

Bản án số: 294/2024/DS-PT

Ngày: 10-7-2024

V/v tranh chấp "Lỗi đi, chấm dứt hành vi ngăn cản việc sử dụng lỗi đi".

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Trọng Nhân

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Văn Quán;

Ông Nguyễn Văn Thu.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thanh Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 189/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 về việc "Tranh chấp lỗi đi, chấm dứt hành vi ngăn cản việc sử dụng lỗi đi".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 321/2023/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 199/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số 37/TB-TA ngày 19/6/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Ngô Thị Kim P, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

- *Bị đơn:*

1/ Bà Trần Thị V, sinh năm: 1974; địa chỉ: ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

2/ Bà Trần Thị Thanh P1, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp L, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V và bà P1: Bà Trần Thị T, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An, theo giấy ủy quyền ngày 20/02/2023 (có mặt).

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

1/ Bà Trần Thị N, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp T, xã H, huyện Đ, Long An.

2/ Bà Trần Thị Q, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp L, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3/ Bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp L, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

4/ Bà Trần Thị N1, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N, bà Q, bà H và bà N1: Bà Trần Thị T, sinh năm 1966. Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An theo giấy ủy quyền ngày 20/02/2023 (có mặt)

5/ Bà Trần Thị T, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

6/ Ông Trần Trung H1, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

7/ Cháu Lê Trần Thanh P2, sinh năm 2007; địa chỉ: ấp L, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Người đại diện theo pháp luật ông Trần Trung H1 (cậu ruột).

8/ Bà Ngô Thị Hồng P3, sinh năm 1985; địa chỉ: Số I, Tỉnh lộ 2, ấp T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trần Thị V, bà Trần Thị Thanh P1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và những lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Ngô Thị Kim P trình bày:* Bà là chủ sử dụng phần đất có diện tích 1.855m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại: ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An, (nay là thửa đất số 110, tờ bản đồ số 3). Nguồn gốc đất là của bà ngoại bà là bà Nguyễn Thị X, sau đó bà X để thừa kế lại cho mẹ là bà Lê Thị K, mẹ bà chết để lại cho cha bà đứng tên là ông Ngô Văn E, sau đó bà được nhận thừa kế từ ông Ngô Văn E, đến ngày 11/01/2021 bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ thửa đất số 64, tờ bản đồ số 2 của bà có lối đi chung đi ra đường lớn với chiều ngang khoảng 3m, chiều dài khoảng 150m. Lối đi có đi qua các thửa đất số 126, 127, 132 tờ bản đồ số 02, tại ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là thửa đất số 183, 182, tờ bản đồ số 3) do ông Trần Văn T1 (đã chết) đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa đất số 1031 tờ bản đồ số 02, tại ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là thửa đất số 109, tờ bản đồ số 3) do ông Ngô Văn E (đã chết) đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lối đi chung này đã hình thành từ rất lâu, từ năm 1982 cho đến nay, nguồn gốc lối đi là ông Nguyễn Văn R (chủ sử dụng đất cũ các thửa đất 126, 127, 132) chừa cho gia đình bà để đi (ông R có lập Bản cam kết với bà Nguyễn Thị X là bà ngoại của bà).

Đến nay, khi bà sử dụng phần lối đi đi qua các thửa đất số 126, 127, 132, tờ bản đồ số 02, tại ấp T, xã H thì bà Trần Thị V và bà Trần Thị Thanh P1 (con của ông T1) ngăn cản, không cho gia đình bà di chuyển qua lối đi chung này nữa. Do lối đi

trũng thường xuyên bị ngập nước, gia đình bà có đồ đất san lấp để di chuyển cho dễ dàng hơn, nhưng cũng bị bà V và bà P1 ra ngăn cản.

Nay bà yêu cầu những người thừa kế hợp pháp của ông Trần Văn T1 gồm bà Trần Thị T, bà Trần Thị N, bà Trần Thị N1, bà Trần Thị V, bà Trần Thị Q, bà Trần Thị Ngọc H, bà Trần Thị Thanh P1, ông Trần Trung H1 chấm dứt hành vi ngăn cản và phải trả lại cho bà lối đi chung thuộc một phần các thửa đất số 126, 127, 132, tờ bản đồ số 02, tại ấp T, xã H có vị trí thuộc khu A, B, C theo Mảnh trích đo địa chính số 473-2023 do Công ty TNHH Đ ngày 07/8/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 07/9/2023.

