

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11 – ĐỒNG NAI**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 113/2026/DS-ST

Ngày 27-8-2026

Về việc “Tranh chấp yêu cầu
mở lối đi qua bất động sản liền
kề và tranh chấp quyền sử dụng
đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 – ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Đỗ Tấn Trường

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hoàng Đạt
Ông Phạm Văn Khuyển

- *Thư ký phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Anh Đào - Thư ký Tòa án nhân dân
Khu vực 11 – Đồng Nai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11 – Đồng Nai tham gia phiên
toà:* Bà Nguyễn Thị Tới - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Đồng
Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 56/2025/TLST-DS ngày
08/4/2025 về việc “Tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề, tranh
chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:
105/2026/QĐST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số
71/2026/QĐST-DS ngày 23/7/2026, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên toà
số 89/TB-TA ngày 18/8/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trương Hồng T1, sinh năm 1979 và bà Đỗ T2, sinh năm
1981;

Người đại diện uỷ quyền của bà Đỗ T2: Ông Trương Hồng T1.

Cùng địa chỉ: Thôn Phú Nguyên (nay là thôn Phú Thịnh), xã Phú Riềng,
thành phố Đồng Nai. (có mặt)

- *Bị đơn có yêu cầu độc lập:* Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1992. Địa chỉ: Số
688/57/42 Lê Đức Thọ, phường 15, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh (nay
là phường An Hội Đông, thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Đỗ Thanh B, sinh năm 2001;

Người đại diện uỷ quyền của ông B: Ông Đỗ Văn H, sinh năm 1970; Cùng
địa chỉ: Thôn Phú Nguyên (nay là thôn Phú Thịnh), xã Phú Riềng, thành phố
Đồng Nai. (có mặt)

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

+ Ông Đỗ Văn H, sinh năm 1970; (có mặt)

+ Bà Bùi Thị T4, sinh năm 1972; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Phú Nguyên (nay là thôn Phú Thịnh), xã Phú Riềng, thành phố Đồng Nai.

+ Ông Lê Bá N, sinh năm 1957, (vắng mặt)

+ Bà Lê Thị C, sinh năm 1957; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Long Tân 5 (nay là thôn Tân Long 7), xã Long Hà, thành phố Đồng Nai.

+ Bà Lê Kim S, sinh năm 1991; Địa chỉ: 15H/13 khu phố B Phước A, phường B Chuẩn, thành phố T4ận An, tỉnh B Dương (nay là phường An Phú, thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

+ Ông Lương Văn C1, sinh năm 1960, (vắng mặt)

+ Bà Vũ Thị L, sinh năm 1964; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Long Tân 6 (nay là thôn Tân Long 6), xã Long Hà, thành phố Đồng Nai.

+ Ông Nguyễn Văn An, sinh năm 1990, Địa chỉ: Thôn Long Tân 5 (nay là thôn Tân Long 7), xã Long Hà, thành phố Đồng Nai. (vắng mặt)

+ Ngân hàng N2; Địa chỉ liên H: Đường ĐT.312, xã Phú Riềng, thành phố Đồng Nai. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trương Hồng T1 và bà Đỗ T2 trình bày:

Năm 2022 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Lê Bá N thửa đất 60, tờ bản đồ số 34, diện tích 30.067,6m² tại thôn 6, xã Long Tân, huyện Phú Riềng, tỉnh B Phước (nay là thôn Tân Long 2, xã Long Hà, thành phố Đồng Nai), trên đất có cây cao su đang cho T4 hoạch, thửa đất có tứ cận: phía bắc thửa 347 của ông Đỗ Văn H (nay là ông Đỗ Thanh B con của ông H); phía nam giáp thửa 375 của ông T4ỷ, thửa 73 của ông B; phía đông giáp thửa đất số 46 của ông Dũng; phía tây giáp thửa đất 29 của ông C1 và thửa 66, 81.

