

Bản án số: 60/2022/DS-ST

Ngày: 06/9/2022

V/v “Quyền về lối đi qua”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỎ CÀY BẮC, TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Minh Trung.

Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Bùi Văn Mưa Lớn;

2. Ông Hồ Văn Thái.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thị Thu Thảo – Thư ký TAND huyện Mỏ Cày Bắc;

**- Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc tham dự phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Châm – Kiểm sát viên.

Ngày 06/9/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 107/2022/TLST-DS ngày 06/6/2022 về việc “Quyền về lối đi qua”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 93/2022/QĐST-DS ngày 26/8/2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1972;
2. Ông Nguyễn Văn Tiết K, sinh năm: 1964;
3. Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm: 1966;
4. Ông Phạm Văn B, sinh năm: 1963;
5. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1961;
6. Ông Phạm Văn X, sinh năm: 1957;
7. Bà Lê Thị C, sinh năm: 1954;
8. Bà Trương Thị L, sinh năm: 1957;
9. Ông Lê Hữu T1, sinh năm: 1957;
10. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm: 1958;
11. Bà Lê Thị H, sinh năm: 1963;
12. Ông Trần Văn H1, sinh năm: 1965;
13. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm: 1938;

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị P:*

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1972;

Địa chỉ: ấp T2, xã T3, huyện B, tỉnh Bến Tre.

14. Chị Nguyễn Thị Kim N1, sinh năm: 1992;

15. Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm: 1955;

16. Ông Nguyễn Văn Bảy E, sinh năm: 1964;

17. Ông Phạm Văn M1, sinh năm: 1972;

Địa chỉ: ấp T2, xã T3, huyện B, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T, K, K1, M, B, X, C, V, L, H, H1, N1, P1, Bảy E, M1:*

Ông Lê Hữu T1, sinh năm: 1957;

Địa chỉ: ấp T2, xã T3, huyện B, tỉnh Bến Tre.

**2. Bị đơn:** Ông Nguyễn Ngọc M2, sinh năm: 1977;

Địa chỉ: ấp T2, xã T3, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ liên lạc: số X, ấp T4, xã P2, Tp T, tỉnh Bến Tre.

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

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1972;

Địa chỉ: ấp T2, xã T3, huyện B, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị N:*

Ông Lê Hữu T1, sinh năm: 1957;

Địa chỉ: ấp T2, xã T3, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm: 1946;

Địa chỉ: ấp T2, xã T3, huyện B, tỉnh Bến Tre.

(Tất cả có mặt tại phiên tòa)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 06/6/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay nguyên đơn cũng là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Hữu T1 trình bày:*

Các ông bà là những hộ dân có nhà ở trên đất và đất sản xuất tại các thửa đất số 133, tờ bản đồ số 16 do ông Nguyễn Văn T được cấp quyền sử dụng đất; thửa 116, tờ bản đồ số 16 do ông Nguyễn Văn Tiết K được cấp quyền sử dụng đất; thửa 120, tờ bản đồ số 16 do ông Nguyễn Văn K1 được cấp quyền sử dụng đất; thửa 128, tờ bản đồ số 16 do ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị M được cấp quyền sử dụng đất; thửa 125, tờ bản đồ số 16 do ông Phạm Văn X và bà Lê Thị S được cấp quyền sử dụng đất; thửa 129, tờ bản đồ số 16 do bà Trương Thị L được

cấp quyền sử dụng đất; thửa 249, tờ bản đồ số 16 do ông Lê Hữu T1 và bà Nguyễn Thị V được cấp quyền sử dụng đất; thửa 149, tờ bản đồ số 16 do bà Lê Thị H và ông Trần Văn H1 được cấp quyền sử dụng đất; thửa 247, tờ bản đồ số 16 do bà Nguyễn Thị P được cấp quyền sử dụng đất; thửa 143, tờ bản đồ số 16 do ông Nguyễn Văn Bảy E được cấp quyền sử dụng đất; thửa 146, tờ bản đồ số 16 do ông Nguyễn Văn P1 được cấp quyền sử dụng đất; thửa 251, tờ bản đồ số 16 do bà Nguyễn Thị Kim N1 được cấp quyền sử dụng đất. Các thửa đất này nằm phía bên trong phần đất của ông Nguyễn Ngọc M2, thuộc thửa 245, tờ bản đồ 16, tọa lạc tại ấp T2, xã T3, huyện B, tỉnh Bến Tre. Lối đi hiện hữu đã có từ khoảng 50 năm nay, các ông bà đã sử dụng lối đi này trên 50 năm.

