

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
HUYỆN CÁI BÈ Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 358/2024/DS-ST

Ngày: 17/10/2024

V/v tranh chấp: “*Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG**

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Văn Nhịn**

- Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Phạm Trung Thành**  
2. Ông **Huỳnh Văn Dũng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Công Thúy An** - là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cái Bè.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè tham gia phiên tòa: Bà **Trần Hương Linh** – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 102/2024/TLST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2024 về việc tranh chấp: “*Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 359/2024/QĐXXST-DS ngày 23/9/2024 giữa các đương sự:

➤ **Nguyên đơn:**

1/ Bà **Trần Thị T**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: ấp C, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: Anh **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1993.

Địa chỉ: 2 N, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

➤ **Bị đơn:**

1/ Ông **Lê Văn Xơ P**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: Anh **Lê Phúc X**, sinh năm: 2000

Địa chỉ: tổ B, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2/ Bà **Lê Thị Bé T1**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: ấp C, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

➤ **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

\* Hộ ông Lê Văn Xơ P:

1/ Bà **Phạm Thị M**, sinh năm 1967.

2/ Chị **Lê Thị Ngọc O**, sinh năm 1996.

3/ Anh **Lê Văn Nguyên P1**, sinh năm 1998.

Cùng địa chỉ: ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4/ Chị **Lê Thị Hoa M1**, sinh năm 1989.

Địa chỉ: ấp C, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5/ Chị **Lê Thị Huỳnh M2**, sinh năm 1987.

Địa chỉ: 1 đường P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

\* Hộ bà Lê Thị Bé T1:

6/ Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1964.

7/ Anh **Nguyễn Duy T2**, sinh năm 1993.

8/ Chị **Lê Thị Anh T3**, sinh năm 1999 (Hàng thừa kế ông Lê Thành L)

Cùng địa chỉ: ấp C, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

9/ **Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C tỉnh Tiền Giang - phòng G**

Địa chỉ: ấp D, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Anh H, anh X, ông P, bà M, ông C, anh P1, chị T3 có mặt. Bà T1, chị O, chị M1, chị M2, anh T2, Đại diện Ngân hàng vắng mặt).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo Đơn khởi kiện đề ngày 27/11/2023 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/02/2024 nguyên đơn bà Trần Thị T và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

- Ông Lê Thành L có phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (quyền sử dụng được viết tắt là QSD) đất thửa số 65, tờ bản đồ số 26, diện tích 9.141,3m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ cấp GCN: CH02418 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 17/11/2014 do ông L đại diện hộ đứng tên. Ông L chết ngày 05/01/2023 bà Trần Thị T là vợ và hàng thừa kế thứ nhất của ông L, hiện bà đang quản lý canh tác thửa đất số 65 và liền kề phía sau thửa đất của các bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bị đơn gồm:

Thửa đất số 355, tờ bản đồ số ATTC5, diện tích 3.687 m<sup>2</sup> của ông Lê Văn Xơ P.  
Thửa đất số 120, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.394,1m<sup>2</sup> của bà Lê Thị Bé T1.

- Để đi ra đường đi công cộng từ thửa đất số 65 của ông L phải qua phần đất của ông Xơ P thửa 355, đến phần đất của bà T1 thửa 120, thửa đất 120 của bà T1 liền kề lối đi công cộng cặp kênh Rạch T4 và từ trước gia đình bà đi nhờ qua các thửa đất trên của ông Xơ P và bà T1 để đi ra đường công cộng, nay ông Xơ P và bà T1 ngăn cản không cho đi, ngoài lối đi này bà T không còn lối đi nào khác.

Nay bà T yêu cầu xin mở lối đi ngang 03m dài hết đất qua các thửa đất số 355 của ông Xơ P và thửa đất số 120 của bà Bé T1 và đồng ý trả giá trị đất và tài sản trên đất.

*\* Theo Tờ tự khai đề ngày 12/4/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lê Thị Bé T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C, anh Nguyễn Duy T2 trình bày:*

Bà Lê Thị Bé T1 có phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 120, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.394,1m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS07411 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 12/12/2019. Trước đây do ông L bệnh bà có cho đi nhờ qua đất bà để ra đường đi công cộng vài năm, nhưng đến nay đã lâu. Nay bà không đồng ý cho đi tiếp.

