

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CHÂU THÀNH  
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập-Tự do-Hạnh phúc**

Bản án số : 88/2019/DS-ST  
Ngày : 05-12-2019  
V/V “*Tranh chấp quyền về lối đi  
qua*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Bảo Trí.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Văn Bon.

Ông Lê Quốc Tiết.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ái Duy, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An:** Bà Lê Thị Ngọc Lan- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03-05 tháng 12 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý 96/2019/TLST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2019 về việc “tranh chấp quyền về lối đi qua” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 115/2019/QĐXX-ST ngày 14 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hà Thị H. Địa chỉ: ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hậu:* Luật sư Nguyễn Hòa B, văn phòng luật sư Nguyễn Hòa B- thuộc đoàn luật sư tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T. Địa chỉ: ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thật:* Luật sư Ngô Tấn T, văn phòng luật sư Minh T, thuộc đoàn luật sư tỉnh Long An.

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

1/ Ông Hà Ngọc H.

2/ Bà Trần Thị N.

3/ Bà Hà Ngọc N.

4/ Ông Hà Khánh V

Người đại diện theo pháp luật của Hà Khánh V: ông Hà Ngọc H.

Cùng địa chỉ: ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 16/9/2018 của bà Hà Thị H là nguyên đơn trình bày:* Bà có thửa đất số 296, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.700,4 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại xã An Lục Long, huyện Châu Thành, tỉnh Long An (trước đây là thửa đất số 517, tờ bản đồ số 5) do ông Nguyễn Văn T (chồng bà đã mất để lại). Bà đã được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/10/2013.

Liên kề với thửa đất của bà là thửa 518, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.007 m<sup>2</sup> do ông Hà Ngọc T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc thửa đất này là của ông Hà Văn N (cha ruột của ông Tâm và là anh ruột của cha bà là Hà Văn B), do không có lối đi ra lộ Cầu Kinh nên từ năm 1975, ông N có xin cha bà đường đi thì cha bà đồng ý, đường đi sát bờ dừa chiều ngang 1,6m, chiều dài đường đi khoảng 58m. Khi ông T (chồng bà Tt) chết thì bà T quản lý, sử dụng thửa đất này.

Tại bản cam kết ngày 16/7/2018 bà đồng ý cho bà T lối đi có chiều ngang 2m, dài hết chiều dài thửa đất của bà. Sau khi lấy cốt chông bà về chôn cất sát bên hông nhà gần với đường đi của bà T nhưng vì đất chật hẹp nên bà đã đốn bỏ bờ dừa, bà có yêu cầu bà T dời lối đi sát ranh thửa 295 của ông Hà Văn L để cho rộng xây kim tinh cho chồng bà, bà làm tam cấp đi lên phần mộ của ông T, xây hàng rào và để trường hợp có hậu sự thì việc di quan vào phần kim tinh của ông T dễ dàng. Nhưng vào tháng 01/2018 trong lúc bà không có nhà, bà T đã đổ bê tông lối đi có chiều ngang 2m, chiều dài 58m cách xa bờ ranh đất của bà với thửa 195 của ông L không sử dụng phần đất có bờ dừa để làm lối đi.

Nay bà yêu cầu bà T tháo dỡ toàn bộ lối đi đường bê tông chiều ngang 2m, dài 58m, trả lại phần đất cho bà thuộc thửa đất số 296, tờ bản đồ số 16. Bà đồng ý tạo cho bà T lối đi có chiều ngang 1,2 m, chiều dài theo mảnh trích đo Công Ty TNHH đo đạc nhà đất Trung nghĩa đo vẽ ngày 23/10/2019 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 28/10/2019 giáp thửa đất số 295 của ông Hà Văn L. Đối với chi phí di dời phần bê tông thì bà N, ông H và bà T tự di dời, bà không đồng ý thanh toán chi phí di dời cho bà T, bà N, ông H.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H trình bày:* Tại bản cam kết ngày 16/7/2018 bà H đồng ý cho lối đi có chiều ngang 2m, dài hết chiều dài thửa đất của bà H. Do hiện nay phần mộ của ông T đã xây kim tinh nếu để chiều ngang 2m thì bà H không thể làm tam cấp lên phần mộ ông T, xây hàng rào và để trường hợp có hậu sự thì việc di quan vào phần kim tinh của ông T dễ dàng nên bà H đồng ý mở lối đi cho bà T có chiều ngang 1,2m, chiều dài theo mảnh trích đo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu bà H.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:* Thửa đất 518, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.007 m<sup>2</sup> do ông Hà Ngọc T để lại cho bà. Thửa đất của bà nằm phía sau thửa đất 296 của bà H. Lối đi này gia đình bà đã sử dụng khoảng 60 năm nay, trước đây là đường đất, đến tháng 01/2018 bà mới đổ bê tông trên lối đi cũ không có lán qua đất của bà T. Tại bản cam kết ngày 16/7/2018 bà H đồng ý cho mở lối đi có chiều ngang 2m, dài hết chiều dài đất của bà H nhưng nay bà H lại khởi kiện. Bà yêu cầu được sử dụng lối đi có chiều ngang 2m, chiều dài theo mảnh trích đo từ ranh đất của