Nguồn gốc đất thửa 245, tờ bản đồ 16 là của ông Nguyễn Văn X1 cho con là Nguyễn Ngọc M2. Khi ông X1 còn đang đứng tên quyền sử dụng đất, ông X1 đã cho các nguyên đơn sử dụng đường đi này từ trước năm 1975 đến nay. Năm 2013, ông T1 và các nguyên đơn hỏi xin ông X1 đổ bê tông đường đi cho dễ dàng hơn, ông X1 đồng ý. Năm 2021, ông X1 cho đất cho ông M2 có lối đi trên đất. Lúc này ông M2 cũng đồng ý cho ông T1 và các nguyên đơn tiếp tục sử dụng lối đi.

Vào ngày 22/3/2022, ông M2 thông báo cho ông T1 và các nguyên đơn tìm lối đi khác, ông sẽ rào lối đi chung. Khoảng 03 ngày sau khi thông báo, ông M2 rào lối đi. Ông M dùng dây kẽm và lưới B40 chặn hai đầu lối đi (lối ra và lối vào). Ngày 29/3/2022, ông T2 và các nguyên đơn gửi đơn yêu cầu tổ hòa giải ấp T2 và Hội đồng hòa giải xã T3 giải quyết trả lại lối đi chung; kết quả giải quyết không thành. Ông M2 không đồng ý mở hàng rào và không cho ông T1 và các nguyên đơn đi lối đi này nữa. Lý do, ông M2 đã được cấp quyền sử dụng, nếu các hộ bên trong muốn tiếp tục đi trên lối đi này phải trả giá trị quyền sử dụng đất để làm lối đi cho ông M2 với giá 2.500.000 đồng/m<sup>2</sup>. Ông T1 và các nguyên đơn không đồng ý vì lối đi đã được hình thành hơn 60 năm; ông X1, là cha của ông M2, đồng ý cho đi trên đất. Năm 2013, ông T1 và các nguyên đơn đã góp tiền đổ bê tông, hình thành lối đi chung. Khi ông X1 cho đất cho ông M2, ông M2 cũng đồng ý cho ông T1 và các nguyên đơn tiếp tục sử dụng lối đi. Ngoài ra, trong quá trình đi lại, các nguyên đơn không làm ảnh hưởng đến sản xuất, sinh hoạt mà chỉ hạn chế quyền sử dụng đất của ông M2. Ông M2 không cho các nguyên đơn đi trên lối đi hiện hữu dẫn đến khó khăn trong đi lại, vì không có lối đi nào khác. Đất yêu cầu mở lối đi do ông M2 được cấp quyền sử dụng đất nhưng người trực tiếp quản lý trên đất là mẹ ông M2, là bà Nguyễn Thị N2.

Nay, ông T1 và các nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Ngọc M2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N2 mở lối đi tại vị trí cũ là ở mé ranh đất của ông M2 có chiều dài khoảng 79m; chiều ngang khoảng 1,2m; chiều cao 03m, thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp T2, xã T3, huyện B, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Ngọc M2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên lối đi này không có cây trồng hay công trình kiến trúc. Đường bê tông là do các nguyên đơn đổ bê vào nhà các hộ bên trong. Ông T1 và các nguyên

đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất phần đất mở lối đi theo giá của Hội đồng định giá xác định.

Theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 04/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thể hiện lối đi các nguyên đơn yêu cầu chiều ngang cạnh bắc là 1,71m; cạnh nam là 1,09m; cạnh đông có chiều dài 78,97m; cạnh tây có chiều dài là 77m; diện tích là 91,9m<sup>2</sup>, chiều cao 03m, thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp T2, xã T3, huyện B, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Ngọc M2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T1 và các nguyên đơn yêu cầu Tòa án mở lối đi có kích thước, chiều cao, diện tích theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 04/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B và đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất phần đất mở lối đi theo giá của Hội đồng định giá xác định.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị N trình bày:*

Chị đồng ý với lời trình bày của ông T1, không bổ sung thêm.