*\* Theo Tờ tự khai đề ngày 12/4/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Văn Xơ P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị M trình bày:*

Ông có phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 355, tờ bản đồ số ATTC5, diện tích 3.687 m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 2633 QSDĐ/101329 Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20/12/1999 do ông P đại diện hộ đứng tên. Trước đây do ông L, bà T đi vào nhà bằng xuống ở đường gạch, sau do ông L bệnh ông và bà T1 có cho bà T đổ đan đi nhờ qua đất ông, qua đất bà T1 để ra đường đi công cộng vài năm, nhưng đến nay đã lâu. Nay ông không đồng ý cho đi tiếp.

*\* Theo bản tự khai đề ngày 22/8/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Anh T3 trình bày:*

Chị là con của ông Lê Thành L và bà Trần Thị T, cha mẹ chị có phần đất được cấp giấy chứng nhận QSD đất do cha chị đứng tên thửa số 65, tờ bản đồ số 26, diện tích 9.141,3m<sup>2</sup>, trên phần đất có căn nhà gia đình chị sống từ trước. Cha chết chị và mẹ trực tiếp sống tại căn nhà và quản lý canh tác thửa đất số 65.

Từ trước gia đình chị đi ra đường đi công cộng đi nhờ qua đất ông P và bà T1 có đồ 01 đường đan, nhưng nay ông P và bà T1 ngăn cản không cho đi, vì ngoài lối đi này gia đình chị không có lối đi nào khác. Nay chị thống nhất với yêu cầu khởi kiện của mẹ chị là nguyên đơn trong vụ án.

*\* Theo Tờ tự khai đề ngày 13/7/2024 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Ngọc O, Lê Thị Huỳnh M2 trình bày:*

Các chị là con của ông Lê Văn Xơ P và bà Phạm Thị M, cha mẹ chị có phần đất do cha chị đứng tên QSD đất thửa 355, nay các chị thống ý kiến của cha.

*\* Theo đơn từ chối tham gia tố tụng đề ngày 20/9/2024 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N- Chi nhánh huyện C- Phòng G1 trình bày:*

Vào năm 2024 bà Lê Thị Bé T1 và ông Nguyễn Văn C có vay tại A Chi nhánh huyện C, Tiền Giang – Phòng G1 số tiền là 200.000.000 đồng, theo hợp đồng tín dụng số 6902LAV2022401925 ngày 25/3/2024 và có đảm bảo là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CT919016, số vào sổ cấp GCN: CS07411 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 12/12/2019 cho bà Lê Thị Bé T1. Bà T1 và ông C có khả năng trả nợ và cam kết trả trước hạn nếu bị thua kiện, do vậy Ngân hàng không có ý kiến về việc tranh chấp các bên và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

\* Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn ông P, ông C, bà M, anh P1, chị T3 vẫn giữ ý kiến và yêu cầu như trên. Bà Bé T1, chị O, chị M1, chị M2, anh T2, đại diện Ngân hàng vắng mặt.

*\* Phát biểu ý kiến và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử và tại phiên tòa thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự trong vụ án thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án:

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự và diễn biến tại phiên tòa nhận thấy: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/6/2024 thửa đất số 120 của bà T1 liền kề lối đi công cộng ngang khoảng 02m cặp Kênh Rạch T4, liền kề sau thửa 120 của bà T1 là thửa 355 của ông P, kế tiếp là thửa số 65 của ông L ( chồng bà T), lối đi tranh chấp hiện hữu là 01 lối đi ngang khoảng 0,8m có đổ bê tông ngang 0,6m do phía gia đình bà T đổ và sử dụng đi ra đường đi công cộng đã lâu. Ngoài lối đi này gia đình bà T không có lối đi nào khác để ra đường công cộng, do đó bà T xin mở lối đi qua đất bà T1 thửa 120 và đất ông P thửa 355 là có căn cứ theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên bà T yêu cầu mở lối đi ngang 03m là chưa phù hợp do từ trước gia đình lối đi thực tế khoảng 0,8m, nên chỉ buộc các bị đơn mở ngang 01m.

Căn cứ các Điều 254 Bộ luật Dân sự, Điều 29 của Luật Đất đai, chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn, buộc các bị đơn bà T1, ông P mở lối đi cho bà T ngang 01m dài hết qua thửa đất số 120 của bà T1 và thửa 355 của ông P, bà T có trách nhiệm trả giá trị đất và tài sản trên lối đi cho bà T1, ông P.

### **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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1]. Về tố tụng:**

- *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Nguyên đơn kiện tranh chấp quyền về lối đi đối với bất động sản liền kề. Đây là các tranh chấp khác được quy định tại khoản 14 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại huyện C, tỉnh Tiền Giang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về quan hệ tranh chấp:* Nguyên đơn kiện xin mở lối đi qua đất bị đơn, nên xác định đây là tranh chấp quyền về lối đi đối với bất động sản liền kề theo quy định tại Điều 245 và 254 của Bộ luật Dân sự.

