TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 17 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 85/2025/DS-ST
Ngày: 19-9-2025
V/v tranh chấp quyền về lối đi qua

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 17 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Phạm Ngọc Trung

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Lê Thị Mộng Tuyền

Bà Huỳnh Anh Thư

- Thư ký phiên tòa: bà Đỗ Thị Phương Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Phạm Văn Giáp - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 19 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 199/2025/TLST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2025 về việc tranh chấp quyền về lối đi qua, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 97/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1966.

Nơi cư trú: số C Đại lộ B, tổ A, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

2. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1969.

Nơi cư trú: số C Đại lộ B, tổ A, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

3. Bà Nguyễn Tú V, sinh năm 1983.

Nơi cư trú: số B Đại lộ B, tổ C, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

- *Bị đơn:* ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1952.

Nơi cư trú: số C Đại lộ B, tổ A, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh

Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

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

1. Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1969.

Nơi cư trú: số C Đại lộ B, tổ A, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1969.

Nơi cư trú: số C Đại lộ B, tổ A, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). (vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

3. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1955.

Nơi cư trú: số C Đại lộ B, tổ A, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). (vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn trình bày:*

Ông Nguyễn Văn T là người quản lý, sử dụng phần đất thuộc các thửa đất số 48, 50, tờ bản đồ 26, tại phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) vào sổ số CS23200 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/9/2022 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T. Phần đất có nguồn gốc do ông T khai phá từ trước năm 1990, đến năm 1999 ông T được cấp GCNQSDĐ (lần đầu), được cấp đổi năm 2022. Hộ ông T tại thời điểm cấp GCNQSDĐ gồm có 02 thành viên bao gồm: ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Kim N, đối với 02 con bà Nguyễn Nhật Á (sinh năm 1991) và ông Nguyễn Hoàng T2, (sinh năm 1997) tại thời điểm cấp sổ thì còn nhỏ, chưa có đóng góp gì.

Ông Nguyễn Văn T1 là người quản lý, sử dụng phần đất thuộc các thửa đất số 75, 63 tờ bản đồ 26, tại phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo các GCNQSDĐ vào sổ số 02484 QSDĐ/TU và số 02083 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T cấp ngày 02/6/2000 và ngày 08/01/1999 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T1. Nguồn gốc thửa đất số 75 do ông T1 nhận chuyển nhượng từ người khác từ trước năm 1999, thửa đất số 63 do ông bà để lại. Hộ ông T1 gồm 02 thành viên gồm: ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L đối với các con gồm ông Nguyễn Quốc C1 (sinh năm 1993), ông Nguyễn Đức A (sinh năm 2000), ông Nguyễn Tấn L1 (sinh năm 2007) thì còn nhỏ nên chưa có đóng góp gì.

Bà Nguyễn Tú V là người quản lý, sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ 26, tại phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ vào sổ số CH00591, do UBND huyện T cấp ngày 17/3/2011. Nguồn gốc đất do bà V nhận tặng cho từ cha mẹ.

Trước đây ông T, ông T1, bà V sử dụng lối đi duy nhất từ đường ĐT742 đi ngang qua phần đất của ông Nguyễn Văn C để vào các phần đất trên nhưng hiện nay ông C đã rào chắn không cho tiếp tục sử dụng lối đi này để đi vào đất. Trước đây, các phần đất đều chưa được cấp sổ cho ai, đất chung của ông bà nên các chủ sử dụng đất sử dụng lối đi qua các phần đất khác nhau để ra đường công cộng chứ giữa các phần đất cũng không có ranh giới rõ ràng. Ông T đã nộp đơn tại UBND phường V để xin mở lối đi qua đất của ông C làm lối đi vào đất để canh tác nhưng UBND phường V không nhận đơn, không xem xét giải quyết yêu cầu của ông T. Ông T, ông T1, bà V nhiều lần trao đổi và thương lượng với ông C để xin được mở một lối đi qua phần đất của ông C, đồng thời có nguyện vọng được mua lại phần đất cần thiết để làm lối đi chung. Tuy nhiên, đến nay vẫn chưa nhận được sự đồng thuận từ phía ông C.

Ông T, ông T1, bà V mong muốn được thương lượng mở ra một lối đi có chiều ngang 7m từ đường ĐT742 đi ngang qua các thửa đất số 334, 335 và thửa 49 đều thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn C, các thửa đất số 50 và thửa đất số 349 đều thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T, các thửa đất số 75, 63 thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T1 và thửa đất số 61 thuộc quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Tú V để làm lối đi chung lâu dài. Trong đó, phần lối đi giáp đường ĐT742 sẽ bao gồm 2m đất ngang trên thửa đất số 349 thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T.