*Tại bản tự khai ngày 05/9/2022, nguyên đơn ông Phạm Văn M1 trình bày:*

Trước đây ông cùng 13 hộ dân khởi kiện ông Nguyễn Ngọc M2 yêu cầu mở lối đi tại thửa số 245, tờ bản đồ số 16 do ông Nguyễn Ngọc M2 được cấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do ông M2 chưa được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2875, 2876, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp T2, xã T3, huyện B, tỉnh Bến Tre nên chưa có quyền khởi kiện. Trường hợp Tòa án xác định ông chưa có quyền khởi kiện ông đồng ý và không có khiếu nại về sau.

*Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay bị đơn ông Nguyễn Ngọc M2 trình bày:*

Phần đất yêu cầu mở lối đi thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp T2, xã T3, huyện B, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Ngọc M2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất có nguồn gốc như ông T1 trình bày là đúng.

Lối đi này ban đầu chỉ một vài hộ dân bên trong sử dụng để đi. Vị trí là sát mé vũng. Sau đó, phần lối đi bên trong giáp đất các hộ yêu cầu mở lối đi bị sạt lở, các hộ bên trong mới đi vào phía trong, cách lối đi ban đầu khoảng 02m, đến nay. Một phần lý do nữa các hộ bên trong đi lối đi sau này là do bên trong đất trồng dừa đi hơn nên họ tự đi và dần hình thành lối đi đến ngày nay. Ông T1 cho rằng lối đi đã có hơn 50 năm là không đúng. Lối đi được hình thành khoảng 30 – 40 năm nay.

Năm 2016, cha ông là ông X1 tách thửa phần đất trên cho ông. Năm 2017, các hộ bên trong có xin ông X1 cho đồ bê tông lối đi và đi cho đến nay.

Năm 2021, ông M2 tách thửa cho chị ông một phần đất và ông được cấp quyền sử dụng đất còn lại vào năm 2021.

Tháng 3/2022, ông M2 sang nhượng phần đất nêu trên cho người khác. Người mua đất không đồng ý cho các hộ bên trong sử dụng lối đi này nên mới yêu cầu đi lối đi khác và rào đường. Nếu tiếp tục đi trên đất thì trả giá trị quyền

sử dụng đất có lối đi với giá 2.500.000 đồng/m<sup>2</sup>. Do có tranh chấp yêu cầu về mở lối đi của các hộ bên trong nên người mua đất không mua nữa. Diễn biến sau đó như ông T1 trình bày.

Nguyên nhân ông M2 không cho các hộ bên trong tiếp tục sử dụng lối đi này là do thời điểm tháng 3/2022 ông sang nhượng đất cho người khác. Sau đó do ông trông đừa con những người đi lại trên lối đi phá; xô ngã hàng rào.

Đối với yêu cầu của các nguyên đơn ông M2 không đồng ý, vì đất hiện nay của ông còn rất ít, chiều ngang của thửa đất hẹp. Lối đi các nguyên đơn yêu cầu mở nằm gần ranh đất của ông M2 với bà N. Trên đất không có cây trồng, công trình kiến trúc, chỉ có đường bê tông do các hộ bên trong đổ năm 2017. Phần đất thửa 245, tờ bản đồ số 16 do ông M2 được cấp quyền sử dụng đất nhưng mẹ ông là bà Nguyễn Thị N2 đang quản lý, sử dụng.

Ngoài lối đi này các hộ bên trong có lối đi khác. Lối đi này cũng đã có sẵn. Nếu đi đường đi này sẽ thuận tiện hơn lối đi qua đất của ông. Riêng hộ bà P cũng có đất giáp đường nhưng đi nhờ qua đất của ông M2.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N2 trình bày:*

Bà thống nhất với lời trình bày của ông M2, không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn. Thửa đất số 245, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp T2, xã T3, huyện B, tỉnh Bến Tre do anh Nguyễn Ngọc M2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay bà đang quản lý, sử dụng và thu hoa lợi. Ngoài ra, ngoài lối đi đã được Tòa án thẩm định ngày 21/7/2022, các nguyên đơn còn có lối đi khác nữa. Cụ thể: từ hướng Nam của thửa 245(16) của ông M2 đi vô có lối đi qua đất của ông Phạm Văn M1, Phạm Văn X. Cặp ranh đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Phạm Văn X có một lối đi đường đất để vào nhà ông Phạm Văn B. Cặp đất của ông B có một lối đi đến đất của ông Phạm Văn T4 là hết đường đất đến đường đàng, qua đất của ông Nguyễn Văn T5, Nguyễn Văn R. Nếu quẹo phải sẽ qua đất một số hộ nữa đến cổng chào Tổ nhân dân tự quản số 2 là đến lộ liên xã như đã thể hiện tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/7/2022. Đến đất của ông Nguyễn Văn T5, Nguyễn Văn R không quẹo phải mà đi thẳng sẽ có một đường đi qua đất của bà M3, vợ ông Đ, đến đất mồ mã không biết của ai qua đất của Hai G, Hai L, qua đất Hai P2, Hai T6 đến lộ công cộng.