Khi nhận chuyển nhượng đất thì ông Lê Bá N có để cho ông bà lối đi rộng 03m dài khoảng 260m từ thửa đất 60 của ông bà ra tới đường bê tông, trong đó phần đường ngang 03m dài 60m nằm trong thửa đất 346 của bà Nguyễn Thị T3 và phần đường rộng 03m dài 200m nằm trong thửa đất 347 của ông Đỗ Thanh B (con ông Đỗ Văn H). Lối đi này đã được hình thành và sử dụng từ nhiều thế hệ chủ đất cho đến nay, ông N có nói là đất của ông N chừa lại để làm lối đi, ông N đã chuyển nhượng đất cho ông bà nên cũng bàn giao lối đi này cho ông bà sử dụng việc đi lại vẫn chuyển nông sản và ông bà cũng đã sử dụng con đường hiện hữu này để vận chuyển nông sản mà không ai có ý kiến gì.

Đến đầu năm 2024, bà Nguyễn Thị T3 (sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà Lê Kim S) đã rào lối đi qua thửa 346 không cho ông bà đi lại dẫn đến các bên có tranh chấp. Ông bà có làm đơn đến UBND xã Long Tân để giải quyết, tại UBND xã Long Tân (nay là xã Long Hà) đã tiến hành xác minh làm việc với các hộ dân liên quan, trong đó có hộ ông Lê Bá N và ông Nguyễn Văn An, ông Đỗ Văn H (cha của ông Đỗ Thanh B) điều xác nhận: Trước đây thửa đất 346 là của ông N, sau đó chuyển nhượng lại cho ông An, khi chuyển nhượng thì các bên thống nhất chừa lại 03m làm đường đi (không tính tiền) nhưng để đủ diện tích tách thửa nên vẫn để đường đi này trong sổ đất thửa 346; sau đó ông An chuyển nhượng lại cho bà Lê Kim S cũng chừa lối đi này, nhưng khi bà Nguyễn Thị T3 nhận chuyển nhượng thửa đất 346 của bà S (không rõ thỏa T4ận như thế nào) lại rào lối đi không cho ông bà đi vào rẫy. Đối với thửa 347 của ông Đỗ Thanh B (do ông H đại diện) cũng thừa nhận có lối đi 03m, dài khoảng 200m (hết đất) nằm trong thửa đất 347 là lối đi của ông N và hiện tại ông bà đi lại và ông H cũng thống nhất để phần đất này dùng làm lối đi cho ông bà, các nội dung trên đã được UBND xã Long Tân xác minh làm rõ, tuy nhiên bà Nguyễn Thị T3 không đồng ý hoà giải dẫn đến hoà giải không thành.

Nhận thấy, thửa đất số 60 bị vây bọc bởi các thửa đất khác, không có lối đi ra đường công cộng, các bên cũng đã thỏa T4ận chừa lối đi ra đường công cộng từ trước đến nay, phần lối đi này đã hiện hữu thực tế các bên sử dụng ổn định từ trước đến nay và T4ận tiền cho việc đi lại, ít gây thiệt hại cho các hộ giáp ranh, ông bà là người nhận chuyển nhượng đất vẫn tiếp tục sử dụng lối đi này, nhưng nay bà Nguyễn Thị T3 không đồng ý chừa lối đi cho ông bà.

Do vậy, ông bà yêu cầu giải quyết: Mở lối đi qua bất động sản liền đôi với phần diện tích đất theo Kết quả đo đạc số 460-2025 ngày 17/11/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Phú Riềng diện tích đất gồm các phần diện tích 558m², 30,4m²; 179,3m² và 67,2m² tại thôn Tân Long 2, xã Long Hà, thành phố Đồng Nai, trong đó: Phần diện tích đất mở lối đi diện tích 558m² và 30,4m² thửa đất 347, tờ bản đồ số 34 của ông Đỗ Thanh B và 179,3m² và 67,2m² T4ộc thửa 346, tờ bản đồ số 34 của bà Nguyễn Thị T3.

- Bị đơn ông Đỗ Thanh B do ông Đỗ Văn H đại diện đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Ông là cha của ông Đỗ Thanh B, vào ngày 17/8/2018 ông có nhận S nhượng thửa đất 347, tờ bản đồ số 34 của bà Hồ Thị Máng và đã có đường đi 03m vào vườn của ông Hà Văn Khuyên. Tháng 8/2020 ông đã làm thủ tục tặng cho thửa đất 347 cho con Đỗ Thanh B, lúc này đường đi vào vườn ông Khuyên vẫn là 03m.

