuộc lại thì ông T được tiếp tục canh tác. Sau khi cố đất ông T sử dụng ổn định thì con ông Toàn là ông Quách Hoàng A đã cố cho ông Nguyễn Duy B một phần đất khác của ông T giáp với phần đất lối đi đang tranh chấp sau đó năm 2017 thì ông Quách Hoàng A và ông B đã rào lại toàn bộ lối đi không cho ông T sử dụng đường đi này để đi vào canh tác phần đất cố trên nên đã bỏ trống hơn hai năm không sử dụng được. Ngoài ra ông B đã làm hư đường ông dẫn nước và ông B tháo dỡ 07 tấm đal ông T đã lót trên lối đi. Nay ông T yêu cầu ông B và ông Hoàng A phải mở lối đi cho ông được sử dụng chiều ngang 03m, dài 30m và ông B phải bồi thường cho ông đường ông nước và lót lại 07 tấm đal cho ông.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, ông không yêu cầu ông B bồi thường về việc lấp đặt đường ông dẫn nước và lót lại 07 tấm đal nữa mà ông T chỉ yêu cầu ông B và ông Hoàng A phải mở lối đi cho ông ngang khoảng 01m dài 27,8m, phần lối đi này nằm trong phần đất của ông T để ông có lối đi vào sử dụng phần 04 công đất đã cố của ông T, không yêu cầu mở lối đi có chiều ngang 02m, dài 28,7m nằm trong phần đất của bà T, ông B.

- Bị đơn ông Nguyễn Duy B trình bày:

Ông có phần đất ao tôm do vợ ông là bà Phan Thị T đứng tên QSDĐ, phần đất này giáp với phần đất của ông Quách Văn Toàn, sau khi ông Toàn chết thì con ông T là ông Quách Hoàng A đã cầm cố cho ông và hiện ông đang sử dụng. Hai phần đất giáp nhau bởi một lối đi có chiều ngang 03m dài khoảng 30m, đây cũng là lối đi mà ông T đang tranh chấp. Trong bờ đất làm lối đi chung này có chiều ngang đất của ông là 02m, dài 30m, còn 01m chiều ngang

dài 30m còn lại là đất của ông T. Ông thừa nhận ông và Hoàng A có rào lối đi lại không cho ông T đi vì ông T đã đào mương trên phần đất khác của ông T làm ảnh hưởng đến ao tôm của ông nên ông mới rào lối đi lại nhưng ông chỉ rào trên phần đất chiều ngang 02m củ ông còn ông A thì rào lối đi trên 01m chiều ngang đất của ông T. Ngoài lối đi này thì không còn lối đi nào khác để ông T đi vào sử dụng phần đất cổ. Nay ông T yêu cầu ông hoàn trả lại lối đi ông không đồng ý.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/3/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Hoàng A trình bày:*

Ông thừa nhận vào năm 2015 cha ông là Quách Văn Toàn có cầm cố cho ông Phan Văn T khoảng 4.000m<sup>2</sup>. Hai bên có làm giấy tay cố đất, việc cha ông có chừa lối đi cho ông T hay không thì ông không biết nhưng trong giấy cố đất không ghi là có chừa lối đi cho ông T. Trong phần đất lối đi đang tranh chấp chiều ngang 03m, dài 30 thì có 01m chiều ngang là đất của ông T, phần còn lại 02m chiều ngang dài 30m là đất của ông B. Phần đất khoảng 06 công giáp với đường đi đang tranh chấp là đất của ông T hiện nay ông đang cố cho ông B và ông B đang sử dụng. Ngoài ra không còn lối đi khác để ông T đi từ nhà ra phần đất cổ của ông T. Nay ông T yêu mở lối đi ngang 03m, dài 30m ông không đồng ý theo yêu cầu của ông T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Văn N trình bày:*