Theo đơn khởi kiện, ông T, ông T1, bà V yêu Tòa án giải quyết: mở lối đi chung có chiều ngang 07m, chiều dài khoảng 385m, với tổng diện tích khoảng 2.700m^2 qua các thửa đất số 334, 335, 49 của ông Nguyễn Văn C, các thửa đất số 48, 50, 349 của ông Nguyễn Văn T, các thửa đất số 63, 75 của ông Nguyễn Văn T1, thửa đất số 61 của bà Nguyễn Tú V để ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Tú V có lối đi ra đường công cộng.

Theo kết quả đo đạc thực tế đối với phần đất tranh chấp có diện tích là 1.557,5m^2, trong đó gồm có: 103,8m^2 thuộc thửa đất số 349, 119,5m^2 thuộc thửa đất số 50 của ông T, 293,8m^2 thuộc thửa đất số 335, 309,4m^2 thuộc thửa đất số 334, 731m^2 thuộc thửa đất số 49 của ông C thì ông T, ông T1, bà V thống nhất. Về giá trị đất để bồi hoàn thì ông T, ông T1, bà V đề nghị mức giá bồi hoàn là 100.000đồng/m^2.

Do đó, ông T, ông T1, bà V yêu cầu Tòa án giải quyết: mở lối đi chung có chiều ngang 07m, chiều dài khoảng 385m, với tổng diện tích 1.557,5m^2, trong đó gồm có: 103,8m^2 thuộc thửa đất số 349, 119,5m^2 thuộc thửa đất số 50 của ông T, 293,8m^2 thuộc thửa đất số 335, 309,4m^2 thuộc thửa đất số 334, 731m^2 thuộc thửa đất số 49 của ông C để ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Tú V có lối đi ra đường công cộng.

- *Bị đơn trình bày:*

Ông Nguyễn Văn C là chủ sử dụng các thửa đất số 334, 335, tờ bản đồ số 27, thửa số 49, tờ bản đồ số 26, tại phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo các GCNQSDĐ số N179799, N179798 số vào sổ cấp GCN: 01597QSDĐ/TU, 01596QSDĐ/TU ngày 08/01/1999 do UBND huyện T cấp cho

hộ ông Nguyễn Văn C, GCNQSDĐ số CO019796, số vào sổ cấp GCN: CS13009 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/12/2018 mang tên ông Nguyễn Văn C. Hộ gia đình ông C gồm có 02 thành viên gồm: ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Đ, đối với các con là bà Nguyễn Thị Xuân T3, sinh năm 1978, ông Nguyễn Văn Thành Đ1, sinh năm 1981, ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1982, ông Nguyễn Văn Hiếu N1, sinh năm 1985 thì tại thời điểm cấp sổ đều còn nhỏ, chưa có đóng góp gì.

Nguồn gốc thửa đất số 335 do cha mẹ của ông C để lại, đối với thửa đất số 334 do ông C khai phá mà có. Đối với thửa đất số 49 do ông C nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn D vào năm 2018, khi nhận chuyển nhượng thì trên đất có cây cao su trồng đã lâu. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông C tiến hành thanh lý và trồng lại cây cao su trên phần đất tại các thửa đất số 334 và 49 hiện đã được 03 năm tuổi.

Thửa đất số 335 của ông C giáp ranh với thửa đất số 349 của ông T, thửa đất số 49 của ông C giáp ranh với các thửa đất số 48, 50 của ông T và thửa đất số 75 của ông T1. Quá trình sử dụng đất thì phía ông T, ông T1 có trao đổi, nói chuyện với ông C yêu cầu mở lối đi qua đất của ông C nhưng ông C không đồng ý.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, ông T1, bà V thì ông C không đồng ý. Ông C đồng ý mở lối đi cho các chủ sử dụng đất phía sau không có lối đi ra đường công cộng nhưng lối đi phải hợp lý và hạn chế thiệt hại tối thiểu cho ông C.

Đối với kết quả đo đạc thực tế đối với phần đất tranh chấp là 1.557,5m^2, trong đó gồm có: 103,8m^2 thuộc thửa đất số 349, 119,5m^2 thuộc thửa đất số 50 của ông T, 293,8m^2 thuộc thửa đất số 335, 309,4m^2 thuộc thửa đất số 334, 731m^2 thuộc thửa đất số 49 của ông C thì ông C thống nhất. Về giá trị đất để bồi hoàn thì ông C thống nhất mức giá như ông T, ông T1, bà V đề nghị là 100.000đồng/m^2.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim N trình bày:* bà N thống nhất với ý kiến của ông T, không có ý kiến nào khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:* bà L thống nhất với ý kiến của ông T1, không có ý kiến nào khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ trình bày:* bà Đ thống nhất với ý kiến của ông C, không có ý kiến nào khác.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông T, ông T1, bà V thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết: yêu cầu ông Nguyễn Văn C mở lối đi có chiều ngang 07m, chiều dài khoảng 385m, với tổng diện tích 1.334,2m^2, trong đó gồm có: 293,8m^2 thuộc thửa đất số 335, 309,4m^2 thuộc thửa đất số 334, 731m^2 thuộc thửa đất số 49 để ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Tú V có lối đi ra đường công cộng do các thửa đất của ông T, ông T1, bà V bị vây bọc, không có lối đi ra đường công cộng. Ông Nguyễn Văn T tự nguyện mở lối đi có diện tích 103,8m^2 thuộc thửa đất số 349, 119,5m^2 thuộc thửa đất số 50 cho ông

