

Bản án số: 79 /2023/ DSST

Ngày: 25- 5 -2023

V/v tranh chấp quyền về lối đi qua bất  
động sản liền kề

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **TRẦN TÚ ANH**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **HUỲNH VĂN DŨNG**

2. Ông **PHẠM TRUNG THÀNH**

- Thư ký phiên tòa: Bà **ĐẶNG THỊ THÙY DUNG** - Thư ký tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên  
tòa: Bà **MAI THỊ ÚT** - Kiểm sát viên

Trong các ngày 26 tháng 4 và 25 tháng 5 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 209/2022/TLST- DS ngày 02 tháng 6 năm 2022 về tranh chấp quyền về lối đi qua đối với bất động sản liền kề theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2023/QĐXX-ST ngày 08 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Ông **Trà Văn Đ**, sinh năm 1962

Địa chỉ: Ấp H2, xã H3, huyện C, tỉnh Tiền Giang

\* **Bị đơn:** Ông **Phạm Văn N**, sinh năm 1971

Địa chỉ: Ấp H2, xã H3, huyện C, tỉnh Tiền Giang

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Đoàn Văn T**, sinh năm 1971

Địa chỉ: KP9, Phường A, thành phố A1, tỉnh Tiền Giang

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

1. Bà **Lê Thị C1**, sinh năm 1937( vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H2, xã H3, huyện C, tỉnh Tiền Giang

2. Bà **Lê Thị Cẩm H**, sinh năm 1959( vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã B1, huyện C, tỉnh Tiền Giang

3. Ông **Phạm Văn C2**, sinh năm 1965( chết)

Địa chỉ: Ấp S, xã S1, huyện S2, tỉnh Đồng Tháp.

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng:*

3.1. Bà **Võ Thị C3**, sinh năm 1968( xin vắng mặt)

3.2. Anh **Phạm Minh T1**, sinh năm 1992( xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã S1, huyện S2, tỉnh Đồng Tháp

4. Chị **Phạm Thị U**, sinh năm 1981

Người đại diện theo pháp luật của chị U: Anh **Lê Văn T2**, sinh năm 1982( vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp K, xã K1, huyện C, tỉnh Tiền Giang

5. Ông **Phạm Văn S**, sinh năm 1960( vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp M1, xã M2, huyện M3, tỉnh Đồng Tháp

6. Ông **Phạm Văn Q**, sinh năm 1966( vắng mặt)

7. Ông **Phạm Văn S1**, sinh năm 1969( vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp M1, xã M2, huyện M3, tỉnh Đồng Tháp.

8. Chị **Phạm Thị Q**, sinh năm 1973( vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H2, xã H3, huyện C, tỉnh Tiền Giang

9. Anh **Phạm Văn H1**, sinh năm 1962( xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp L, xã L1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

*Người cùng hộ gia đình nguyên đơn Trà Văn Đ:*

10. Bà **Trà Thị E**, sinh năm 1964( có mặt)

11. Bà **Dương Thị Mỹ D**, sinh năm 1964 ( xin vắng mặt)

12. Anh **Trà Dương Quốc T4**, sinh năm 1999( xin vắng mặt)

Cùng Địa chỉ: Ấp H2, xã H3, huyện C, tỉnh Tiền Giang

*Người cùng hộ ông Phạm Văn S N:*

13. Chị **Trần Thị M**, sinh năm 1980( có mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Đoàn Văn T**, sinh năm 1971

Địa chỉ: KP9, Phường A, thành phố A1, tỉnh Tiền Giang

14. Chị **Phạm Ngọc T5**, sinh năm 2005

15. Chị **Phạm Như Q**, sinh năm 2009

Cùng Địa chỉ: Ấp H2, xã H3, huyện C, tỉnh Tiền Giang

Người đại diện hợp pháp C2a chị T5 và chị Q: Anh **Phạm Văn S N** và chị

**Trần Thị M.**

16. Ông **Nguyễn Văn T6**, sinh năm 1951( vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H2, xã H3, huyện C, tỉnh Tiền Giang

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Tại đơn khởi kiện nguyên đơn ông Trà Văn Đ trình bày:* Ông có thửa đất số 528, diện tích 1.479m<sup>2</sup> tại ấp H2, xã H3, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Đất ông nằm

phía trong thửa đất 525, tờ bản đồ HTC 2, diện tích 554m<sup>2</sup> do ông Phạm Văn Ngót( đã chết ) đứng tên hiện do ông Phạm Văn N quản lý, sử dụng. Trong quá trình sử dụng đất ông và ông N có thỏa Tân miệng, ông N cho ông mở 01 lối đi từ đất ông qua đất ông Ngót đến đường dall công cộng ngang 2m, dài 21m. Ông chịu chi phí bơm cát lấp 01 cái ao, 01 nương làm lối đi, đặt bọng nước, làm hàng rào tại nhà ông S N với tổng chi phí 42.205.000đồng. Thực tế hiện tại lối đi ông được mở ngang 1,5m, dài 21m, chi phí làm là 14.855.000đồng. Sau đó phía gia đình ông Ngót đòi lại, không cho mở lối đi.