Đồng thời, đề nghị Tòa án ghi nhận sự tự nguyện của bà với tư cách là người thừa kế hợp pháp của ông Ngô Văn E về việc công nhận phần lối đi thuộc một phần các thửa đất số 1031, tờ bản đồ số 02, tại ấp T, xã H có vị trí thuộc khu D theo Mảnh trích đo địa chính số 473-2023 do Công ty TNHH Đ ngày 07/8/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 07/9/2023.

Bà thống nhất với M trích đo địa chính số 473-2023 do Công ty TNHH Đ ngày 07/8/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 07/9/2023 và Chứng thư thẩm định giá số 427 ngày 15/9/2023 của công ty H3. Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

*Bị đơn bà Trần Thị V, bà Trần Thị Thanh P1 do bà Trần Thị T đại diện trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:* Cha các bà ông Trần Văn T1, sinh năm 1935, mất ngày 30/3/2013. Mẹ các bà là bà Võ Thị T2, sinh năm 1938, mất ngày 28/8/1989. Cha mẹ các bà sinh được 12 người con đã mất 4 người còn lại 8 người, cụ thể: bà Trần Thị T, bà Trần Thị N, bà Trần Thị N1, bà Trần Thị V, bà Trần Thị Q, bà Trần Thị Ngọc H, bà Trần Thị Thanh P1 và ông Trần Trung H1.

Nguồn gốc các thửa đất số 127, 126, 132, 133, tờ bản đồ 2, quyền sử dụng đất số: K 844056 đất tọa lạc ấp T, xã H trước đây là của ông Nguyễn Văn R, sau đó thì ông Nguyễn Văn R bán lại cho bà Trần Thị M1 là cô ruột các bà, đến năm 1986 thì bà Trần Thị M1 bán lại cho cha mẹ các bà.

Lối đi mà nguyên đơn tranh chấp là bờ ranh của các thửa đất 127, 126, 132, tờ bản đồ 2 do ông Trần Văn T1 là chủ sử dụng, thực tế không phải là lối đi vào đất của nguyên đơn như nguyên đơn trình bày. Cha các bà và các cô ruột đã trực tiếp canh tác, sử dụng đất trên 50 năm. Do quá trình sử dụng đất, bà V và bà P1 đổ đất xây dựng nhà nên mới hình thành lối đi như hiện nay.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà T đại diện cho các bị đơn không đồng ý và có các ý kiến như sau:

1. Do phía nguyên đơn muốn chiếm hữu luôn lối đi này nên các bà không đồng ý để nguyên đơn tiếp tục sử dụng lối đi này nữa.

2. Phần đất của ông Nguyễn Văn R là các thửa đất liền kề với các thửa đất của cha các bà (ông Trần Văn T1), hai phần đất này độc lập, không có liên quan gì.

3. Lúc cha các bà (ông Trần Văn T1) còn sống đã nói chuyện với ông Ngô Văn E và bà K về việc đổi đất để làm lối đi nhưng phía ông E và bà K im lặng.

4. Lỗi đi như hiện nay là để bà Trần Thị Thanh P1 đi vào nhà của bà Trần Thị Thanh P1.

5. Đối với bản cam kết do nguyên đơn cung cấp, gia đình các bà hoàn toàn không được biết vì đây là cam kết riêng của ông Nguyễn Văn R, không có liên quan đến gia đình các bà, không có liên quan gì đến lỗi đi tranh chấp.

Bà T đại diện cho bị đơn xác định không tiếp tục yêu cầu giám định đối với chữ ký của ông Nguyễn Văn R trong bản cam kết.