T1 và bà V. Đối với các tài sản trên đất thì ông T tự nguyện di dời, không yêu cầu bồi thường. Ông T, ông T1, bà V tự nguyện đền bù cho ông C với giá là 100.000đồng/m^2 đối với phần đất yêu cầu ông C mở lối đi với tổng số tiền 133.420.000đồng. Bị đơn ông C thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đối với các tài sản trên đất thì ông C tự nguyện di dời, không yêu cầu bồi thường. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật. Vụ án được đưa ra xét xử đúng thời hạn theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ thẩm quyền, trình tự thủ tục theo quy định tại chương XIV về phiên tòa sơ thẩm. Các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Tú V khởi kiện yêu cầu mở lối đi với diện tích 1.557,5m^2 qua các bất động sản liền kề tại phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh). Do đó, căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là vụ án tranh chấp quyền về lối đi qua thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh).

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Đ vắng mặt và có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Tại phiên tòa, nguyên đơn ông T, ông T1, bà V thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Nguyễn Văn C mở lối đi có chiều ngang 07m, chiều dài khoảng 385m, với tổng diện tích 1.334,2m^2, trong đó gồm có: 293,8m^2 thuộc thửa đất số 335, 309,4m^2 thuộc thửa đất số 334, 731m^2 thuộc thửa đất số 49 để ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Tú V có lối đi ra đường công cộng do các thửa đất của ông T, ông T1, bà V bị vây bọc, không có lối đi ra đường công cộng. Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ thể hiện: năm 1998, ông T làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 349, tờ bản đồ số 27 với nguồn gốc "Sang 1982 từ Nguyễn Thị H1", các thửa đất số 48, 50, tờ bản đồ số 26 với nguồn gốc "khai hoang". UBND huyện T đã cấp GCNQSDĐ số N173566, số vào sổ 02052QSDĐ/TU ngày 08/01/1999 và số N173565, số vào sổ 02051/QSDĐ/TU ngày 12/01/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn T. Năm 2022, ông T xin cấp đổi GCNQSDĐ đối với các thửa đất số 48, 50 và được cấp GCNQSDĐ số DG619050, số vào sổ CS23200 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/9/2022. Thửa đất số 75 được ông T1 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn L2 năm 2000, được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ ngày 02/6/2000 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T1. Thửa đất số 61 do bà V được cha mẹ là ông Nguyễn Văn B, bà Phạm Thị Tiên T4 cho năm 2011, được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số BĐ119277, số vào sổ CH00591 ngày 17/3/2011. Năm 1998, ông C đăng ký cấp quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 334, 335 với nguồn gốc "ông bà để lại", đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số N 179799, N179798 số vào sổ cấp GCN: 01597QSDĐ/TU, 01596QSDĐ/TU ngày 08/01/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn C. Thửa đất số 49 do ông C nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn V1 năm 2018 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ số CO019796, số vào sổ cấp GCN: CS13009 ngày 21/12/2018 mang tên ông Nguyễn Văn C.

[4.2] Qua xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc hiện trạng phần đất của nguyên đơn thể hiện: thửa đất số 50 của ông Nguyễn Văn T có tứ cận: hướng Đông Bắc giáp thửa đất số 37, hướng Đông Nam giáp thửa đất số 48, 49, hướng T giáp thửa đất số 39, hướng Tây Nam giáp thửa 61. Thửa đất số 75 của ông Nguyễn Văn T1 có tứ cận: hướng Đông Bắc giáp thửa 49, 62, hướng Đông Nam giáp thửa 62, 76, 91, hướng T giáp thửa đất số 61, 63, hướng Tây Nam giáp thửa 77, 93. Thửa đất số 61 của bà Nguyễn Tú V có tứ cận: hướng Đông Bắc giáp thửa 39, 50, hướng Đông Nam giáp thửa đất số 75, hướng T giáp thửa 51, khu công nghiệp Việt Nam – Singapore, hướng Tây Nam giáp thửa đất số 63. Hiện trạng các phần đất bị vây bọc bởi các bất động sản xung quanh, không có lối đi nào từ đường công cộng vào các phần đất. Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ cấp GCNQSDĐ của nguyên đơn, bị đơn và kết quả cung cấp thông tin của UBND phường V đều thể hiện các phần đất của nguyên đơn không tiếp giáp với đường do Nhà nước quản lý, không có lối đi nào dẫn ra đường công cộng.