bà H với thửa đất 295 của ông L. Đối với chi phí đổ phần bê tông thì do bà N và ông H đã bỏ tiền ra. Bà đồng ý di dời đường bê tông về phía đất giáp đất với ông L tạo lối đi có chiều ngang 2m, chiều dài theo mảnh trích đo.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T trình bày:* Lối đi này có từ trước năm 1972 cho đến nay, tại bản cam kết ngày 16/7/2018 bà H đã đồng ý cho lối đi có chiều ngang 2m, dài hết chiều dài đất của bà H nhưng nay bà H lại khởi kiện. Bà T yêu cầu được sử dụng lối đi có chiều ngang 2m, chiều dài 58m tính từ ranh đất của bà H với thửa đất 295 của ông L. Đối với chi phí di dời phần bê tông thì bà T tự di dời, không yêu cầu bà H thanh toán lại giá trị bê tông cho bà T, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu bà T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị N, ông Hà Ngọc H thống nhất lời trình bày của bà T, ông và bà N không trình bày gì thêm. Đối với chi phí làm đường đan bê tông do bà N, ông H bỏ ra làm thì bà N và ông H không yêu cầu bà T hay bà H bồi hoàn lại nếu trường hợp phải di dời hay tháo dỡ đường bê tông trên.

*Ông Hà Ngọc H là người đại diện theo pháp luật của Hà Khánh V:* Ông thống nhất lời trình bày của bà T, ông không trình bày gì thêm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Hà Ngọc N thống nhất lời trình bày của bà N, ông H, bà T bà không trình bày gì thêm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:*

Người tiến hành tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến khi giải quyết vụ án dân sự Thẩm phán tuân thủ các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Những người tham gia phiên tòa: Các đương sự thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Bà Hà Thị H “tranh chấp quyền về lối đi qua” với bà Nguyễn Thị T. Bà H đồng ý mở lối đi cho bà T có chiều ngang 1,2m chiều dài theo mảnh trích đo. Bà T yêu cầu mở lối đi cho bà có chiều ngang 2m, chiều dài theo mảnh trích đo. Bà H đã xây kim tính cho ông T, bà làm tam cấp lên phần mộ ông T, xây hàng rào và đề trường hợp có hậu sự thì việc di quan vào phần kim tính của ông T được dễ dàng, nên việc bà H đồng ý mở lối đi chiều ngang là 1,2m, chiều dài hết thửa đất bà H là hợp lý nhất với lối đi của hai bên.

Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ; người tham gia tố tụng khác và không có yêu cầu gì khác.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ của vụ án và kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về thẩm quyền: Bà Hà Thị H “tranh chấp quyền về lối đi qua” với bà Nguyễn Thị T được quy định tại các điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm

2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Ông H, bà N, bà N có đơn xin vắng mặt. Tòa án căn cứ vào các điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của bà H đối với bà T tranh chấp quyền về lối đi qua thuộc Điều 245, 254 của Bộ luật dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử xét thấy bà H đồng ý mở lối đi cho bà T có chiều ngang là 1,2m, chiều dài theo mảnh trích đo bà Thật không đồng ý. Bà H cho rằng mở lối đi có chiều ngang 2m như bà T trình bày theo thỏa thuận ngày 16/7/2018 thì sẽ ảnh hưởng đến việc xây dựng hàng rào của bà, việc làm tam cấp lên phần mộ của ông T (chồng bà H) và ảnh hưởng đến việc chôn cất người mất sau này, vì chiều ngang lối đi vào phần mộ rất hẹp không thể di quan vào phần kim tĩnh đã được xây dựng. Mặc khác, khi bà H xây dựng kim tĩnh của ông T (chồng bà H), bà T không có ý kiến gì. Xét về điều kiện lối đi qua thì chiều ngang 1,2m, chiều dài theo mảnh trích đo của bà H cho bà T là phù hợp và không làm ảnh hưởng phần tam cấp, việc xây dựng hàng rào và việc di quan của người đã mất sau này nên cần chấp nhận mở lối của bà H có chiều ngang là 1,2m, chiều dài theo hết thửa đất là phù hợp với điều 254 Bộ luật dân sự 2015.

Tại Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

*“..1. 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.*

*2. Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác xác định...”*

Từ nhận định trên, xét yêu cầu “tranh chấp về quyền lối đi qua” của bà H đối với bà T cần chấp nhận.

Quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà H: là phù hợp

Quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà T: là chưa phù hợp.

[3] Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là phù hợp.

[4] Các bên thống nhất kết quả đo đạc, định giá.

[5] Về chi phí đo đạc, thẩm định giá tài sản tranh chấp tổng cộng là: 5.200.000 đồng (bà H đã nộp xong), theo quy định các điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do yêu cầu bà H được chấp nhận nên buộc bà T phải hoàn trả lại 5.200.000 đồng cho bà H.

[6] Về án phí:

Bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH**

- Áp dụng các điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các điều 245, 254 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

#### ***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị H “tranh chấp quyền về lối đi qua” đối với bà Nguyễn Thị T.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị H “tranh chấp quyền về lối đi qua” đối với bà Nguyễn Thị T có chiều ngang là 1,2m chiều dài theo mảnh trích đo thuộc một phần thửa đất số 296, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.700,4 m<sup>2</sup> do bà Hậu đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 23/10/2019, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 28/10/2019).

Buộc bà T di dời đoạn bê tông ra khỏi phần đất thuộc một phần thửa đất 296, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.700,4 m<sup>2</sup> do bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đường Đan hiện hữu, theo mảnh trích đo) để trả đất cho bà H.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Buộc bà T phải hoàn trả cho bà H 5.200.000 đồng.

Kể từ ngày bản án (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, tất cả các khoản tiền, hằng 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.

3. Về án phí:

Bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

4. Về kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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.

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh
- Viện kiểm sát huyện
- Chi cục THA dân sự huyện
- Các đương sự
- Lưu (hồ sơ, án văn)

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

(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Bảo Trí