Bà T đại diện cho bị đơn không đồng ý với M trích đo địa chính số 473-2023 do Công ty TNHH Đ ngày 07/8/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 07/9/2023 và Chứng thư thẩm định giá số 427 ngày 15/9/2023 của công ty H3 nhưng xác định không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N, Trần Thị N1, bà Trần Thị Q, bà Trần Thị Ngọc H do bà Trần Thị T đại diện theo ủy quyền trình bày: Các bà thống nhất với lời trình bày trên của bà Trần Thị T đại diện cho bị đơn, không trình bày bổ sung.*

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Trung H1 trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày trên của bà Trần Thị T, không trình bày bổ sung.*

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Hồng P3 trình bày: Bà thống nhất với yêu cầu và lời trình bày của nguyên đơn bà Ngô Thị Kim P không trình bày bổ sung. Đối với phần lỗi đi thuộc một phần thửa đất số 1031 tờ bản đồ số 02, tại ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An có vị trí thuộc khu D theo Mảnh trích đo địa chính số 473-2023 do Công ty TNHH Đ ngày 07/8/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 07/9/2023 hiện nay do ông Ngô Văn E (đã chết) đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà là người thừa kế theo pháp luật của ông Ngô Văn E đồng ý tự nguyện mở phần lỗi đi này cho bà Ngô Thị Kim P.*

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 321/2023/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Kim P về việc “Tranh chấp lỗi đi, chấm dứt hành vi ngăn cản việc sử dụng lỗi đi” đối với bà Trần Thị T, bà Trần Thị N, bà Trần Thị N1, bà Trần Thị V, bà Trần Thị Q, bà Trần Thị Ngọc H, bà Trần Thị Thanh P1, ông Trần Trung H1.

1.1. Bà Ngô Thị Kim P, bà Ngô Thị Hồng P3, bà Trần Thị T, bà Trần Thị N, bà Trần Thị N1, bà Trần Thị V, bà Trần Thị Q, bà Trần Thị Ngọc H, bà Trần Thị Thanh P1, ông Trần Trung H1 được sử dụng phần đất có diện tích 204,8m<sup>2</sup> thuộc một phần các thửa đất số 182, 183, tờ bản đồ số 3 - theo hệ thống bản đồ mới (theo hệ thống bản đồ cũ: thuộc một phần các thửa đất số 126, 132, 127; tờ bản đồ số 2), tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An để làm lỗi đi. (Vị trí, hiện trạng, diện tích và tứ cận của phần lỗi đi theo khu A, B, C Mảnh trích đo địa chính số 473-2023 do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 07/8/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 07/9/2023).

1.2. Bà Ngô Thị Kim P, bà Ngô Thị Hồng P3 được sử dụng phần đất có diện tích 116,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 109, tờ bản đồ số 3 - theo hệ thống bản đồ

mới (theo hệ thống bản đồ cũ: thuộc một phần thửa đất số 1031; tờ bản đồ số 2), tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An để làm lối đi. (Vị trí, hiện trạng, diện tích và tứ cận của phần lối đi theo khu D Mảnh trích đo địa chính số 473-2023 do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 07/8/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 07/9/2023)

2. Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của bà Trần Thị T, bà Trần Thị N, bà Trần Thị N1, bà Trần Thị V, bà Trần Thị Q, bà Trần Thị Ngọc H, bà Trần Thị Thanh P1, ông Trần Trung H1 và bà Ngô Thị Hồng P3, bà Ngô Thị Kim P đối với phần đất lối đi có diện tích 321,3m<sup>2</sup> thuộc một phần các thửa đất số 182, 183, 109, tờ bản đồ số 3 - theo hệ thống bản đồ mới (theo hệ thống bản đồ cũ: thuộc một phần các thửa đất số 126, 132, 127, 1031; tờ bản đồ số 2), tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An có vị trí tại khu A, B, C, D theo Mảnh trích đo địa chính số 473-2023 do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 07/8/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 07/9/2023, và phải tuân thủ các điều kiện đảm bảo trong quá trình sử dụng đất của các bên mà pháp luật đất đai quy định.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

3. Bà Trần Thị T, bà Trần Thị N, bà Trần Thị N1, bà Trần Thị V, bà Trần Thị Q, bà Trần Thị Ngọc H, bà Trần Thị Thanh P1, ông Trần Trung H1 có nghĩa vụ chấm dứt các hành vi ngăn cản việc sử dụng phần lối đi thuộc khu A, B, C Mảnh trích đo địa chính số 473-2023 do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 07/8/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 07/9/2023.

4. Các đương sự được quyền thực hiện các hành vi tôn tạo bồi đắp phần đất lối đi nêu trên với mục đích sử dụng cho việc đi lại.