- *Về việc ủy quyền của đương sự:*

Nguyên đơn bà T ủy quyền cho anh Nguyễn Văn H theo giấy ủy quyền được Văn phòng C1, quyển số 04/2023 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 16/11/2023. Bị đơn ông Xơ P ủy quyền cho anh Lê Phúc X, theo Hợp đồng ủy quyền được Ủy ban nhân dân xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang chứng thực số 625, quyển số 02/2024-SCT/HĐ,GD ngày 10/10/2024.

Xét việc ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn là phù hợp với quy định tại Điều 138 của Bộ luật Dân sự nên chấp nhận việc ủy quyền của các đương sự trong vụ án, anh H là đại diện ủy quyền của bà T. Anh X là đại diện ủy quyền của ông Xơ P.

- *Về việc vắng mặt của đương sự:* Bà Bé T1 là bị đơn, chị O, chị M1, chị M2, anh T2, đại diện Ngân hàng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo đơn các đương sự.

## **[2]. Về nội dung vụ án:**

- Ông Lê Thành L và bà Trần Thị T là vợ chồng, ông bà có phần đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất thừa số 65, tờ bản đồ số 26, diện tích 9.141,3m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ cấp GCN: CH02418 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 17/11/2014 do ông L đại diện hộ đứng tên và có 01 căn nhà cấp 4 trên thửa đất ông bà sinh sống cùng con tên Lê Thị Anh T3 từ trước. Ngày 05/01/2023 ông L chết bà Trần Thị T là vợ và con tên Lê Thị Anh T3 hàng thừa kế thứ nhất của ông L đang sống tại căn nhà và quản lý canh tác thửa đất số 65.

- Thửa đất số 65 của ông L, bà T nằm phía trong các thửa đất của các bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do các bị đơn đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất gồm:

Thửa đất số 355, tờ bản đồ số ATTC5, diện tích 3.687 m<sup>2</sup> do ông Lê Văn Xơ P đại diện hộ đứng tên.

Thửa đất số 120, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.394,1m<sup>2</sup> của bà Lê Thị Bé T1.

[2.1]. Xét thấy, Theo biên bản thẩm định thực tế ngày 20/6/2024 từ nhà bà T tại thửa đất số 65 muốn ra đường đi công cộng phải qua thửa đất số 355 ông Xơ P, kể

đến là thửa đất số 120 của bà T1, thửa đất 120 bà T1 liền kề đường đi công cộng cặp kênh Rạch Tre.

Thực tế hộ bà T đã đi nhờ qua các thửa đất số 355 của ông Xơ P và thửa đất số 120 của bà T1 và hộ bà T đã đổ đan ngang 0,6m đi từ trước để ra đường công cộng cặp Kênh Rạch T4.

[2.2]. Theo lời ông Xơ P khai trước đây hộ bà T đi cặp Kênh Ba V ra đường đi công cộng, nhưng qua thẩm định thực tế 02 bờ cặp Kênh Ba V người dân trồng cây ăn trái như Chuối, D cặp hai bên bờ, không có lối đi và phải đi qua nhiều thửa đất của nhiều người mới đến đường lộ công cộng.

[2.3]. Như vậy, ngoài lối đi này thì hộ gia đình bà T không còn lối đi nào khác và đây là lối đi thuận tiện nhất để ra đường công cộng. Đồng thời, tại phiên tòa các bị đơn cũng xác định bà T không có lối đi nào khác.

Tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự 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...”*

Như vậy, qua thẩm định thực tế, ngoài lối đi mà bà T đã sử dụng qua đất bà T1, ông Xơ P từ trước, hiện bà T không có lối đi nào khác. Do vậy, bà T xin mở lối đi qua các thửa đất số 355 của ông Xơ P và thửa đất số 120 của bà T1 là có căn cứ và thuận tiện nhất, phù hợp với quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự.

- Tuy nhiên bà T xin mở lối đi ngang từ 02- 03m là rộng, do lối đi chỉ có hộ bà T sử dụng, hơn nữa phần đất thửa số 120 của bà T1 có diện tích 1.394,1m<sup>2</sup> nhưng dài, chiều ngang hẹp ( ngang giáp đường đi công cộng 15,16m, ngang phía trong giáp đất ông Xơ P chỉ có 12,93m) và có căn nhà cấp 4 của bà T1 trên thửa đất, nếu mở ngang theo yêu cầu bà T sẽ gần vào tường nhà bà T1, do vậy chỉ mở lối đi cho bà T ngang 1,5m là phù hợp và thuận tiện cho các bên.