Tại phiên tòa, ông T1, là nguyên đơn cũng là người đại diện của các nguyên đơn, vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông T1 không đồng ý đền bù giá trị quyền sử dụng đất phần đất mở lối đi cho ông M2 vì lối đi các nguyên đơn đã sử dụng đi từ rất lâu. Ngoài ra, ông Nguyễn Văn Q, là anh của ông Nguyễn Văn X1; bác của ông M2, đồng ý cho các nguyên đơn tiếp tục đi mà không phải trả tiền đền bù. Ông T1 yêu cầu mở lối đi có kích thước theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 04/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B vì lối đi này đã được đổ bê tông theo kích thước trên.

Ông M2 không đồng ý yêu cầu của các nguyên đơn. Trường hợp nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu mở lối đi, ông M2 yêu cầu ông T1 và các nguyên đơn phải

đền bù giá trị quyền sử dụng đất phần đất mở lối đi cho ông theo giá của Hội đồng định giá huyện B đã định.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc phát biểu quan điểm giải quyết:*

Về thủ tục thụ lý cũng như quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng quy định và tại phiên toà Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã đảm bảo đúng trình tự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn; buộc ông M2, bà N2 mở lối đi cho các nguyên đơn tại thửa 245A, tờ bản đồ số 16, thuộc một phần thửa 245, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp T2, xã T3, huyện B, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Ngọc M2 được cấp quyền sử dụng đất.

- Buộc ông T1 và các nguyên đơn đền bù giá trị quyền sử dụng đất cho ông M2 theo giá của Hội đồng định giá huyện B đã định.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M1 do ông M1 không có quyền khởi kiện.

### **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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

Ngày 06/6/2022, ông Nguyễn Văn T và 12 nguyên đơn khác khởi kiện tại Toà án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc M mở lối đi tại lối đi hiện hữu chiều ngang khoảng 1,2m, chiều dài khoảng 79m, chiều cao khoảng 03m, tại thửa số 245, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp T2, xã T3, huyện B, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Ngọc M2 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của ông T và các nguyên đơn, 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 Toà án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc 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.

**[2] Đối với yêu cầu của ông T và các nguyên đơn yêu cầu ông M2 mở lối đi tại vị trí lối đi hiện hữu trên phần đất của ông M2.**

Theo ông T1, là nguyên đơn cũng là người đại diện của các nguyên đơn: lối đi này đã có từ lâu. Khi ông X1, cha của ông M2, còn đang đứng tên quyền sử dụng đất, ông X1 đã cho ông T1 và các nguyên đơn khác sử dụng đường đi này từ trước năm 1975 đến nay. Năm 2013, các nguyên đơn hỏi xin ông X1 đổ bê tông đường đi, ông X1 đồng ý. Năm 2021, ông M2 được cấp quyền sử dụng phần đất có lối đi ông X1 cho các nguyên đơn đi. Lúc này, ông M2 cũng đồng ý cho ông T1 và các nguyên đơn tiếp tục đi. Vào ngày 25/3/2022, ông M2 rào lối đi hai đầu

không cho ông T1 và các nguyên đơn khác đi. Ông M2 yêu cầu các nguyên đơn sử dụng lối đi khác, nếu tiếp tục đi trên đất phải trả giá trị quyền sử dụng đất là 2.500.000 đồng/m<sup>2</sup>. Các nguyên đơn không đồng ý vì không có khả năng. Trong quá trình đi lại không làm ảnh hưởng đến sản xuất, sinh hoạt gia đình ông M2. Ngoài lối đi này các nguyên đơn không có lối đi nào khác. Tại phiên tòa, ông T1 yêu cầu Tòa án giải quyết mở lối đi theo họa đồ hiện trạng của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cung cấp vì lối đi đã được đổ bê tông với kích thước theo họa đồ hiện trạng thể hiện. Cụ thể: chiều ngang cạnh bắc là 1,71m; cạnh nam là 1,09m; cạnh đông có chiều dài 78,97m; cạnh tây có chiều dài là 74,84m; diện tích là 91,9m<sup>2</sup>, chiều cao 03m, thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp T2, xã T3, huyện B, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Ngọc M2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chứng cứ chứng minh là bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của các nguyên đơn; biên bản về việc xác minh nguồn gốc lối đi; biên bản về việc giải quyết tranh chấp lối đi chung; đơn xin xác nhận về việc người làm chứng.

