

Bản án số: 422/2024/DS-PT

Ngày: 19/8/2024

V/v “*Tranh chấp quyền về lối đi qua*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Minh Đạt

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Hữu Lương

Ông Tôn Văn Thông

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Ngân – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 163/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền về lối đi qua*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2024/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2244/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Y, sinh năm 1970;

Ông Phạm Văn Ú, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ú, bà Y là ông Huỳnh Minh T, sinh năm 1979, địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre. (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1968;

Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1969;

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà L là ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre. (Có mặt)

*Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo bản án sơ thẩm:***

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Phạm Văn Ú, bà Trần Thị Y và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Huỳnh Minh T trình bày:*

Bà Y và ông Ú có sử dụng phần đất diện tích 1.933,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre. Nguồn gốc đất là của cha mẹ là ông Phạm Văn S và bà Huỳnh Thị Đ tặng cho từ năm 1990. Từ trước đến nay để đi vào đất canh tác, thu huê lợi thì ông Ú, bà Y phải đi bằng ghe xuồng nên rất khó khăn, phụ thuộc vào con nước, không có lối đi bộ. Muốn đi ra lộ công cộng bằng đường bộ ông Ú, bà Y phải đi nhờ qua một trong bốn thửa đất là thửa số 19, 20, 21, 27. Lối đi yêu cầu được mở thuận tiện nhất, ít gây thiệt hại nhất là đi qua một phần thửa đất số 20 của ông T1, bà L. Ông Ú, bà Y đã nhiều lần liên hệ, trao đổi với ông T1, bà L để thương lượng xin mở một lối đi ra lộ công cộng nhưng không thành. Vào tháng 3/2023, ông Ú, bà Y đến nhà ông T1, bà L thương lượng xin mở lối đi chiều ngang 1,5 mét, chiều dài khoảng 25 mét, diện tích khoảng 37,5m<sup>2</sup> theo giá thị trường nhưng ông T1, bà L nói cần thêm thời gian suy nghĩ. Sau đó, ông T1, bà L không đồng ý thỏa thuận cho mở lối đi. Nay ông Ú, bà Y khởi kiện yêu cầu ông T1, bà L có trách nhiệm mở một lối đi vào đất có diện tích là 67,8m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 20 (ký hiệu 20a), tờ bản đồ số 14, do bà L, ông T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre theo hồ sơ đo đạc ngày 04/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G. Phía nguyên đơn đồng ý bồi hoàn giá trị đất, cây trồng, công trình vật kiến trúc trên đất cho bị đơn theo giá Hội đồng định giá đã định.

Ông Ú, bà Y đồng ý với kết quả đo đạc, biên bản định giá tài sản và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

*Trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T1 là ông Nguyễn Thanh N trình bày:*

Ông T1, bà L có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất thửa 20, tờ bản đồ số 14, diện tích 5.118,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre. Phần đất ông T1, bà L liền ranh với phần đất của ông Ú, bà Y thuộc thửa 28 ở phía trong. Từ trước đến nay để đi vào đất, ông Ú, bà Y đi bằng đường ghe, không có đi đường bộ. Đến khoảng năm 2020, khi ông T1, bà L xây cầu bắt qua rạch công cộng để đi vào đất thửa 20 thì ông Ú, bà Y bắt đầu sử dụng lối đi đường bộ qua một phần đất thửa 20 của ông T1, bà L. Lúc đầu ông T1, bà L vẫn

cho ông Ú, bà Y đi không có ngăn cản nhưng do thường mất đồ nên ông T1, bà L làm cửa rào trên cầu. Cửa rào chỉ đóng lại không có khóa, bà Y, ông Ú vẫn mở cửa rào đi vào đất bình thường. Do ông Ú, bà Y mở cửa rào đi vào đất nhưng không đóng lại, có nhiều người lạ vào đất nên ông T1, bà L đã mua ổ khóa để khóa lại. Bà Y, ông Ú vẫn tiếp tục sử dụng lối đi này bằng cách leo rào đi vào đất. Ngoài đi đường ghe và đi qua đất của ông T1, bà L thì ông Ú, bà Y không còn sử dụng lối đi nào khác.

Nay ông Ú, bà Y yêu cầu mở lối đi qua đất của ông T1, bà L thì ông T1, bà L không đồng ý. Ông T1, bà L chỉ đồng ý mở lối đi cho bà Y, ông Ú đi qua phần đất thửa 20a, diện tích là 67,8m<sup>2</sup> với điều kiện phía nguyên đơn phải hoàn trả số tiền là 150.000.000 đồng.