[4.3] 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. 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...*". Qua xem xét hiện trạng thực tế, nhận thấy, giáp ranh các phần đất liên quan đến tranh chấp giữa các

đương sự thì các chủ sử dụng đất liền kề đã xây dựng nhà xưởng, tường rào kiên cố. Vì vậy, lối đi được mở trên phần đất tại thửa đất số 49, 334, 335 của ông C là thuận tiện, hợp lý nhất. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn mở lối đi qua bất động sản của bị đơn là phù hợp, cần dành cho chủ sử dụng thửa đất số 50, 61, 75 một lối đi hợp lý để đi ra đường công cộng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông T tự nguyện sử dụng một phần đất có diện tích 103,8m^2 thuộc thửa đất số 349, 119,5m^2 thuộc thửa đất số 50 để mở lối đi nhằm hạn chế thiệt hại cho ông C. Tại phiên tòa, ông C cũng thống nhất mở lối đi theo yêu cầu của nguyên đơn, các đương sự đều thống nhất nguyên đơn có trách nhiệm đền bù cho bị đơn đối với phần đất mở lối đi với mức giá là 100.000đồng/m^2 với tổng số tiền 133.420.000đồng. Đối với các cây trồng, tài sản trên đất, ông C, ông T tự nguyện di dời, không yêu cầu bồi thường. Xét sự tự định đoạt, tự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc là 17.666.757đồng, nguyên đơn ông T, ông T1, bà V tự nguyện chịu toàn bộ nên Hội đồng xét xử ghi nhận, được trừ vào số tiền đã nộp tại Tòa án.

[6] Từ những phân tích trên, xét thấy có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, các Điều 12, 26 của 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: nguyên đơn ông T, ông T1, bà V phải chịu án phí đối với phần nghĩa vụ đền bù cho ông C là 133.420.000đồng với số tiền 6.671.000đồng, bị đơn ông C là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 92, 147, 227, 228, 235, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 29, 131, 133 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ các Điều 12, 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Tú V đối với bị đơn ông Nguyễn Văn C về việc tranh chấp quyền về lối đi qua.

Buộc ông Nguyễn Văn C mở lối đi cho ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Tú V có tổng diện tích 1.334,2m^2, bao gồm: 309,4m^2 thuộc thửa đất số 334, tờ bản đồ số 27, 293,8m^2 (trong đó có 45,1m^2 thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ) thuộc thửa 335, tờ bản đồ số 27, 731m^2 thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 26, tại phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 179798, N 179799, số vào sổ cấp GCN: 01596QSDĐ/TU, 01597QSDĐ/TU do UBND huyện T cấp ngày 08/01/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn C, số CO 019796, số vào sổ cấp GCN: CS13009 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/12/2018 mang tên ông Nguyễn Văn C.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T về việc mở lối đi cho ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Tú V có tổng diện tích 223,3m^2, bao gồm: 103,8m^2 (trong đó có 50,3m^2 thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ) thuộc thửa 349, tờ bản đồ số 27, diện tích 119,5m^2 thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 26, tại phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N173566, số vào sổ 02052QSDĐ/TU do UBND huyện T cấp ngày 08/01/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn T, số DG619050, số vào sổ cấp GCN: CS23200 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/9/2022 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T.

Phần lối đi có tứ cận như sau: hướng Đông giáp đường nhựa (ĐT.742), hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 50, hướng Nam giáp các thửa đất số 62, 75, 61, phần đất còn lại của thửa đất số 49, 349, hướng Bắc giáp phần đất còn lại của các thửa đất số 334, 335, 49, 50.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản, cây trồng trên phần đất mở lối đi.

Ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Tú V có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Văn C số tiền 133.420.000đồng (Một trăm ba mươi ba triệu bốn trăm hai mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng hạn chếthửa đất liền kề đối với phần đất nêu trên theo quy định tại Điều 133 Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai.

2. Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Tú V phải chịu số tiền 17.666.757đồng (Mười bảy triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn bảy trăm năm mươi bảy đồng). Ông T, ông T1, bà V đã thực hiện xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Tú V phải liên đới chịu số tiền 6.671.000đồng (Sáu triệu sáu trăm bảy mươi mốt nghìn đồng), được trừ vào số tiền đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002549 ngày 29/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H). Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Tú V số tiền còn lại là 79.000 đồng (bảy mươi chín nghìn đồng). Ông Nguyễn Văn C được miễn án phí.

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, 7a, 7b 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.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

Phạm Ngọc Trung