Đối với yêu cầu của ông T1 và các nguyên đơn, ông M2 không đồng ý vì ngoài lối đi các nguyên đơn yêu cầu mở trên đất ông M2, các nguyên đơn vẫn còn lối đi khác để ra đến đường công cộng. Chứng cứ chứng minh là bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông M2, bà H2; sổ hộ khẩu của Nguyễn Văn X1.

Xét thấy, tại phiên tòa ông T1, đại diện của các nguyên đơn, ông M2, bà N2 và bà N, đại diện cho bà P, xác định: các thửa đất số 133, tờ bản đồ số 16 do ông Nguyễn Văn T được cấp quyền sử dụng đất; thửa 116, tờ bản đồ số 16 do ông Nguyễn Văn Tiết K được cấp quyền sử dụng đất; thửa 120, tờ bản đồ số 16 do ông Nguyễn Văn K1 được cấp quyền sử dụng đất; thửa 128, tờ bản đồ số 16 do ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị M được cấp quyền sử dụng đất; thửa 125, tờ bản đồ số 16 do ông Phạm Văn X và bà Lê Thị S được cấp quyền sử dụng đất; thửa 129, tờ bản đồ số 16 do bà Trương Thị L được cấp quyền sử dụng đất; thửa 247, tờ bản đồ số 16 do bà Nguyễn Thị P được cấp quyền sử dụng đất; thửa 249, tờ bản đồ số 16 do ông Lê Hữu T1 và bà Nguyễn Thị V được cấp quyền sử dụng đất; thửa 149, tờ bản đồ số 16 do bà Lê Thị H và ông Trần Văn H1 được cấp quyền sử dụng đất; thửa 143, tờ bản đồ số 16 do ông Nguyễn Văn Bảy E được cấp quyền sử dụng đất; thửa 146, tờ bản đồ số 16 do ông Nguyễn Văn P1 được cấp quyền sử dụng đất; thửa 251, tờ bản đồ số 16 do bà Nguyễn Thị Kim N1 được cấp quyền sử dụng đất. Các thửa đất này nằm phía bên trong phần đất của ông Nguyễn Ngọc M2, thuộc thửa 245, tờ bản đồ 16, tọa lạc tại ấp T2, xã T3, huyện B, tỉnh Bến Tre. Để ra lộ liên xã, ông T1 và các hộ này phải đi qua phần lối đi trên đất của ông M2.

Ông M2 cho rằng, đất hiện nay của ông còn rất ít, chiều ngang của thửa đất hẹp. Ngoài ra, ông T1 và các nguyên đơn còn có lối đi khác để ra đến lộ công cộng. Bà N2, là mẹ của ông M2, cũng xác định, ngoài lối đi ông M2 trình bày,

các nguyên đơn còn có lối đi khác nữa. Xét thấy, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc thể hiện: lối đi khác do ông M2 xác định được bắt đầu từ hướng Nam của thửa 245(16) của ông M2 đi vô có lối đi qua đất của ông Phạm Văn M1, Phạm Văn X. Cặp ranh đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Phạm Văn X có một lối đi đường đất để vào nhà ông Phạm Văn B. Cặp đất của ông B có một lối đi đường đất không đi xe mô tô được (chỉ đi bộ qua lại giữa các nhà chung xóm với nhau) đến đất của ông Phạm Văn T4 là hết đường đất đến đường đan, qua đất của ông Nguyễn Văn T5, Nguyễn Văn R, Nguyễn Văn Bé T6, Võ Văn T7 và Nguyễn Văn R1 là đến lộ liên xã. Lối đi này phải đi qua nhiều chủ đất, có một đoạn khó đi không đi xe mô tô được; xa hơn và không thuận tiện bằng lối đi qua đất của ông M2.