5. Về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ: bà Trần Thị T, bà Trần Thị N, bà Trần Thị N1, bà Trần Thị V, bà Trần Thị Q, bà Trần Thị Ngọc H, bà Trần Thị Thanh P1, ông Trần Trung H1 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Ngô Thị Kim P số tiền 14.979.000 đồng. Bà Ngô Thị Kim P tự nguyện chịu số tiền 8.521.000 đồng, đã tạm nộp và chi phí xong.

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Buộc bà Trần Thị T, bà Trần Thị N, bà Trần Thị N1, bà Trần Thị V, bà Trần Thị Q, bà Trần Thị Ngọc H, bà Trần Thị Thanh P1, ông Trần Trung H1 phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước.

7.2. Hoàn trả cho bà Ngô Thị Kim P 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006988 ngày 21/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, hướng dẫn thi hành án.

Ngày 11/01/2024, bị đơn bà Trần Thị V và bà Trần Thị Thanh P1 kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Kim P về việc mở lối đi tại vị trí A, B và C, tổng diện tích 204,8m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 126, 127, 132 thửa mới 182, 183, cùng tờ bản đồ số 3) tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 473-2023 do Công ty TNHH Đ đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 07/9/2023 và đồng thời đồng ý mở lối đi khác nằm về một phía đất (cấp ranh) cho nguyên đơn bà Ngô Thị Kim P.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Ngô Thị Kim P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà Trần Thị V và bà Trần Thị Thanh P1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của bà Trần Thị V và bà Trần Thị Thanh P1 thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Bà Trần Thị V, bà Trần Thị Thanh P1 kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm cải sửa bản án sơ thẩm theo hướng mở cho nguyên đơn 01 lối đi khác nằm về 01 phía khu đất và nguyên đơn phải trả lại giá trị lối đi này theo thời điểm, đồng thời yêu cầu thực hiện việc giám định chữ ký của ông R trong Bản cam kết do nguyên đơn xuất trình. Xét thấy:

Về nguồn gốc lối đi đang tranh chấp: thửa đất số 64, TBD 02 (nay thửa 110, TBD 03) tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Đ là của bà Nguyễn Thị X để lại cho bà Lê Thị K, sau đó bà K để lại cho ông Ngô Văn E (cha bà P1), sau đó bà Kim P nhận thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/01/2021. Từ thửa 64 có lối đi chung đi ra đường lớn với chiều ngang khoảng 03m, chiều dài khoảng 150m, lối đi này là do ông Nguyễn Văn R, chủ sử dụng đất cũ các thửa 126, 127, 132 chừa lại cho gia đình bà Kim P đi.

Bản cam kết giữa ông Nguyễn Văn R với bà Nguyễn Thị X có nội dung “chừa một lộ xe lộ lối đi ra cho con đi, còn ở phía trong độ khoảng 3m, dày 150m cho con cô có con đường đi ra”. Phía bà T xác định hoàn toàn không được biết bản cam kết vì đây là cam kết riêng của ông Nguyễn Văn R, không có liên quan đến bị đơn, không có liên quan đến lối tranh chấp. Tuy nhiên, bị đơn có đơn trình bày nguồn gốc các thửa số 182, 183 TBD 03 tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là thửa 126, 127, 132) trước đây là của ông Nguyễn Văn R bán cho cô ruột của phía bị đơn, sau đó cô ruột bán cho cha mẹ

bị đơn. Như vậy, có căn cứ xác định giữa ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị X có lập cam kết về việc chừa lối đi như bản cam kết mà nguyên đơn cung cấp.

Theo bản tường trình ngày 21/11/2023 của bà Phạm Thị G, ông Lê Văn E1, ông Hồ Văn T3 là những người sống ở ấp T, xã H trình bày, hộ ông Ngô Văn E sinh sống tại thửa 64, 1031, có sử dụng lối đi ngang 03m, dài 150m đi qua các thửa đất số 126, 127, 132 của ông Trần Văn T1, hộ ông E sử dụng lối đi này từ năm 1982 cho đến nay.