Ông yêu cầu hàng thừa kế của cụ Ngót gồm Lê Thị C, Lê Thị Cẩm H, Phạm Văn U, Phạm Văn S, Phạm Văn Q, Phạm Văn S, Phạm Văn N, Phạm Thị Q, Phạm Văn H1 phải mở lối đi ngang 1,5m, dài 21m qua thửa đất 525, tờ bản đồ HTC 2, diện tích 554m<sup>2</sup> do ông Phạm Văn Ngót( đã chết ) đứng tên.

Tại phiên tòa, ông Trà Văn Đ yêu cầu tiếp tục được mở lối đi diện tích 31,7m<sup>2</sup> như bản án sơ phúc thẩm trước đây cho mở. Ông đồng ý đền bù giá trị đất cho gia đình ông N với giá 1.500.000đồng/ m<sup>2</sup>. Ông không yêu cầu giải quyết chi phí tố tụng trong vụ án.

**- Bị đơn ông Phạm Văn S N tại tờ tự khai trình bày:** Ông là con của cụ Phạm Văn Ngót( đã chết) và Lê Thị C. Cha ông có thửa đất 525 tại ấp H2, xã H3, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Đối với yêu cầu khởi kiện ông không có quyền quyết định vì đây là đất thừa kế và nguyên đơn còn lối đi khác.

Tại phiên tòa, ông Phạm Văn N đồng ý cho ông Đ tiếp tục mở lối đi trên thửa đất 525 của gia đình. Ông Đ phải bồi thường giá trị đất là 1.500.000đồng/m<sup>2</sup>.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trà Thị E tại tờ tự khai trình bày:** Bà thống nhất với ý kiến của ông Trà Văn Đ.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M tại tờ tự khai trình bày:** Bà là con dâu của cụ Phạm Văn G( đã chết) và Lê Thị C. Đối với yêu cầu khởi kiện bà không có quyền quyết định vì đây là đất thừa kế và nguyên đơn còn lối đi khác.

Tại phiên tòa, bà M thống nhất với ý kiến của ông Phạm Văn S N.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị C3 tại tờ tự khai trình bày:** Bà là vợ ông Phạm Văn C2( chết). Bà và ông C2 có 01 người con là Phạm Minh T1. Bà thống nhất ý kiến của chồng bà trước đây trong vụ án.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Minh T1 tại tờ tự khai trình bày:** Anh là con ông Phạm Văn C2( chết) và bà Võ Thị C3. Anh thống nhất ý kiến của cha anh trước đây trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H1 tại đơn xin vắng trình bày:* Ông không đồng ý cho ông Đ mở lối đi nếu không bồi thường tiền theo giá thị trường.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T6 trình bày:* Ông không có ý kiến gì trong vụ án này.

- *Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự và ý kiến về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử, các đương sự thực hiện đúng qui định C2a pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điều 254, 612, 650, 651 Bộ luật dân sự; điều 95, 167, 168 Luật đất đai, điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Lê Thị C và hàng thừa kế của ông Phạm Văn G, hộ ông Phạm Văn N phải mở cho hộ ông Trà Văn Đ lối đi ngang 1,5m, dài 21m, diện tích đo đạc thực tế là 31,7m Tộc thửa đất 525, tờ bản đồ HTC2, diện tích 554m<sup>2</sup> tại ấp H2, xã H3, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông Phạm Văn G đại diện hộ đứng tên. Ghi nhận ông Trà Văn Đ và ông Phạm Văn N thỏa Tân việc ông Đ đền bù cho bà C và hàng thừa kế thứ nhất của ông Ngót 47.550.000đồng. Ông Trà Văn Đ được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xác lập quyền sử dụng đất hạn chế đối với lối đi được mở trên thửa đất 525.

#### **NHẬN ĐỊNH C2A TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định pháp luật Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn và các thành viên trong gia đình mở lối đi. Do đó Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề qui định tại điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tài sản tranh chấp tại huyện C, tỉnh Tiền Giang nên thẩm quyền giải quyết Tộc Tòa án nhân dân huyện C theo qui định tại điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự có mặt, vắng mặt của người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị C3, anh Trần Minh T1, bà Dương Thị Mỹ D, anh Trà Dương Quốc T4, ông Phạm Văn H1 có đơn xin giải quyết vắng mặt; đối với bà Lê Thị C, Lê Thị Cẩm H, Phạm Thị U, Phạm Văn S, Phạm Văn Q, Phạm Văn S1, Phạm Thị Quý, Nguyễn Văn T6 dù triệu tập xét xử lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Do