Đối với lối đi bà N2 cho rằng ngoài lối đi ông M2 trình bày, các nguyên đơn còn có lối đi khác nữa. Xét thấy, tại biên bản xác minh ngày 16/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc thể hiện: ngoài lối đi đã được Tòa án ghi nhận tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/7/2022 nêu trên, cũng từ hướng Nam của thửa 245(16) của ông M2 đi vô có lối đi qua đất của ông Phạm Văn M1, Phạm Văn X. Cặp ranh đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Phạm Văn X có một lối đi đường đất để vào nhà ông Phạm Văn B. Cặp đất của ông B có một lối đi đường đất không đi xe mô tô được (chỉ đi bộ qua lại giữa các nhà chung xóm với nhau) đến đất của ông Phạm Văn T4 là hết đường đất đến đường đan, qua đất của ông Nguyễn Văn T5, Nguyễn Văn R. Nếu quẹo phải sẽ qua đất một số hộ nữa đến cổng chào Tổ nhân dân tự quản số 2 là đến lộ liên xã như đã thể hiện tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/7/2022. Đến đất của ông Nguyễn Văn T5, Nguyễn Văn R không quẹo phải mà đi thẳng sẽ có một đường đi qua đất của bà M3, vợ ông Đ, đã được đổ đan; từ đất của bà M3 đến đất mồ mã không biết của ai không thể hiện có lối đi; từ đất mồ mã qua đất của Hai G có một cây cầu nhỏ bắc qua ranh bằng 03 trụ xi măng chỉ đi bộ không đi xe máy được. Lối đi qua đất của Hai G là đường đất nhỏ hẹp, trơn trượt, chiều ngang trung bình khoảng 01m, đi lại khó khăn. Từ đất Hai G đến đất Hai L, qua đất Hai P2, Hai T6 đến lộ công cộng đã được đổ đan. Lối đi theo trình bày của bà N2 quanh co, qua nhiều thửa đất, đường nhỏ hẹp, có chỗ không có lối đi và dài hơn lối đi mở qua đất ông M2.

Tại Hòa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 04/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thể hiện, lối đi mở qua đất của ông M2 có chiều dài cạnh đông là 78,97m; cạnh tây có chiều dài là 74,84m. Từ các căn cứ nêu trên, có cơ sở xác định, mặc dù chiều ngang thửa đất 245(12) của ông M2 hẹp nhưng vẫn có thể dành một phần diện tích đất để làm lối đi. Mặt khác, lối đi nằm cặp ranh nên việc sử dụng lối đi này của các nguyên đơn không ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của ông M2. Lối đi hiện hữu mở trên phần đất của ông M2 là lối đi ngắn nhất và thuận tiện nhất. Cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và các nguyên đơn khác là phù hợp với quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự.



Phần lối đi ông T và các nguyên đơn yêu cầu mở qua phần đất của ông M2 thể hiện tại họa đồ hiện trạng sử dụng đất có chiều ngang cạnh bắc là 1,71m; cạnh nam là 1,09m; cạnh đông có chiều dài 78,97m; cạnh tây có chiều dài là 74,84m; diện tích là 91,9m<sup>2</sup>, chiều cao 03m, được ký hiệu trên họa đồ là thửa 245A, thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp T2, xã T3, huyện B, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Ngọc M2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*[3] Đối với phần đền bù giá trị quyền sử dụng đất trên phần đất ông T và các nguyên đơn yêu cầu mở lối đi:*

Ông T1 đại diện của các nguyên đơn không đồng ý đền bù giá trị quyền sử dụng đất phần đất mở lối đi cho ông M2 vì các nguyên đơn đã sử dụng lối đi này từ lâu không có trả tiền đền bù. Ngoài ra, ông Nguyễn Văn Q, là anh của ông Nguyễn Văn X1; bác của ông M2, đồng ý cho các nguyên đơn tiếp tục đi mà không phải trả tiền đền bù. Xét thấy, tại phiên tòa, ông T1 xác định thửa đất số 245, tờ bản đồ số 16 đã được cấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc M2 và ông M2 yêu cầu, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu mở lối đi của các nguyên đơn thì các nguyên đơn phải đền bù giá trị quyền sử dụng đất phần đất mở lối đi cho ông M2. Ông Nguyễn Văn Q không được cấp quyền sử dụng thửa đất này và ông M2 không ủy quyền đại diện cho ông Q nên ông Q không có quyền quyết định cho các nguyên đơn không đền bù phần đất mở lối đi cho ông M2. Yêu cầu này của ông T1 và các nguyên đơn không phù hợp với quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự nên không được chấp nhận.

