TÒA ÁN NH DÂN KHU VỰC 8 **TỈNH BẮC NINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập-Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 41/2025/DS-ST
Ngày: 23/9/2025
"V/v Tranh chấp Quyền sử dụng đất là quyền về mở lối đi qua"

NH DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NH DÂN KHU VỰC 8

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Lan Hương.

Các Hội thẩm dân nH: Ông Trần Quang Lưu; Bà Đào Thị Thu.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên toà: Ông Nguyễn Xuân Tân - Thư ký Tòa án nH dân khu vực 8.

Đại diện Viện kiểm sát nh dân khu vực 8 tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Tuyết – Kiểm sát viên.

Ngày 23/9/2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 115/2025/TLST-DSST ngày 03/6/2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất là quyền về mở lối đi qua". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 54/2025/QĐXXST-DS ngày 04/9/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 42/QĐ-HPT ngày 18 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Chu Minh H, sinh năm 1946. HKTT: Phố X, xã Liên Bão, tỉnh Bắc Ninh. (Có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Đặng Thị H, sinh năm 1984 và bà Nguyễn Thị Tuyển, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số 164 Nguyễn Gia Thiều, phường Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh. (Có mặt).

Bị đơn: Ông Chu Thanh A, sinh năm 1969. Cùng HKTT: Xóm 2, thôn C, xã Liên Bão, tỉnh Bắc Ninh. (Có mặt).

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Chu Thị V, sinh năm 1965. HKTT: Thị trấn L, xã Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. (Vắng mặt).

- Bà Chu Thị V, sinh năm 1974. Trú tại: Thôn R, xã Liên Bão, tỉnh Bắc Ninh. (Vắng mặt).

- Bà Chu Thị Hồng T, sinh năm 1980. Trú tại: Xóm 2, Thôn A, xã Liên Bão, tỉnh Bắc Ninh. (Có mặt).

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1976. Trú tại: Thôn C, xã Liên Bão, tỉnh Bắc Ninh. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo nội dung đơn khởi kiện cùng các lời khai tiếp theo tại Tòa án Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Gia đình ông Chu Minh H là chủ sở hữu thửa đất số 187, tờ bản đồ số 07, diện tích 545 m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W908203, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 01129QSDĐ/624/QĐUB do UBND huyện Tiên Du cấp ngày 27/11/2001, tại thôn C, xã Việt Đoàn, huyện Tiên Du, (nay là xã Liên Bão), tỉnh Bắc Ninh. Thửa đất liền kề các phía Đông, Tây, Nam, Bắc với thửa đất nhà ông H nêu trên đều được các chủ sử dụng xây dựng tường rào bao quanh nên hiện tại thửa đất trên của gia đình H không có lối ra ngõ đi chung.

Thửa đất này của gia đình ông H có nguồn gốc do cha mẹ ông để lại, chia cho ông H và anh trai ông H là ông Chu Văn T, sinh năm 1937, địa chỉ: Xóm 2, thôn C, xã R, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh (nay là: xã Liên Bão, tỉnh Bắc Ninh).

Vào thời điểm 2001, khi ông H làm thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông H thì giữa ông H và gia đình ông A có thỏa thuận miệng với nhau rằng: nhà ông H sẽ cắt cho ông A thêm 2m chiều rộng và 20m chiều dài, tương đương diện tích 40m, vị trí sau nhà ông A. Chính vì vậy, thửa đất của gia đình ông H chỉ còn diện tích 545m^2, còn diện tích của nhà ông A là hơn 770m^2. Tuy nhiên, sau khi ông H làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên, cũng đã chừa lại 40m^2 đất ở đáng ra của gia đình ông H cho gia đình ông A theo thỏa thuận miệng đã nói nhưng sau đó, gia đình ông A đã không thực hiện cam kết với gia đình ông H, họ dựng rào chắn, không chừa lối đi nào cho gia đình ông H đi ra ngõ đi chung của xóm 2, xã C, tỉnh Bắc Ninh.

Ông H cũng đã nhiều lần gửi đơn kiến nghị lên UBND xã X (nay là xã Liên Bão) để đề nghị UBND xã giúp hai gia đình hòa giải và UBND xã cũng đã tiến hành hòa giải về việc trên nhưng cả gia đình ông Chu Thanh A đều không đồng ý.

Nay ông H đề nghị Tòa án buộc ông A giành ra cho gia đình ông một phần đất có chiều rộng 1,5m kéo dọc thửa đất để làm lối đi cho nhà ông H. Đối với cây trồng và nhà xây trên đất thì sẽ có trách nhiệm bồi thường.