Do đó chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T. Buộc hộ bà Lê Thị Bé T1 tự tháo dỡ, di dời hoặc dỡ bỏ 13 cây trụ bê tông đúc sẵn và ông Lê Văn Xơ P mở cho bà T 01 lối đi ngang 1,5m qua thửa đất số 355 của ông Xơ P và thửa 120 của bà T1.

[2.4]. Theo kết quả đo đạc thực tế ngày 20/6/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, phần lối đi tranh chấp qua thửa đất số 120 của bà Lê Thị Bé T1 dài 105,02m x ngang 1,5m có diện tích mở lối đi là 157,53m<sup>2</sup>. Thửa đất số 355 của ông Lê Văn X1 Phía dài 43,88m x ngang 1,5m có diện tích mở lối đi là 65,82m<sup>2</sup>.

[2.5]. Phần đất mở lối đi bà T1, ông Xơ P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất có trụ bê tông đúc sẵn và cây trồng, nên bà T có nghĩa vụ trả giá trị đất và cây trồng, công trình kiến trúc trên đất cho các bị đơn.

- Theo Biên bản định giá ngày 20/6/2024 của Hội đồng định giá tài sản huyện C xác định giá trị đất thực tế tại địa phương và tài sản trên đất cụ thể:

+ Thửa đất số 120 của bà Bé T1 có giá là 600.000 đồng/m<sup>2</sup> x diện tích mở lối đi 157,53m<sup>2</sup> có giá 94.518.000 đồng;

Về cây trồng có 19 cây Chanh giá 26.000 đồng/cây thành tiền là 494.000 đồng và 19 trụ Bê tông đúc sẵn công di dờn 19.625 đồng/ cây thành tiền 255.125 đồng.

Tổng cộng lối đi mở trên đất bà T1 thành tiền 95.267.125 đồng.

+ Thửa đất số 355 của ông Xơ P có giá 350.000 đồng/m<sup>2</sup> x diện tích mở lối đi 65,82m<sup>2</sup> thành tiền 23.037.000 đồng, không có vật kiến trúc, cây trồng trên đất.

- Tuy nhiên tại phiên tòa ông C chồng bà T1 và ông Xơ P khai, bà T1 đã bán cho ông X1 Phía 01 lối đi ngang 01m dài hết thửa đất số 120 của bà T1 nơi bà T sử dụng lối đi từ trước và xin mở lối đi hiện nay với số tiền là 90.000.000 đồng và cung cấp 01 giấy tay mua bán giữa hai bên đề ngày 3/11/2020, nhưng các bên chưa làm thủ tục sang tên và cũng không có cơ quan có thẩm quyền chứng thực. Hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 120 của bà T1 vẫn còn đứng tên quyền sử dụng đất và tại phiên tòa hai bên cũng không có tranh chấp về việc này. Như vậy phần giá trị đất, cây trồng, trụ cột trên thửa đất số 120 của bà T1, buộc bà T trả cho bà T1, giữa bà T1 và ông Xơ P tự giải quyết, trường hợp các bên có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ án khác.

- Do vậy buộc bà Trần Thị T trả giá trị đất, cây trồng và công di dờn 13 trụ bê tông tổng cộng số tiền là 95.267.125 đồng và giao cho bà T được quyền sở hữu 19 cây Chanh trên lối đi mở cho bà T.

- Riêng giá trị đất lối đi qua thửa đất số 355 của ông P có diện tích 65,82m<sup>2</sup> thành tiền 23.037.000 đồng.

Tại phiên tòa ông P không yêu cầu bà T trả tiền của giá trị đất về diện tích mở lối đi và đã được Hội đồng xét xử giải thích ông vẫn giữ nguyên ý kiến. Tuy nhiên phía bà T tự nguyện trả, Hội đồng xét xử ghi nhận bà T trả giá trị lối đi cho ông P số tiền là 23.037.000 đồng.

[2.6]. Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có nộp chi phí tố tụng gồm chi phí Thẩm định, định giá và đo đạc. Tại phiên tòa, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết, nên xem như nguyên đơn tự nguyện chịu theo quy định tại Điều 155 Bộ luật Tố tụng dân sự.

**[3]. Về án phí:** Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm; nguyên đơn phải chịu án phí phần tiền buộc trả giá trị đất và tài sản của bà T1 theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng phần tiền trả giá trị đất cho ông Xơ P, tại phiên tòa ông Xơ P không yêu cầu

trả giá trị đất, nhưng do phía bà T1 tự nguyện chịu và hội đồng xét xử ghi nhận, nên bà T1 không phải chịu tiền án phí phần này.