Phần đất ông T1 và các nguyên đơn yêu cầu mở lối đi qua đất của ông Nguyễn Ngọc M2 có diện tích là 91,9m<sup>2</sup>. Tại Biên bản định giá ngày 21/7/2022 của Hội đồng định giá huyện B xác định giá trị phần đất yêu cầu mở lối đi là 1.200.000 đồng/m<sup>2</sup> x 91,9m<sup>2</sup> = 110.280.000 đồng. Ông T, ông Tiết K, ông K1, bà L, bà P, ông Bảy E, P1, bà N1 mỗi người phải trả cho ông M2 giá trị quyền sử dụng đất để mở lối đi là 9.190.000 đồng; ông B và bà M phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông M2 giá trị quyền sử dụng đất để mở lối đi là 9.190.000 đồng; ông X và bà S phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông M2 giá trị quyền sử dụng đất để mở lối đi là 9.190.000 đồng; ông T1 và bà V phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông M2 giá trị quyền sử dụng đất để mở lối đi là 9.190.000 đồng; bà H và ông H1 phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông M2 giá trị quyền sử dụng đất để mở lối đi là 9.190.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc thể hiện: lối đi có kết cấu lộ đan bê tông không cốt thép, bề dày của đan 05cm; dài 80m, rộng trung bình 1,1m; một phần lối đi đan đã bị bể, hư hỏng. Ông T1, ông M2, bà N2, N đều xác định phần đan này là của các nguyên đơn góp lại, không yêu cầu giải quyết nên không xem xét giải quyết.

Thửa đất số 2875, 2876, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại tại ấp T2, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre hiện nay do bà Trương Thị M3 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà M3 đã chết. Ông Phạm Văn M1 chưa được cấp quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên nên không có quyền khởi kiện theo quy

định tại Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự. Cần đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông M1 là phù hợp với quy định tại Điều 192, 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc là có cơ sở nên được chấp nhận.

[5] Về án phí, chi phí tố tụng:

\* Về án phí:

- Ông T, Tiết K, ông K1, bà L, bà P, ông Bảy E, P1, bà N1 mỗi người phải chịu án phí số tiền 460.000 đồng.

- Ông B và bà M phải có trách nhiệm liên đới chịu án phí số tiền 460.000 đồng; ông X và bà S phải có trách nhiệm liên đới chịu án phí số tiền 460.000 đồng; ông T1 và bà V phải có trách nhiệm liên đới chịu án phí số tiền 460.000 đồng; bà H và ông H1 phải có trách nhiệm liên đới chịu án phí số tiền 460.000 đồng.

- Ông M2 phải chịu án phí số tiền là 300.000 đồng.

\* Chi phí tố tụng là 2.323.000 đồng ông M2 phải chịu. Ông T1 và các nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng các khoản chi phí nêu trên cho Tòa án. Cần buộc ông M2 có trách nhiệm hoàn trả cho ông T1 và các nguyên đơn số tiền 2.323.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 157, 158, 165 và 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng Điều 254 Bộ luật dân sự; Điều 26 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 khoản 1 Điều 39; Điều 157, 158, 165, 166, 186, 192, 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn Tiết K, Nguyễn Văn K1, Phạm Văn B, Nguyễn Thị M, Phạm Văn X, bà Lê Thị C, Trương Thị L, ông Lê Hữu T1, bà Nguyễn Thị V, bà Lê Thị H, ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị Kim N1, ông Nguyễn Văn P1, Nguyễn Văn Bảy E.

Buộc ông Nguyễn Ngọc M2 phải mở lối đi cho ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn Tiết K, Nguyễn Văn K, Phạm Văn B, Nguyễn Thị M, Phạm Văn X, bà Lê Thị C, Trương Thị L, ông Lê Hữu T1, bà Nguyễn Thị V, bà Lê Thị H, ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị Kim N1, ông Nguyễn Văn P1, Nguyễn Văn Bảy E trên phần đất thuộc thửa 245, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp T2, xã T3, huyện B, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Ngọc M2 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lối đi có chiều ngang cạnh bắc là 1,71m; cạnh nam là 1,09m; cạnh đông có tổng chiều dài 78,97m; cạnh tây có tổng chiều dài là

74,84m; diện tích là 91,9m<sup>2</sup>, chiều cao 03m, được ký hiệu trên họa đồ là thửa 245A, tờ bản đồ số 16, có tứ cận như sau:

Hướng Bắc giáp đường bê tông;

Hướng Nam giáp thửa 105;

Hướng Đông giáp phần đất còn lại ông Nguyễn Ngọc M2;