Vào ngày 26/2/2015 ông Phan Văn T và ông Quách Văn Toàn có thỏa thuận cố đất với nhau. Theo hợp đồng thì ông Toàn cố cho ông T khoảng 4.000m<sup>2</sup> đất nuôi tôm bao gồm đường nước ngang 03m dài ra sông và có thỏa thuận chừa cho ông T một lối đi ngang 03m dài khoảng 30m. Thời hạn cố là 03 năm từ ngày 26/2/2015 đến 26/2/2018, giá cố là 25 chỉ vàng 24k và 42.000.000đ, phía ông T đã giao đủ tiền và vàng cho ông T. Nếu hết thời hạn cố mà ông T không chuộc lại thì ông T được tiếp tục canh tác. Khi cố đất thì ông T có chừa cho ông T một đường đi mà hiện hai bên đang tranh chấp. Việc ông T đồng ý chừa lối đi cho ông T đi có ông Sơn Tùng H là phó ban nhân dân ấp Phú H, ông X cùng ấp và các anh em trong gia đình biết. Nếu ông T không đi từ nhà đến phần đất cổ bằng lối đi đang tranh chấp thì còn thì không còn lối đi khác. Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông B và Hoàng A phải mở cho ông T 01 lối đi ngang 01, dài 30m ông có ý kiến là ông B và Hoàng A phải mở lại đường trên cho ông T đi vào sử dụng phần đất cổ của cha ông, nếu không ông T không còn lối đi nào khác để sử dụng đất này và phải bỏ trống đất không thể sử dụng được.

- *Tại đơn không yêu cầu giải quyết ngày 26/01/2021 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thạnh P, Sóc Trăng trình bày:* Hiện hộ bà Phan Thị T và hộ ông Quách Văn Toàn đang thế chấp vay tiền của Ngân hàng nhưng Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số nợ mà các hộ trên đang nợ, khi nào cần thiết Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

- Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án là đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn mở lối đi tạm thời có ngang 01m dài 27,8m cho ông Thđược sử dụng, phía

ông T phải hoàn trả lại cho ông Quách Hoàng A khoản tiền trị giá đất là 834.000đ. Sau khi các đồng thừa kế của ông T chuộc lại phần đất ông T đã cầm cố cho ông T nêu trên thì ông T phải có trách nhiệm hoàn trả lại lỗi đi trên cho ông Quách Hoàng A. Ngoài ra đối với việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Riêng về thời hạn chuẩn bị xét xử có vi phạm khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] - *Về thủ tục tố tụng:*

Đối với bị đơn ông Quách Hoàng A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T, ông Quách Văn H, bà Quách Kim C, bà Quách Kim L đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Riêng Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Thanh P và bà Quách Thị Mỹ A, bà Quách Thị Mỹ P đã có đơn xin được vắng mặt tại các phiên hòa giải và phiên tòa xét xử của Tòa án. Vì vậy áp dụng điểm b, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

[2]- *Về nội dung tranh chấp:*

*\* Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Quách Hoàng A và ông Nguyễn Duy B mở lối đi theo số đo thực tế ngang 01m, dài 27,8m, diện tích 27,8m<sup>2</sup> tại thửa số 73 tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại ấp Phú H, xã Thanh P, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng, HĐXX xét thấy:*

[3] Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông T là ông Trần Hùng D có yêu cầu xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông B bồi thường về việc lắp đặt đường ông dẫn nước và lát lại 07 tấm đal nũa mà ông T chỉ yêu cầu ông B và ông Hoàng A phải mở lối đi cho ông ngang khoảng 01m dài 27,8m, phần lối đi này nằm trong phần đất của ông T để ông Th có lối đi vào sử dụng phần 04 công đất đã cố của ông T, không yêu cầu mở lối đi có chiều ngang 02m, dài 28,7m nằm trong phần đất của bà T, ông B. Hội đồng xét xử xét thấy việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật vì vậy Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về diện tích phần đất đang tranh chấp: Phần đất tranh chấp là một bờ đất dùng làm đường đi tọa lạc tại thửa số 73, tờ bản đồ số 16 do hộ ông Quách Văn Toàn đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích theo đo đạc thực tế là 27,8m<sup>2</sup>, có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp với đất của ông T đã cầm cố cho ông T có số đo 01m.