Ông T1, bà L đồng ý với kết quả đo đạc, biên bản định giá tài sản và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện G đã đưa vụ án ra xét xử.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2024/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre đã quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Ú, bà Trần Thị Y về việc tranh chấp quyền về lối đi qua đôi với bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T1.

Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T1 có trách nhiệm mở cho ông Phạm Văn Ú, bà Trần Thị Y một lối đi ra đường công cộng có diện tích 67,8m<sup>2</sup> (loại đất CLN), thuộc thửa đất số 20a, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre do bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Có hồ sơ đo đạc thửa đất kèm theo)

Ông Phạm Văn Ú, bà Trần Thị Y được quyền cải tạo, nâng cấp, đổ đá, đổ đan trên phần đất được mở lối đi để thuận tiện cho việc đi lại, vận chuyển nông sản.

Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T1 sử dụng hạn chế diện tích đất mà ông Phạm Văn Ú, bà Trần Thị Y sử dụng làm lối đi. Ông Phạm Văn Ú, bà Trần Thị Y được quyền đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất số 20a theo quy định tại Điều 171 và Điều 95 của Luật đất đai.

Buộc ông Phạm Văn Ú, bà Trần Thị Y có trách nhiệm hoàn trả giá trị đất, cây trồng trên đất cho bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T1 số tiền tổng cộng

là 19.049.000 đồng. Ông Ú, bà Y được quyền xử lý đối với toàn bộ cây trồng trên đất sau khi đã hoàn trả xong cho bà L, ông T1 số tiền nêu trên.

Ghi nhận bà Y, ông Ú có trách nhiệm hoàn trả cho ông T1, bà L giá trị cây cầu bê tông là 33.541.200 đồng. Buộc ông T1, bà L có trách nhiệm cho ông Ú, bà Y cùng sử dụng chung cây cầu bê tông bắt qua rạch công cộng để đi vào thửa đất số 20, 28, không được ngăn cản, rào chắn.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/5/2024 bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L kháng cáo để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không đồng ý giá thẩm định của Tòa án, yêu cầu nguyên đơn phải trả lại giá trị là 150.000.000 đồng, nếu nguyên đơn không đồng ý mức giá 150.000.000 đồng thì ông T1, bà L không đồng ý mở lối đi.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên quan điểm kháng cáo là chỉ đồng ý mở lối đi nếu nguyên đơn trả lại giá trị là 150.000.000 đồng. Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ y bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm và đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của của ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2024/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L trong thời hạn luật định và đúng qui định của pháp luật, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn mở lối đi được thể hiện qua hồ sơ đo đạc ngày 04/3/2024 có tổng diện tích 67,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 20a, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre do bà Trần Thị L1, ông Nguyễn Văn T1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay bà L1, ông T1 đang quản lý, sử dụng phần đất này. Theo nguyên đơn trình bày, đây là lối đi duy nhất và thuận tiện nhất, không gây ảnh hưởng đến sản xuất, sinh hoạt của gia đình bị đơn. Ngoài lối đi này thì nguyên

đơn không còn lối đi nào khác. Bị đơn ông T1, bà L1 cho rằng do thường xuyên mất đồ nên làm cửa rào đóng lại, không đồng ý mở lối đi cho ông Ú, bà Y. Nếu mở lối đi thì ông Ú, bà Y phải hoàn trả cho bà L1, ông T1 số tiền là 150.000.000 đồng.

[3] Xét thấy: Nguyên đơn ông Phạm Văn Ú, bà Trần Thị Y là chủ sử dụng đất tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.933,9m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre và bị vây bọc bởi các thửa đất khác bao gồm thửa 19, 20, 21, 27. Để ra được lộ công cộng thì nguyên đơn phải đi qua phần đất thuộc thửa 20, tờ bản đồ số 14 của ông T1, bà L1. Trong quá trình tố tụng, bị đơn cũng thừa nhận phần đất của các nguyên đơn bị vây bọc bởi các bất động sản khác và lối đi qua đất của bị đơn là lối đi duy nhất nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, các nguyên đơn có quyền yêu cầu được mở lối đi qua bất động sản liền kề theo quy định tại Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Xét về vị trí và giới hạn của lối đi đang tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, nhận thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn thừa nhận lối đi nguyên đơn yêu cầu mở là lối đi duy nhất được sử dụng để đi vào đất của nguyên đơn. Đồng thời, bị đơn cũng thừa nhận trước đây ông Ú, bà Y đi vào đất bằng đường ghe. Khoảng năm 2020, ông T1, bà L1 xây dựng cầu bê tông bắt qua rạch để đi vào đất của ông bà thì ông Ú, bà Y bắt đầu sử dụng lối đi đường bộ qua một phần thửa đất số 20 của ông T1, bà L1. Tại biên bản xác minh ngày 06/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre thể hiện: ngoài lối đi tranh chấp thì nguyên đơn có thể bắt cây cầu qua phần đất của các anh chị em của nguyên đơn để ra lộ. Xét thấy, lối đi này chưa được hình thành và chưa đi được nên có cơ sở xác định phần lối đi đang tranh chấp là lối đi duy nhất, thuận tiện nhất để ông Ú, bà Y đi ra đường công cộng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn bà L1, ông T1 mở lối đi thuộc thửa đất số 20a, tờ bản đồ số 14, tổng diện tích là 67,8m<sup>2</sup> là có cơ sở.