Theo công văn số 53 ngày 11/10/2023 của UBND xã H, phần diện tích đất ngang 03m x dài 150m đi qua các thửa đất số 126, 127, 132 và thửa đất 1031, tờ bản đồ 02 xã H không phải là đường giao thông công cộng do nhà nước quản lý. Đây là con đường tự phát giữa các hộ dân đang sinh sống liền kề tự mở vô nhà hộ ông Ngô Văn E có kích thước ngang 03m, dài 150m, con đường được hình thành từ năm 1983.

Mặt khác, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/6/2023, qua xem xét thực tế, tiếp nối lối đi tranh chấp là lối đi ngang 03m thuộc thửa 1031, tờ bản đồ số 02 do ông Ngô Văn E đứng tên tiếp giáp thửa 64 do bà Ngô Thị Kim P đứng tên. Theo mảnh trích đo địa chính số 473-2023 do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 07/8/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 07/9/2023, có tồn tại lối đi dọc theo thuộc một phần các thửa 182, 183, 109, tờ bản đồ 03 và đây là lối đi duy nhất để bà Ngô Thị Kim P đi từ thửa 110 ra đường công cộng. Ngoài bà Kim P thì phía bị đơn là bà Trần Thị V và bà Trần Thị Thanh P1 cũng sử dụng phần lối đi thuộc một phần các thửa 182, 183, 109 trên.

Nguồn gốc lối đi tranh chấp xuất phát từ thỏa thuận về việc chừa lối đi của các chủ sử dụng trước là ông Nguyễn Văn R với bà Nguyễn Thị X, sự thỏa thuận này là tự nguyện, không có thỏa thuận về việc đền bù cho quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề nên nguyên đơn không có nghĩa vụ đền bù giá trị quyền sử dụng đất làm lối đi.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị V và bà Trần Thị Thanh P1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn yêu cầu thực hiện việc giám định chữ ký của ông R trong Bản cam kết do nguyên đơn xuất trình đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bà Trần Thị V và bà Trần Thị Thanh P1 thực hiện đúng thời gian theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị V và bà Trần Thị Thanh P1:

[2.1] Xét thấy, các thửa đất số 126, 127, 132 và thửa đất số 133, cùng tờ bản đồ số 2 hiện được chuyển đổi thành các thửa đất mới: Thửa đất số 182, 183 và thửa đất 185 cùng tờ bản đồ số 3, tất cả cùng tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An hiện do ông Trần Văn T1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 01/7/1997. Ông T1 là cha ruột của bị đơn bà Trần Thị V, bà Trần Thị Thanh P1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Trần Thị T, bà Trần Thị N, bà Trần Thị N1, bà Trần Thị Q, bà Trần Thị Ngọc H, và ông Trần Trung H1.

Sau đó, ông Trần Văn T1 sử dụng một phần thửa đất số 185 để chuyển đổi một phần thửa đất số 134 tờ bản đồ số 2 (thửa mới 726, tờ bản đồ số 3) của bà Nguyễn Thị Ngọc M2 nhưng các bên chưa làm thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất theo quy định. Ông T1 chết năm 2013, bà Võ Thị T2 (vợ ông T1) chết năm 1989, cả hai chết không để lại di chúc.

Xét thấy, bà Ngô Thị Kim P đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 64, tờ bản đồ số 2 hiện đã được chuyển đổi thành thửa đất số 110, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông Ngô Văn E, cha ruột bà Ngô Thị Kim P, đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các 63, 65, 66 và thửa đất số 125, tờ bản đồ số 2 hiện đã được chuyển đổi thành các thửa đất số 109 và thửa đất số 111, cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Xét, nguyên đơn bà Ngô Thị Kim P yêu cầu các bị đơn mở lại lối đi tại các vị trí A, B và C, tổng diện tích 204,8m<sup>2</sup>, thuộc một phần các thửa đất số 182 và thửa đất số 183, cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Ngược lại, bị đơn bà Trần Thị V và bà Trần Thị Thanh P1 cho rằng nếu mở lối đi tại các vị trí trên sẽ chia phần đất của ông Trần Văn T1 thành hai phần, ảnh hưởng đến việc tách thửa và chia thừa kế cho những người thừa kế của ông Trần Văn T1, gồm: bà Trần Thị T, bà Trần Thị N, bà Trần Thị N1, bà Trần Thị V, bà Trần Thị Q, bà Trần Thị Ngọc H, bà Trần Thị Thanh P1, ông Trần Trung H1 và cháu Lê Trần Thanh P2 (thừa kế thế vị cho mẹ là Trần Thị Thu H2), theo quy định của luật đất đai.