- + Hướng Tây giáp với lộ đal có số đo 1m.
- + Hướng Nam giáp với đất của hộ ông B đang sử dụng có số đo 27,8m;
- + Hướng Bắc giáp với đất của ông Hoàng A cầm cố cho ông Bảo và ông B đang sử dụng có số đo 27,8m;

[5]- Xét về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Phía ông T cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp là lối đi là của ông Quách Văn Toàn đã được UBND huyện Mỹ X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T vào năm 1994 ( trong hộ tại thời điểm cấp giấy gồm có ông T, bà Nguyễn Thị H là vợ ông T (hiện ông T và bà H đều đã chết), các con ông T là ông A, ông N, ông H, bà C, bà L, bà A, bà P). Năm 2015 thì ông T chết và con ông T là ông Quách Hoàng A đã cầm cố lại cho ông Nguyễn Duy B, hiện ông B đang sử dụng. Còn phía ông Quách Hoàng A và ông B thì cho rằng phần đất đang tranh chấp dùng làm lối đi có chiều ngang 03, dài 30m thì trong này có một phần chiều ngang 02m dài 30m là đất của ông B, bà T, phần còn lại chiều ngang 01m, dài 30m là đất của ông T chứ không phải toàn bộ lối đi là thuộc đất của ông T như ông T trình bày.

[6] Xét về quá trình sử dụng đất thì thấy: Phần đất tranh chấp diện tích 83,4m<sup>2</sup> trước đây là bờ đi chung của hộ ông T và hộ ông B, sau khi ông T cầm cố cho ông T phần đất có diện tích khoảng 4.000m<sup>2</sup> thì ông T sử dụng bờ đất này dùng làm đường đi từ nhà ông T ra phần đất cổ này. Tuy nhiên sau khi ông Toàn chết thì đến năm 2017 giữa ông T, ông B và ông Hoàng A có mâu thuẫn nhau nên ông B và ông A đã rào lối đi này lại không cho ông T đi nữa vì vậy mới xảy ra tranh chấp.

[7] Xét về hiện trạng phần đất tranh chấp: Trên phần đất tranh chấp không có tài sản gì chỉ là bờ đất dùng để cho các hộ sử dụng nuôi tôm.

[8] - Xét về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ: Đối với phần đất của gia đình ông Quách Văn Toàn do ông Toàn đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ được cấp năm 1994, tại thửa 72, 73,77 có tổng diện tích 16.840m<sup>2</sup>. Đối với phần đất của bà T và ông B đang sử dụng tại thửa 74, 75, có tổng diện tích là 9.940m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ X cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 2001 do bà T đứng tên. Hiện nay hộ ông T và hộ bà T đang thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ để vay tiền của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Thanh P – Sóc Trăng.

[9] Hội đồng xét xử xét thấy: Vào ngày 26/2/2015 thì giữa ông Quách Văn Toàn, con ông Toàn là ông Quách Văn N và ông Phan Văn T có làm tờ hợp đồng cầm cố đất với nhau, nội dung ông Toàn cầm cố cho ông T diện tích 4.000m<sup>2</sup> đất ao tôm tọa lạc ấp Phú H, xã Thanh P, huyện Mỹ X với giá là 25 chỉ vàng 24k và 42.000.000đ, hai bên đã giao nhận xong, thời gian cố là 03 năm nếu đến hạn chuộc mà ông Toàn không chuộc lại đất thì ông T có quyền tiếp tục canh tác, sử dụng đất. Ngoài ra khi hợp đồng cố đất thì ông Toàn có thỏa thuận chừa cho ông T một lối đi có chiều ngang 03, dài 30m để ông T đi từ nhà vào phần đất cổ, trong lối đi này có một phần đất là của ông Toàn một phần là của ông B (ông B cũng có thửa đất giáp với đất ông Toàn và thửa này hiện ông

Hoàng A đang cố cho ông B làm). Sau khi nhận cầm cố ông T sử dụng đến năm 2017 thì xảy ra tranh chấp lý do ông Quách Hoàng A và ông Nguyễn Duy B do có mâu thuẫn với ông T nên đã rào lối đi này lại không cho ông T đi nữa vì vậy ông T không thể đi vào sử dụng thửa đất cố và bỏ không từ năm 2017 đến nay không sử dụng được.