Ngày 28/5/2021 ông có S nhượng lại cho ông Lê Bá N 01m ngang tiền đường bê tông, chiều dài khoảng 60m đất tiếp giáp đường bê tông và thửa 347, lý do chuyển nhượng là để tạo điều kiện cho ông N tách thửa nông nghiệp với diện

tích 1.000m² và hiện nay ông đã lấy lại đất và trả lại tiền cho ông N (đất nằm trong hàng rào kẽm gai và ông đang sử dụng).

Khoảng tháng 4/2021, ông có S nhượng lại cho ông Lê Bá N phần đất chiều ngang đường bê tông 14m, dài khoảng 60m; cộng với 03m đường đi của ông T1 hiện nay và 01m S nhượng cho ông N như trình bày ở trên, để thành 18m ngang, dài khoảng 60m để tách thành thửa 346 cho ông N. Thực tế ông chỉ chuyển nhượng cho ông N là 14m ngang, còn 03m ngang là đường đi của ông T1. Đối với 01m ngang còn lại thì ông và ông N có thỏa T4ận sau này thửa đất 346 của ông N có đủ điều kiện tách thửa thì phải cung cấp giấy tờ để tách 01m trả lại cho ông, ông N đã trả lại 01m đất và ông đã trả lại tiền cho ông N và ông N không có ý kiến gì.

Đối với việc ông T1 bà T4ỷ yêu cầu mở lối đi qua thửa đất 347 diện tích theo kết quả đo đạc 558m² và 30,4m² thì ông không có ý kiến, đồng thời phần đất này là lối đi của ông T1, bà Thảo nên ông không yêu cầu trả tiền giá trị đất.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T3 trình bày: Thửa đất số 346, tờ bản đồ số 34 diện tích 1068,4m² tại thôn 6, xã Long Tân, huyện Phú Riềng, tỉnh B Phước (nay là thôn Tân Long 2, xã Long Hà, thành phố Đồng Nai) đã được cấp GCNQSDĐ số DE 921560, sổ vào sổ CS 03484/CN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B Phước (cũ) cấp ngày 24/6/2022 đã đăng ký biến động lần cuối ngày 03/01/2023 cho bà. Nguồn gốc thửa đất do bà nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên từ bà Lê Kim S.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trương Hồng T1 và bà Đỗ T2 về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề qua thửa 346 của bà, diện tích theo kết quả đo đạc diện tích 179,3m² và 67,2m² thì bà đồng ý và đề nghị ông T1 và bà Thảo bồi thường cho bà giá trị QSD đất hợp lý theo quy định.

Đồng thời bà có yêu cầu độc lập đối với ông Đỗ Thanh B, ông Đỗ Văn H và bà Bùi Thị T4: Yêu cầu buộc ông Đỗ Văn H, bà Bùi Thị T4 và ông Đỗ Thanh B trả lại phần diện tích theo kết quả đo đạc 67,6m² T4ộc thửa đất số 346, tờ bản đồ số 34 tại thôn Long Tân 6, xã Long Hà, tỉnh Đồng Nai cho bà, ngoài ra bà không có yêu cầu nào khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị T4 trong quá trình giải quyết vụ án không có văn bản trình bày ý kiến.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá N trình bày:* Năm 2020 ông có nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn H thửa đất ngang đường bê tông 14m, dài 60m, đến năm 2021 ông có chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn An, cụ thể thửa đất 346 tờ bản đồ số 34 tại thôn 6, xã Long Tân, huyện Phú Riềng, tỉnh B Phước cũ, thửa đất này có chiều ngang đường bê tông là 18m, sâu 60m. Lý do làm sổ thửa 346 cả 18m ngang là lúc nhận chuyển nhượng ông nhờ ông H làm sổ làm luôn 18m ngang, ông H có nói lý do là làm 18m ngang thì thửa

đất 346 mới đủ 01 sào (1.000m²) thì mới đủ điều kiện tách thửa.