Xét thấy, theo Mảnh trích đo địa chính số 473-2023 do Công ty TNHH Đ đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 07/9/2023 thì phần lối đi tại các vị trí A, B và C, tổng diện tích 204,8m<sup>2</sup> chia phần đất thuộc các thửa đất số 182, 183 và thửa đất số 185 của ông Trần Văn T1 thành hai khu đất khác nhau.

Khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ.*

*Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi.*

*Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.*

Thấy rằng, các thửa đất số 182, 183 và thửa đất số 185, cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An là di sản chưa chia của ông Trần Văn T1. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Kim P về việc mở lối đi tại các vị trí trên sẽ làm ảnh hưởng đến việc chia thừa kế và tách thửa các thửa đất số 182, 183 và thửa đất số 185, cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An của các bị đơn bà V, bà Thanh P1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ bà Trần Thị T, bà Trần Thị N, bà Trần Thị N1, bà Trần Thị Q, bà Trần Thị Ngọc H, và ông Trần Trung H1.



Mặt khác, xét thấy, theo đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm, các bị đơn bà Trần Thị V, bà Trần Thị Thanh P1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T, bà Trần Thị N, bà Trần Thị N1, bà Trần Thị Q, bà Trần Thị Ngọc H và ông Trần Trung H1 đều thống nhất đồng ý cho nguyên đơn bà Ngô Thị Kim P mở lối đi tại vị trí E, F, diện tích 141,1m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 134, tờ bản đồ số 2 (thửa mới 185, tờ bản đồ số 3 và thửa đất số 133, tờ bản đồ số 2 (thửa mới 726, tờ bản đồ số 3) theo Mảnh trích đo phân khu ngày 09/7/2024 dựa trên Mảnh trích đo địa chính số 473-2023 do Công ty TNHH Đ đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 07/9/2023, mà ông Trần Văn T1 đã chuyển đổi bà Nguyễn Thị Ngọc M2 trước đây nhưng chưa làm thủ tục chuyển đổi theo quy định của pháp luật. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của các bị đơn, phù hợp với quy định của pháp luật về quyền về lối đi qua và có lợi cho nguyên đơn. Tuy nhiên, xét thấy bà Nguyễn Thị Ngọc M2 chưa tham gia tố tụng từ cấp sơ thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần hủy bản án sơ thẩm để giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại, đưa bà Nguyễn Thị Ngọc M2 vào tham gia tố tụng và cũng đề việc giải quyết vụ án được toàn diện, khách quan và đảm bảo quyền lợi hợp pháp chính đáng của các bên.

[2.2] Xét phần lối đi tại vị trí D, diện tích 116,5m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 109, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An hiện do ông Ngô Văn E, cha ruột bà Ngô Thị Kim P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, bà Ngô Thị Kim P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Hồng P3, cả hai là những người thừa kế của ông Ngô Văn E thống nhất không tranh chấp mở lối đi tại vị trí D, diện tích 116,5m<sup>2</sup>. Mặt khác, trong quá trình tố tụng bà Ngô Thị Kim P cũng không có khởi kiện tranh chấp và yêu cầu mở lại lối đi tại vị trí D, diện tích 116,5m<sup>2</sup>. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết cho bà Ngô Thị Kim P và bà Ngô Thị Hồng P3 được sử dụng lối đi tại vị trí D, diện tích 116,5m<sup>2</sup> là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Kim P.

[3] Từ những nhận định trên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị V, bà Trần Thị Thanh P1, không chấp nhận lời trình bày của bà Ngô Thị Kim P, hủy bản án sơ thẩm. Quan điểm phát biểu của Vị đại diện Viện kiểm sát là chưa phù hợp nên không được chấp nhận.

[4] Về tạm ứng án phí sơ thẩm, tạm ứng chi phí tố tụng sẽ được cấp sơ thẩm quyết định khi giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị V, bà Trần Thị Thanh P1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 321/2023/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả bà Trần Thị V, bà Trần Thị Thanh P1 mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0005998 và 0005999 cùng ngày 11/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(đã ký)**

**Trần Trọng Nhân**