[10] Sau khi Tòa án xác minh thu thập chứng cứ và đã xác minh ông Sơn Tùng H là Phó ban nhân dân ấp Phú H thì ông H cho biết khi các bên làm bản hợp đồng cầm cố đất có ông chứng kiến thì ông Toàn có thống nhất để cho ông T một bờ đất để dùng làm đường đi ngang khoảng 03m, dài 30m, con của ông Toàn là ông Quách Văn N cũng trình bày có chừa 01 lối đi cho ông T đi vào sử dụng phần đất cố. Ngoài ra bị đơn ông B và ông Quách Hoàng A cũng thừa nhận ngoài lối đi này thì không còn lối đi nào khác để ông T đi từ nhà ông T vào phần đất cố của ông Toàn. Vì vậy việc ông T cho rằng khi hai bên hợp đồng cố đất thì ông T đã đồng ý chừa cho ông 01 lối đi ngang 03m, dài 27,8m để đi là có căn cứ.

Tuy nhiên trong lối đi này ông B cho rằng có phần đất của ông ngang 02m, dài 30m phần còn lại là đất của ông T chứ không phải toàn bộ là đất của ông T. Phía ông Quách Hoàng A cũng thừa nhận đất của ông T chỉ 01m ngang, dài 30m, ông N con ông Toàn cũng thống nhất phần đất của ông Toàn là 01m chiều ngang, của ông B là 02m chiều ngang và giữa các đương sự không tranh chấp với nhau về phần đất làm đường đi này vì vậy Hội đồng xét xử xác định trong phần đất lối đi tranh chấp có 02m chiều ngang của ông B và 01m chiều ngang của ông Toàn, dài 27,8m. Vì vậy khi ông Toàn cố đất cho ông T thì ông Toàn đã đồng ý chừa lối đi 03m này cho ông T được sử dụng làm đường đi là không đúng. HĐXX xét thấy: Ông T yêu cầu mở lối đi để đi vào sử dụng phần đất 4.000m<sup>2</sup> mà ông đã nhận cầm cố của ông Toàn. Theo quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự qui định quyền về lối đi qua thì ông T phải là chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác thì có quyền yêu cầu mở lối đi. Đối với vụ việc này ông T không phải là người chủ được quyền sử dụng đất mà chỉ là người nhận cầm cố đất của ông T. Tuy nhiên do ông T đã nhận cầm cố đất của ông Toàn nhưng lại không có lối đi vào để sử dụng phần đất cố sẽ gây lãng phí đất đai và gây thiệt hại về quyền lợi cho ông T.

Xét thấy: Tuy Luật Đất đai năm 2013 không quy định về quyền cầm cố quyền sử dụng đất của người sử dụng đất nhưng cũng không có quy định cầm cố quyền sử dụng đất. Nhưng trên thực tế tại địa phương người dân thường cầm cố QSDĐ với nhau nên theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật dân sự năm 2015 về áp dụng tập quán thì trường hợp các bên không có thỏa thuận và pháp luật không quy định thì có thể áp dụng tập quán. Như vậy mặc dù pháp luật về đất đai không qui định về việc người sử dụng đất được quyền cầm cố nhưng tại địa phương đã có tập quán cầm cố đất từ xưa tới nay và người dân địa phương tại xã Thạnh P, tỉnh Sóc Trăng nói riêng cũng như người dân tại các vùng nông thôn Nam Bộ nói chung thường xuyên giao dịch cầm cố đất với nhau và xem đây là một biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự rất thông dụng và phổ biến. Do đó, HĐXX cần chấp nhận việc cầm cố đất giữa các bên và áp dụng tập

quán pháp để giải quyết vụ việc thì mới phù hợp và không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Mặt khác do đây là giao dịch về cầm cố quyền sử dụng đất, tuy nhiên các đương sự không tranh chấp về hợp đồng cầm cố đất nên Hội đồng xét xử không xem xét tuyên bố hợp đồng cầm cố vô hiệu, xử lý hậu quả của hợp đồng cầm cố vô hiệu hay tuyên công nhận giao dịch trên.