Khi chuyển nhượng lại cho ông An thì ông chỉ chuyển nhượng 14m ngang, còn lại 04m ngang ông để lại lý do là để đường vào khu đất phía bên trong của ông Trương Hồng T1. Năm 2023, có nhiều vấn đề xảy ra tranh chấp đường đi thì ông với ông H, ông T1 và ông An đã giải quyết tại UBND xã Long Tân và có biên bản xác nhận việc này. Đến giờ thửa đất 346 đã qua ba bốn chủ và ông không còn liên quan gì đến thửa đất này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C trong quá trình giải quyết vụ án không có văn bản trình bày ý kiến.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn An trình bày:*

Ngày 23/12/2021 ông có đứng ra nhận chuyển nhượng của ông Lê Bá N và bà Lê Thị C thửa đất 346, tờ bản đồ số 34 tại thôn 6, xã Long Tân cũ, thửa đất có 18m ngang mặt tiền đường bê tông thì ông nhận chuyển nhượng 14m ngang, còn lại 04m thì lúc đó ông N báo là chừa lối đi cho hộ bên trong nhưng khi làm thủ tục chuyển nhượng thì công chứng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất vì đất không tách được.

Đến khoảng đầu năm 2022 thì ông chuyển nhượng thửa đất số 346 cho bà Lê Kim S, lúc thỏa thuận chuyển nhượng thì ông cũng chỉ chuyển nhượng 14m ngang mua từ ông N và bà C với giá chuyển nhượng là 600 triệu đồng/14m ngang; còn thửa S tên thì cũng làm thủ tục S toàn bộ thửa 346 cho bà S đứng tên. Khi thỏa thuận chuyển nhượng ông có nói rõ với bà S về lối đi 04m như ông N nói và ông chỉ bán lại 14m ngang này và bà S đồng ý. Tôi chỉ đầu tư S nhượng đất để kiếm lời nên chưa sử dụng đất, sau này bà S chuyển nhượng thửa đất 346 cho bà Nguyễn Thị T3 thì ông không biết.

Ông cũng không biết việc thỏa thuận chừa đất giữa ông H với ông N và bà C, ông chỉ biết thửa đất 346 lúc ông N và bà C chuyển nhượng cho ông thì có thống nhất chừa lại 04m ngang để làm đường đi cho hộ phía sau.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Hồng T1 và bà Đỗ T2 và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T3 thì ông không có ý kiến gì vì đất không còn liên quan đến ông và ông cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này, ông cũng xin được giải quyết vắng mặt đối với vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim S trình bày:*

Thửa đất số 346, tờ bản đồ số 34 diện tích 1.068m² (ngang 18m, dài 60m) có ranh giới rõ ràng, không ghi chú “đất dành lối đi” hay “phần đất dùng chung”. Ngày 28/02/2022, bà có thông qua môi giới để nhận chuyển nhượng thửa đất 346 của ông Nguyễn Văn An với giá chuyển nhượng là 600 triệu đồng đối với toàn bộ diện tích thửa đất, việc chuyển nhượng các bên có công chứng và giao đủ tiền cho ông An và bà đã được đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng toàn bộ thửa đất 346.

Đến ngày 16/12/2022, bà chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất cho bà Nguyễn Thị T3, việc chuyển nhượng diễn ra công khai, hợp pháp, không có tranh chấp, không có thoả T4ận nào chừa lại lối đi. Việc chuyển nhượng giữa bà với bà Thảo cũng đã hoàn tất, đã làm thủ tục công chứng và chuyển quyền sử dụng đất cho bà Thảo hợp pháp theo quy định.

Đối với yêu cầu khởi kiện mở lối đi qua thửa đất 346 không liên quan gì đến quyền lợi của bà nên bà không có ý kiến.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T3 về việc yêu cầu công nhận phần diện tích đất 67,6m² T4ộc thửa 346 thì bà đồng ý với yêu cầu của bà Thảo. Bà không có yêu cầu gì khác trong vụ án này và xin được giải quyết vắng mặt trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn C1 và bà Vũ Thị L trình bày:* Vợ chồng ông bà có thửa đất số 29 giáp ranh với thửa đất 347 của ông Đỗ Thanh B (con ông Đỗ Văn H), quá trình sử dụng đất thì hai bên gia đình không phát sinh tranh chấp về ranh đất. Hiện trạng ranh đất giữa hai bên có hàng rào trụ bê tông kéo dây kẽm gai do ông bà làm. Ông bà đồng ý với ông H sử dụng ranh chính quy (giấy chứng nhận QSD đất) là ranh đất giữa hai bên. Việc ông bà làm hàng rào có sai lệch so với ranh chính quy, cụ thể theo Kết quả đo đạc số 460-2025 ngày 17/11/2025 thì diện tích 30,4m² nằm trong thửa 347 của ông B nhưng hiện tại ông bà đang sử dụng thì ông bà đồng ý trả lại cho ông B; còn diện tích 56,3m² T4ộc thửa đất của ông bà thì ông bà lấy lại, việc này giữa ông bà với ông B (con ông H) tự thoả T4ận với nhau, không yêu cầu giải quyết. Đối với việc ông T1 bà Thảo yêu cầu mở lối đi qua thửa đất số 347 của ông B trong đó có phần đất 30,4m² ông bà đang quản lý thì ông bà đồng ý bàn giao lại và không có yêu cầu gì. Ông bà cũng xin được giải quyết vắng mặt trong vụ án.