đó Hội đồng xét xử căn cứ điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xEt xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.4] Về sự thay đổi người T1 hành tố tụng trong quá trình xét xử: Tại phiên tòa xEt xử ngày 26/4/2023 Hội đồng xét xử đã quyết định tạm ngừng phiên tòa để đưa do bị đơn có yêu cầu thẩm định giá tài sản lại. Thời điểm đó có Hội thẩm nhân dân là ông Nguyễn Văn Bình. Nay phiên tòa được mở lại nhưng do ông Nguyễn Văn Bình có việc bận nên được thay thế bằng Hội thẩm nhân dân dự khuyết là ông Huỳnh Văn Dũng. Do ông Huỳnh Văn Dũng không tham gia phiên tòa từ đầu. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ điều 226, 259 Bộ luật tố tụng dân sự, thông báo số 89/TANDTC-PC ngày 30/6/2020 T1 hành phiên tòa xét xử lại từ đầu.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về yêu cầu xin mở lối đi: Xét thấy, việc yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn là có cơ sở. Bởi lẽ, tại bản án số 22/2018/ DS- PT ngày 11/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã xét xử cho nguyên đơn được mở lối đi ngang 1,5m; dài 21,28m và nguyên đơn cũng đã được thi hành án xong, đã quản lý, sử dụng lối đi được mở đến nay. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 147/2020/DS-GĐT ngày 9/7/2020 C2a Tòa án Nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh cũng nhận định việc mở lối đi cho nguyên đơn cũng phù hợp nhưng chưa giải quyết đền bù giá trị đất cho bị đơn nên hủy bản án phúc thẩm để giải quyết lại. Do thực tế nguyên đơn đã thi hành án xong và đang sử dụng lối đi ổn định nên Hội đồng xét xử tiếp tục cho nguyên đơn được mở lối đi trên đất gia đình bị đơn.

[2.2] Về việc đền bù thiệt hại do mở lối đi: Tại phiên tòa ông Trà Văn Đ và ông Phạm Văn N thống nhất giá trị đền bù đất là 1.500.000đồng/m<sup>2</sup>. Xét thấy tại biên bản định giá ngày 26/8/2022 thì giá trị phần đất mở lối đi theo là 1.200.000đồng/m<sup>2</sup> nên việc ông Đ đồng ý đền bù theo giá 1.500.000đồng /m<sup>2</sup> là hoàn T4 tự nguyện, có lợi cho gia đình cụ G nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Như vậy phần lối đi có giá trị đền bù là 47.550.000đồng.

[3] Về án phí: Do nguyên đơn có đơn xin miễn tiền án phí nên được xem xét miễn.

Về chi phí tố tụng: Ông Đ không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Ý kiến C2a đại diện Viện kiểm sát: Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 147 Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 245, 246, 247, 248, 254, 256, 468 Bộ Luật dân sự năm 2015; điều 95, 171 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trà Văn Đ.

1. Cho hộ ông Trà Văn Đ được mở lối đi diện tích 31,7m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 525, tờ bản đồ HTC2, diện tích 554m<sup>2</sup> tại ấp H2, xã H3, huyện C, tỉnh Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 334 ngày 01/12/1997 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Phạm Văn G. Vị trí, diện tích lối đi cụ thể như sau:

Phía Đông giáp đường đi công cộng dài 1,5m

Phía Tây giáp kênh công cộng dài 1,5m

Phía Bắc giáp đất còn lại của ông G dài 21,19m

Phía Nam giáp đất Nguyễn Văn T6 dài 21,28m

( có sơ đồ cụ thể kèm theo)

2. Ông Trà Văn Đ đền bù giá trị đất trên lối đi được mở cho gia đình ông Phạm Văn Ngót- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm: Lê Thị C, Lê Thị Cẩm H, Phạm Văn U, Phạm Văn S, Phạm Văn Q, Phạm Văn S1, Phạm Văn N, Phạm Thị Q, Phạm Văn H1 số tiền là 47.550.000đồng.

3. Quyền sử dụng đất hạn chế đối với thửa đất 525, tờ bản đồ HTC2, diện tích 554m<sup>2</sup> tại ấp H2, xã H3, huyện C, tỉnh Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 334 ngày 01/12/1997 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Phạm Văn G phải được đăng ký theo qui định tại điều 95 Luật đất đai 2013.

4. Quyền đối với bất động sản liền kề có hiệu lực đối với mọi cá nhân, pháp nhân và được chuyển giao khi bất động sản được chuyển giao theo điều 247 Bộ luật dân sự 2015.

Quyền đối với bất động sản liền kề được chấm dứt theo qui định tại điều 256 Bộ luật dân sự 2015.

4. Về án phí: Ông Trà Văn Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

5.1. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thi hành số tiền thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự tương ứng thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

5.2. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 Tận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

6. Về thời hạn kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Đối với người vắng mặt thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

***Nơi nhận:***

- Đương sự;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Lưu.

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

**TRẦN TÚ ANH**