[11] Từ những phân tích trên HĐXX xét thấy cần chấp nhận yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn. Do trước đây ông Hoàng A đã cầm cố phần đất ao tôm của ông Toàn cho ông B, trong thửa đất này có lối đi ngang 01m, dài 27,8m đang tranh chấp, hiện nay ông B vẫn đang sử dụng phần đất ao này. Vì vậy cần buộc cả ông B và ông A phải có trách nhiệm mở lối đi cho ông T được quyền sử dụng lối đi này, lối đi có chiều ngang 01m, dài 27,8m. Tuy nhiên về thời hạn sử dụng lối đi thì chỉ chấp nhận mở lối đi cho nguyên đơn sử dụng trong thời gian bị đơn ông Quách Hoàng A và những người đồng thừa kế của ông Quách Văn Toàn chưa chuộc lại phần đất đã cầm cố và nguyên đơn vẫn đang sử dụng phần đất này. Nếu sau khi những đồng thừa kế của ông T đã chuộc lại phần đất cổ nêu trên thì ông T phải có trách nhiệm trả lại lối đi này cho bị đơn ông A và những người đồng thừa kế nêu trên của ông Toàn.

Theo quy định của pháp luật thì khi yêu cầu mở lối đi thì bên yêu cầu phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bên kia một khoản tiền trị giá đất. Tuy nhiên trong vụ án này do ông T yêu cầu mở lối đi tạm thời và sẽ hoàn trả lại lối đi khi những người thừa kế chuộc lại phần đất đã cầm cố 4.000m<sup>2</sup>, mặt khác khi có đất ông Toàn đã thống nhất chừa lối đi để ông T đi vào sử dụng phần đất cổ. Vì vậy không cần thiết buộc ông T phải hoàn trả cho những người thừa kế của ông Toàn số tiền trị giá đất.

Ngoài ra tại phiên tòa ông B và ông T trình bày là trên phần đất bờ tranh chấp có chiều ngang 02m, dài 27,8m của ông B hiện tại còn một số tấm đal có chiều ngang 0,5m, dài 01m mà trước đây ông T lót trên lối đi này. Nay ông T thống nhất sẽ di dời toàn bộ các tấm đal này để trả lại phần đất lối đi trên cho ông B. Xét thấy do trước đây ông T có lót đal trên lối đi đang tranh chấp, nay ông T rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu mở lối đi ngang 02m, dài 27,8m trên phần đất của ông B nữa. Vì vậy cần buộc ông T phải di dời toàn bộ các tấm đal của ông T khỏi phần đất lối đi ngang 02m, dài 27,7m của ông B là phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận là đúng quy định của pháp luật.

[13] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thanh P, Sóc Trăng đã có đơn không yêu cầu độc lập đối với khoản vay mà hộ bà T và hộ ông Toàn đang thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ cho Ngân hàng để vay tiền. Vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết đối với khoản nợ vay này mà khi nào Ngân hàng có yêu cầu thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định.

[14]*Về án phí*: Căn cứ khoản 2, Điều 26, điểm đ, khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 thì do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận do đó không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn ông B, ông A phải liên đới chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ.

[16]- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận vì vậy nguyên đơn không phải chịu chi phí thẩm định, định giá, các bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định giá số tiền là 7.000.000đ. Do nguyên đơn đã đóng tạm ứng số tiền 7.000.000đ vì vậy các bị đơn phải nộp 7.000.000đ để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[16] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án là đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn mở lối đi tạm thời có chiều ngang 01m, dài 27,8m tại thửa số 73 tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại ấp Phú H, xã Thạnh P, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng cho ông T được quyền sử dụng, phía ông T phải hoàn trả lại cho ông Quách Hoàng A khoản tiền trị giá đất là 834.000đ. Sau khi các đồng thừa kế của ông Toàn chuộc lại phần đất ông Toàn đã cầm cố cho ông T nêu trên thì ông T phải có trách nhiệm hoàn trả lại lối đi trên cho ông Quách Hoàng A. Như đã phân tích trên đề nghị của Viện kiểm sát chỉ có căn cứ một phần do đó HĐXX chỉ chấp nhận một phần, không chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát về việc buộc ông T phải hoàn trả cho ông Quách Hoàng Anh khoản tiền trị giá đất là 834.000đ. Ngoài ra trong quá trình giải quyết vụ án có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự sẽ được rút kinh nghiệm, khắc phục trong thời gian tới.