Hướng Tây giáp phần đất còn lại của ông Nguyễn Ngọc M2.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

2. - Buộc ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn Tiết K, ông Nguyễn Văn K1, bà Trương Thị L, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn Bảy E, Nguyễn Văn P1, bà Nguyễn Thị Kim N1 mỗi người phải trả cho ông Nguyễn Ngọc M2 giá trị quyền sử dụng đất để mở lối đi là 9.190.000đ (Chín triệu một trăm chín mươi ngàn đồng);

- Buộc ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị M phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Ngọc M2 giá trị quyền sử dụng đất để mở lối đi là 9.190.000đ (Chín triệu một trăm chín mươi ngàn đồng);

- Buộc ông Phạm Văn X và bà Lê Thị C phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Ngọc M2 giá trị quyền sử dụng đất để mở lối đi là 9.190.000đ (Chín triệu một trăm chín mươi ngàn đồng);

- Buộc ông Lê Hữu T1 và bà Nguyễn Thị V phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Ngọc M2 giá trị quyền sử dụng đất để mở lối đi là 9.190.000đ (Chín triệu một trăm chín mươi ngàn đồng);

- Buộc bà Lê Thị H và ông Trần Văn H1 phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Ngọc M2 giá trị quyền sử dụng đất để mở lối đi là 9.190.000đ (Chín triệu một trăm chín mươi ngàn đồng).

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M1 do không có quyền khởi kiện.

4. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn Tiết K, Nguyễn Văn K1, bà Trương Thị L, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn Bảy E, Nguyễn Văn P1, bà Nguyễn Thị Kim N1 mỗi người phải chịu án phí số tiền 460.000đ (Bốn trăm sáu mươi ngàn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mỗi người là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007610, 0007611, 0007612, 0007615, 0007618, 0007621, 0007620, 0007619 ngày 06/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre. Ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn Tiết K, Nguyễn Văn K1, bà Trương Thị L, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn Bảy E, Nguyễn Văn P1, bà Nguyễn Thị Kim N1 mỗi người còn phải nộp 160.000đ (Một trăm sáu mươi ngàn đồng).

+ Ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị M phải có trách nhiệm liên đới chịu án phí số tiền 460.000đ (Bốn trăm sáu mươi ngàn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án

phí số 0007613 ngày 06/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Ông B và bà M còn phải nộp 160.000đ (Một trăm sáu mươi ngàn đồng);

+ Ông Phạm Văn X và bà Lê Thị C phải có trách nhiệm liên đới chịu án phí số tiền 460.000đ (Bốn trăm sáu mươi ngàn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007614 ngày 06/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Ông X và bà C còn phải nộp 160.000đ (Một trăm sáu mươi ngàn đồng);

+ Ông Lê Hữu T1 và bà Nguyễn Thị V phải có trách nhiệm liên đới chịu án phí số tiền 460.000đ (Bốn trăm sáu mươi ngàn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007616 ngày 06/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Ông T1 và bà V còn phải nộp 160.000đ (Một trăm sáu mươi ngàn đồng);

+ Bà Lê Thị H và ông Trần Văn H1 phải có trách nhiệm liên đới chịu án phí số tiền 460.000đ (Bốn trăm sáu mươi ngàn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mỗi người là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007617 ngày 06/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre. Bà Lê Thị H và ông Trần Văn H1 còn phải nộp 160.000đ (Một trăm sáu mươi ngàn đồng).

+ Hoàn trả cho ông Phạm Văn M1 số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007622 ngày 06/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre.

+ Ông Nguyễn Ngọc M2 phải chịu án phí số tiền là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

- Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Ngọc M2 phải chịu là 2.323.000đ (Hai triệu ba trăm hai mươi ba ngàn đồng). Ông Nguyễn Ngọc M2 phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn Tiết K, Nguyễn Văn K1, Phạm Văn B, Nguyễn Thị M, Phạm Văn X, bà Lê Thị C, Trương Thị L, ông Lê Hữu T1, bà Nguyễn Thị V, bà Lê Thị H, ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị Kim N1, ông Nguyễn Văn P1, Nguyễn Văn Bảy m số tiền 2.323.000đ (Hai triệu ba trăm hai mươi ba ngàn đồng).

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.

***Nơi nhận:***

- VKSND huyện Mỏ Cày Bắc;
- Đương sự;
- Chi cục THADS huyện B;
- Lưu HS.

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

***(Đã ký)***

**Lê Thị Minh Trung**