[5] Xét kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn đền bù giá trị của lối đi là 150.000.000 đồng.

Theo kết luận định giá ngày 11/01/2024 thì phần đất tranh chấp có giá trị là 200.000 đồng/m<sup>2</sup> (giá trên bao gồm hoa màu trên đất), do đó phần lối đi thuộc thửa 20a, diện tích 67,8m<sup>2</sup> có giá trị là 13.560.000 đồng. Khi Hội đồng định giá huyện G công bố giá đất và các tài sản tranh chấp thì bị đơn ông T1, bà L1 đều có mặt và không có ý kiến gì. Ông T1, bà L1 cũng không có khiếu nại về giá do Hội đồng định giá công bố. Nay ông T1, bà L1 kháng cáo để yêu cầu nguyên đơn đền bù cho ông bà phần lối đi là 150.000.000 đồng, tuy nhiên ông T1, bà L1

không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông bà.

[6] Ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L kháng cáo không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[7] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T1, bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2024/DS-ST ngày 03/5/2024 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre. Cụ thể tuyên:

Căn cứ Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 95, 171 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Ú, bà Trần Thị Y về việc tranh chấp quyền về lối đi qua đối với bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T1.

Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T1 có trách nhiệm mở cho ông Phạm Văn Ú, bà Trần Thị Y một lối đi ra đường công cộng có diện tích 67,8m<sup>2</sup> (loại đất CLN), thuộc thửa đất số 20a, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre do bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Có hồ sơ đo đạc thửa đất kèm theo)

Ông Phạm Văn Ú, bà Trần Thị Y được quyền cải tạo, nâng cấp, đổ đá, đổ đan trên phần đất được mở lối đi để thuận tiện cho việc đi lại, vận chuyển nông sản.

Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T1 sử dụng hạn chế diện tích đất mà ông Phạm Văn Ú, bà Trần Thị Y sử dụng làm lối đi. Ông Phạm Văn Ú, bà Trần Thị Y được quyền đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất số 20a theo quy định tại Điều 171 và Điều 95 của Luật đất đai.

Buộc ông Phạm Văn Ú, bà Trần Thị Y có trách nhiệm hoàn trả giá trị đất, cây trồng trên đất cho bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T1 số tiền tổng cộng

là 19.049.000 (mười chín triệu, không trăm bốn mươi chín nghìn) đồng. Ông Ú, bà Y được quyền xử lý đối với toàn bộ cây trồng trên đất sau khi đã hoàn trả xong cho bà L, ông T1 số tiền nêu trên.

Ghi nhận bà Y, ông Ú có trách nhiệm hoàn trả cho ông T1, bà L giá trị cây cầu bê tông là 33.541.200 (ba mươi ba triệu, năm trăm bốn mươi một nghìn, hai trăm) đồng. Buộc ông T1, bà L có trách nhiệm cho ông Ú, bà Y cùng sử dụng chung cây cầu bê tông bắt qua rạch công cộng để đi vào thửa đất số 20, 28, không được ngăn cản, rào chắn.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T1 phải chịu chi phí thu thập chứng cứ tổng cộng là 2.340.000 (hai triệu, ba trăm bốn mươi nghìn) đồng. Do ông Phạm Văn Ú, bà Trần Thị Y đã tạm ứng nộp xong nên buộc bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Phạm Văn Ú, bà Trần Thị Y số tiền nêu trên.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T1 phải chịu án phí sơ thẩm với số tiền là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Ông Phạm Văn Ú, bà Trần Thị Y phải chịu án phí với số tiền là 2.630.000 (hai triệu, sáu trăm ba mươi nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 600.000 đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí số 0001625 ngày 27/10/2023 và số 0004856 ngày 27/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G. Ông Ú, bà Y còn phải nộp tiếp số tiền 2.030.000 (hai triệu, không trăm ba mươi nghìn) đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông bà đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0005119 ngày 17/5/2024, số 0005197 ngày 10/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Phòng KTNV và THA; VP;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

**Lê Minh Đạt**