*Vì các lẽ trên.*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng Khoản 9 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157, ; Điều 158; Khoản 1 Điều 165; Điều 271; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Khoản 2 Điều 244, Khoản 1 Điều 273; Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Điều 5, Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2, Điều 26, điểm đ, khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

### **Tuyên xử:**

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn T.

- Buộc ông Nguyễn Duy B và ông Quách Hoàng A phải có trách nhiệm mở dỡ bỏ toàn bộ hàng rào, vật cản để mở lại lối đi cho ông Phan Văn T được sử dụng phần đất bờ làm đường đi, tọa lạc tại thửa số 73, tờ bản đồ số 16 do hộ ông Quách Văn Toàn đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ tọa lạc tại ấp Phú H,



xã Thạnh P, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng, với diện tích theo đo đạc thực tế là  $27,84m^2$ , có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp với đất của ông Toàn đã cầm cố cho ông T có số đo 1m.

+ Hướng Tây giáp với lộ đal có số đo 1m.

+ Hướng Nam giáp với đất của hộ ông B đang sử dụng có số đo 27,8m;

+ Hướng Bắc giáp với đất của ông Hoàng A cầm cố cho ông Bảo và ông B đang sử dụng có số đo 27,8m.

\* Ông Phan Văn T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại toàn bộ lối đi tranh chấp nêu trên cho những người đồng thừa kế của ông Toàn khi những người đồng thừa kế của ông Toàn gồm ông Quách Hoàng A, ông Quách Văn N, ông Quách Văn H, bà Quách Kim C, bà Quách Kim L, bà Quách Thị Mỹ A, bà Quách Thị Mỹ P chuộc lại phần đất  $4.000m^2$  mà trước đây ông Quách Văn Toàn đã cầm cố cho ông T theo hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Toàn, ông N và T ngày 26/02/2015.

\* Buộc ông T phải có trách nhiệm di dời toàn bộ các tấm đal mà ông T đã lót trên phần đất lối đi tranh chấp của ông B có chiều ngang là 02m, dài 27,7m để trả lại hiện trạng đất như cũ cho ông B.

- Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu ông B bồi thường số tiền hư hại của ông dẫn nước và lót lại 07 tấm đal, không yêu cầu ông B và ông A mở lối đi cho ông T có chiều ngang 02m dài 27,8m diện tích  $27,8m^2$ , tọa lạc tại thửa số 74 và 75, tờ bản đồ số 16 do hộ bà Phan Thị T đứng trong giấy chứng nhận QSDĐ, tọa lạc tại ấp Phú H, xã Thạnh P, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp với đất của ông Toàn đã cầm cố cho ông T có số đo 02m.

+ Hướng Tây giáp với lộ đal có số đo 02m.

+ Hướng Nam giáp với phần đất lối đi mà ông T được quyền sử dụng có số đo 27,8m;

+ Hướng Bắc giáp với đất của hộ ông B đang sử dụng có số đo 27,8m;

## 2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Phan Văn T không phải chịu án phí.

- Bị đơn ông Nguyễn Duy B và ông Quách Hoàng A phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

3/Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn không phải chịu chi phí thẩm định, định giá. Bị đơn ông Nguyễn Duy B phải chịu là 3.500.000đ, ông Quách Hoàng A phải chịu là 3.500.000đ. Do nguyên đơn đã đóng tạm ứng chi phí thẩm định, định giá số tiền là 7.000.000đ vì vậy các bị đơn cần nộp mỗi người 3.500.000đ để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm.

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, 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:**

- Các đương sự;
- VKSND huyện Mỹ X;
- Chi cục THADS huyện MX;
- Lưu hồ sơ vụ án;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

**Mai Thị Dương Hải**