*Phía bị đơn ông Chu Thanh A trình bày: Đất là của bố mẹ ông, bố ông mất năm 1997 và mẹ ông mất năm 2024. Hiện nay thửa đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay nếu ông H không có lối đi, ông đồng ý mở lối đi cho ông H tuy nhiên chỉ đồng ý mở phần chiều ngang rộng là 1.3m tính từ mép cổng kéo dọc theo chiều của thửa đất và ông H pA cắt trả phần ông đã mở lối đi bằng đất phần tiếp giáp cụ thể phía sau đất nhà ông có chiều ngang là 2m kéo ngang đến hết phần nhà chính dài hết thửa đất. Ngoài ra ông H còn pA bồi thường giá trị số cây trồng và tài sản trên đất là bức tường xây cùng nhà ngang hiện nay gia đình ông vẫn đang sử sử dụng. Nếu không đồng ý như thoả thuận thì đề nghị Toà án căn cứ pháp luật giải quyết. Ông giữ nguyên quan điểm và không có phương án khác.

*Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Việt, bà Tuấn Anh và bà Hồng Thanh nhất trí như ý kiến ông A, đồng ý cho ông A toàn quyền quyết định.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Luyến vắng mặt, tuy nhiên đã có lời trình bày gửi Toà án nhất trí như ý kiến ông A.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định: Thửa đất của gia đình ông Chu Minh H đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W908203, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 01129QSDĐ/624/QĐUB do UBND huyện Tiên Du cấp ngày 27/11/2001 tại thôn Long Khám, xã Việt Đoàn, huyện Tiên Du thuộc tờ bản đồ số 07, số thửa 187, diện tích 545m^2 (nay là xã Liên Bão, tỉnh Bắc Ninh). Đối với thửa đất này các phía đều bị bao bọc bởi các thửa đất khác và không có lối đi. Do vậy để đảm bảo quyền cho thửa đất trên nguyên đơn yêu cầu Toà án mở lối đi cho thửa đất, cụ thể mở lối đi vào phần đất gia đình ông A đang quản lý, có chiều rộng 1,3m kéo dọc đết hết thửa đất, phần tiếp giáp với đất nhà ông Sắt với nhà ông H. Đối với cây cối, nhà xây thì sẽ có trách nhiệm bồi thường. Cụ thể ông H xin được mở lối đi có chiều rộng 1.3m kéo từ sát tường nhà ông đến phần đất nhà ông A, kéo từ sát cổng đến phần đất nhà ông H.

Tại phiên tòa, ông A và ông H cùng nhất trí thoả thuận: ông A đồng ý mở lối đi cho cho ông H phần đất có chiều rộng 1,3m tính từ phần tiếp giáp đất nhà ông Sắt đến mép cổng nhà ông H kéo dọc theo chiều của thửa đất và ông A cùng các

hàng thừa kế đồng ý nhận bồi thường số tiền 210.000.000 đồng và nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí đo đạc và thẩm định, định giá.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nH dân khu vực 8 phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 26, 35, 39, 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 245, 246, 247 và Điều 254, 278 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 166 và Điều 203 Luật Đất Đai;

Căn cứ nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, Đề nghị HĐXX tuyên xử: Ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc:

Ông Chu Thanh A và các đồng thừa kế bà Chu Thị Việt, Chu Thị Hồng Thanh, Chu Thị Tuấn Anh đồng ý mở lối đi cho ông Chu Minh H theo pH định cụ thể như sau: Mở lối đi phần tiếp giáp thửa đất nhà ông Chu Đình Sắt với phần đất nhà ông Chu Thanh A có chiều rộng 1,3m; dài 18,30m tổng diện tích 23,7m^2. (Có sơ đồ chi tiết kèm theo).

Ông Chu Minh H có trách nhiệm bồi thường cho ông Chu Thanh A cùng các hàng thừa kế số tiền 210.000.000 đồng. Thời gian thanh toán đến ngày 15/10/2025.

Ông Chu Thanh A và các đồng thừa kế có trách nhiệm dọn dẹp để trả mặt bằng cho ông Chu Minh H trong thời hạn 04 tháng, cụ thể ngày hoàn thành là 20/01/2026.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Về án phí: Ông H là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn.

Bị đơn không phải chịu án phí DSST.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu bị đơn pA mở lối đi, do vậy Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là Tranh chấp quyền sử dụng đất là quyền về lối đi qua quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự. Đối tượng tranh chấp tại thôn C, xã Liên Bão, tỉnh Bắc Ninh nên Tòa án nhân dân huyện Tiên Du nay là Toà án nH dân khu vực 8 thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngày 26/5/2025 Nguyên đơn nộp đơn khởi kiện.

Ngày 03/6/2025 Tòa án thụ lý vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt thông báo, các quyết định tố tụng đến các đương sự để thực hiện quyền tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên toà ngày 18/9/2025 do đại diện Nguyên đơn có đơn xin hoãn phiên toà, do vậy Toà án đã mở lại phiên toà vào ngày 25/9/2025.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Chu Thị V, Chu Thị C và bà Nguyễn Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tuy nhiên đã có lời khai gửi Tòa án nên Tòa án xét xử vắng mặt người liên quan theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của ông H thì thấy: Thửa đất số thửa 187, tờ bản đồ số 07, diện tích 545m^2 tại thôn Long Khám, xã Việt Đoàn, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh (nay là: xã Liên Bão, tỉnh Bắc Ninh) của ông Chu Minh H có nguồn gốc do cha mẹ để lại và chia cho ông H và anh trai là ông Chu Văn T. Thửa đất đã được UBND huyện Tiên Du cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W908203, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 01129QSDĐ/624/QĐUB ngày 27/11/2001. Thửa đất có các cạnh phía Đông, Tây, Nam, Bắc đều bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác nên hiện tại thửa đất trên của gia đình H không có lối ra ngõ đi chung của xóm 2, thôn Long Khám, xã Liên Bão.

Đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 21 diện tích 727m^2 của hộ gia đình ông Chu Thanh A có vị trí nằm tiếp giáp với thửa đất của gia đình ông H, thửa đất này hiện nay ông A đang quản lý. Nguồn gốc thửa đất là của ông Chu Văn Trì, sau đó bà Kích (là vợ ông Trì) đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Kích. Năm 2024 bà Kích chết không để lại di chúc. Do vậy thửa đất số 19, tờ bản đồ số 21 diện tích 727m^2 tại thôn Long Khám là tài sản chung chưa chia của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Kích gồm bà Việt, ông A, bà Tuấn Anh và bà Thanh.

Đối với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H và bà Kích cũng như hiện trạng sử dụng của 02 thửa đất các bên đương sự không có ý kiến gì nên không đặt ra xem xét.

Sau khi được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất của ông H không có lối đi ra ngõ xóm nên ông H khởi kiện yêu cầu gia đình ông A là chủ sở hữu đối với bất động sản vây bọc mở một lối đi hợp lý trên phần đất của ông A cho thửa đất của ông H. Xét thấy lối đi được mở trên phần đất hiện ông A và các hàng thừa kế đang quản lý là thuận tiện và hợp lý nên có cơ sở để xem xét đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc ông H được hưởng quyền về lối đi qua sẽ pA đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn ông Chu Minh H và bị đơn ông Chu Thanh A cùng những người liên quan đồng thoả thuận được việc ông A và các thành viên đồng ý mở lối đi cho thửa đất của ông Chu Minh H theo pH định cụ thể như sau: Mở lối đi phần tiếp giáp thửa đất nhà ông Chu Đình Sắt với phần đất nhà ông Chu Thanh A có chiều rộng 1.3m dài 18.30m tổng diện tích 23,7m^2.

Ông Chu Minh H có trách nhiệm bồi thường cho ông Chu Thanh A và hàng thừa kế do ông A đại diện số tiền 210.000.000 đồng. Thời gian thanh toán là ngày 15/10/2025.

Ông Chu Thanh A và các đồng thừa kế sẽ có trách nhiệm dọn dẹp tháo dỡ nhà, tường và cây trên phần đất đồng ý mở lối đi để trả mặt bằng cho ông Chu Minh H trong thời hạn 04 tháng, cụ thể ngày hoàn thành là 20/01/2026.

Xét thấy việc thoả thuận của các đương sự tại phiên toà là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với thực tế nên cần ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận của các bên là phù hợp.

Về chi phí tố tụng: Chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ. Xác nhận ông H đã nộp đủ.

Về án phí: Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí DSST.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 212, 227, 228, 244, 246, 260, 262, 264, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 245, 246, 247, 254, 278 Bộ luật dân sự;

Căn cứ các Điều 166, 203 Luật Đất Đai;

Căn cứ nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Toà án;

Xử: Ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận của các đương sự, sự thoả thuận cụ thể như sau:

Ông Chu Thanh A và các đồng thừa kế bà Chu Thị V, Chu Thị X và Chu Thị D mở lối đi cho ông Chu Minh H theo pH định cụ thể như sau: Mở lối đi phần tiếp giáp thửa đất nhà ông Chu Đình Sắt với phần đất nhà ông Chu Thanh A có chiều rộng điểm A-B = 1,3m và 7-6 = 1,3m; cạnh dài điểm A-6 =18.30m và điểm B -7 = 18,30m. Tổng diện tích đất ông H nhận từ gia đình ông A là 23,7m^2. Được giới hạn bởi các điểm A- B - 7 - 6 (Có sơ đồ chi tiết kèm theo).

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Chu Minh H có trách nhiệm bồi thường cho ông Chu Thanh A số tiền 210.000.000 đồng. Thời gian thanh toán là ngày 15/10/2025.

Ông Chu Thanh A và các đồng thừa kế sẽ có trách nhiệm dọn dẹp để trả mặt bằng cho ông Chu Minh H trong thời hạn 04 tháng, cụ thể ngày hoàn thành là 20/01/2026.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người pA thi hành án không tự nguyện thi hành thì còn pA chịu khoản tiền lãi đối với số tiền còn pA thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn pA chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ.

Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Chu Minh H.

Bị đơn không pA chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn, Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết kết quả bản án.

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 pA 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 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND khu vực 8;
- THADS khu vực 8;
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thị Lan Hương