**[4]. Về quyền kháng cáo:** Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

**[5].** Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc mở lối đi ngang 01 m, xét thấy phần đất bà T trồng cây ăn trái Sầu riêng, nếu mở ngang 01m mà hai bên làm rào sẽ khó khăn cho việc vận chuyển trái cây và sinh hoạt, nên mở ngang 1,5m hợp lý và cũng không ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của bà T1 và ông Xơ P, do vậy không chấp nhận đề nghị này của Kiểm sát viên và chấp nhận các đề nghị còn lại của Kiểm sát viên.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào các Điều 245, Điều 254 và Điều 357 của Bộ luật Dân sự; Điều 133 của Luật Đất đai năm 2014; Khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

#### **Xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện xin mở lối đi của bà Trần Thị T;

1.1. Buộc hộ bà Lê Thị Bé T1 tự tháo dỡ, di dời hoặc dỡ bỏ 13 cây trụ bê tông đúc sẵn mở cho hộ bà Trần Thị T 01 lối đi ngang 1,5m, dài 105,02m có diện tích lối đi là 157,53m<sup>2</sup> trên thửa đất số 120 hiện do bà Lê Thị Bé T1 đứng tên quyền sử dụng đất và lối đi có tứ cận sau:

- Hướng Đông giáp phần đất còn lại thửa số 120 của bà Lê Thị Bé T1 có số đo là 105,02m;

- Hướng Tây giáp thửa đất của ông Lê Hoàng L1 có số đo 18,41m + 55,84m và ông Lê Văn Y có số đo là 30,77m;

- Hướng Nam giáp đường đất cặp Kênh Rạch T4 có số đo 1,5m;

- Hướng Bắc giáp thửa đất số 355 của ông Lê Văn Xơ P (Phần ông Xơ P mở lối đi) có số đo là 1,5m;

1.2. Buộc hộ ông Lê Văn Xơ P mở cho hộ bà Trần Thị T 01 lối đi ngang 1,5m, dài 43,88m có diện tích lối đi là 65,82m<sup>2</sup> trên thửa đất số 355 hiện do ông Lê Văn X1 Phía đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất và lối đi có tứ cận sau:

- Hướng Đông giáp phần đất còn lại thửa số 355 của ông Lê Văn Xơ P có số đo là 43,88m;

- Hướng Tây giáp thửa đất của ông Lê Văn Y có số đo là 24,09m và ông Lê Văn B có số đo 19,79m;



- Hướng Nam giáp phần đất thửa số 120 của bà Lê Thị Bé T1 (Phần bà B1 Tư mở lối đi ở H Bắc phần 1.1) có số đo 1,5m ;

- Hướng Bắc giáp thửa đất số 65 (của ông Lê Thành L chồng bà Trần Thị T) có số đo là 1,5m.

1.3. Lối đi trên đất bà Lê Thị Bé T1 và ông Lê Văn Xơ P được kèm theo bản photo gồm: Mảnh trích đo địa chính số 117, 118- 2024 cùng ngày 15/8/2024; Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất và Bản mô tả ranh giới, mốc giới của thửa đất số 120 và 355 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Lối đi mở ngang là 1,5m.

2. Buộc bà Trần Thị T trả giá trị đất, cây trồng và công di dời 13 trụ cột bê tông cho bà Lê Thị Bé T1 số tiền là 95.267.125 đồng.

Giao cho bà Trần Thị T được sở hữu 19 cây Chanh trên lối đi được mở trên thửa đất số 120 của bà Lê Thị Bé T1.

- Ghi nhận sự tự nguyện bà Trần Thị T trả giá trị đất hộ ông Lê Văn Xơ P số tiền là 23.079.000 đồng.

- Kể từ ngày bên được Thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả thêm tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

3. Bà Trần Thị T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng hạn chế phần đất mở lối đi theo quy định tại Điều 133 của Luật Đất đai năm 2024.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí cho bà Lê Thị Bé T1 và ông Lê Văn Xơ P do thuộc diện người cao tuổi.

- Bà Trần Thị T phải chịu 4.763.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 0014988 ngày 27/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè, nên bà T phải nộp tiếp số tiền án phí là 2.263.000 đồng.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm. Chị O, chị M1, chị M2, anh T2, Ngân hàng N – Chi nhánh huyện C – Phòng G1 được tính từ khi nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- VKSND huyện Cái Bè;
- CCTHADS huyện Cái Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Phạm Văn Nhịn**