- *Đại diện Ngân hàng N2 (Agribank) trình bày:* Ngày 21/11/2024, đại diện cho khách hàng vay là ông Đỗ Văn H được ông Đỗ Thanh B uỷ quyền ký hợp đồng thế chấp tại Agribank chính nhánh Phú Riềng B Phước thế chấp QSD đất thửa 347, tờ bản đồ số 34 theo GCNQSDĐ số CV 875854, sổ vào sổ CS 01847 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B Phước cấp ngày 23/9/2020 cho ông Đỗ Thanh B. Hợp đồng tín dụng số 5607LAV2024, ngày vay 21/11/2024, thời hạn vay 48 tháng (ngày trả 21/11/2029), số tiền vay 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Đối với việc ông T1 bà Thảo yêu cầu mở lối đi qua thửa đất số 347 của ông B đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Tại phiên tòa:*

Nguyên đơn ông T1 đề nghị mở lối đi qua bất động sản liền kề đối với phần đất theo kết quả đo đạc gồm diện tích 588,4m² (gồm phần đất diện tích 558m² và 30,4m²) T4ộc thửa đất 347 của ông B và diện tích đất 179,3m² thửa 346 của bà Nguyễn Thị T3 và đồng ý trả cho bà Thảo số tiền 30.000.000 đồng.

Xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu mở lối đi đối với phần diện tích đất 67,6m² T4ộc thửa đất số 346.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T3 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T1 và bà Thảo về việc mở lối đi đối với phần diện tích đất 179,3m² T4ộc thửa đất số 346 của bà và đề nghị ông T1 và bà Thảo trả cho bà số tiền 30.000.000 đồng. Đồng thời đồng ý giao phần đất 67,6m² T4ộc thửa đất số 346 cho ông Đỗ Thanh B quản lý, sử dụng.

Ông Đỗ Văn H đồng ý với yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn ông T1 và bà Thảo đối với phần đất diện tích 588,4m² (gồm phần đất diện tích 558m² và 30,4m²) T4ộc thửa đất 347 và không yêu cầu trả tiền bồi thường. Đồng ý với đề nghị của bị đơn bà T3, giao cho ông B quản lý sử dụng phần đất 67,6m² T4ộc thửa đất số 346. Ông và ông B đồng ý hỗ trợ cho bà T3 số tiền 10.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị L đồng ý trả lại phần đất 30,4 T4ộc thửa đất số 347 cho ông Đỗ Thanh B (con ông H). Còn đối với phần đất 56,3m² T4ộc thửa đất số 29 thì gia đình bà với gia đình ông H sẽ tự thỏa T4ận về việc cắm lại ranh cho đúng với ranh chính quy.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11 – Đồng Nai phát biểu ý kiến: (Có bài phát biểu riêng).

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán; Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa là đảm bảo đúng và đầy đủ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 254 Bộ luật dân sự 2015, Điều 29, 133 Luật đất đai 2024. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa T4ận giữa các đương sự tại phiên tòa.

Mở lối đi qua bất động sản liền kề đối với phần đất theo kết quả đo đạc gồm diện tích 588,4m² (gồm phần đất diện tích 558m² và 30,4m²) T4ộc thửa đất 347 của ông B và diện tích đất 179,3m² thửa 346 cho ông Trương Hồng T1 và bà Đỗ T2. Giao phần đất 67,6m² T4ộc thửa đất số 346 cho ông Đỗ Thanh B quản lý, sử dụng. Ông T1 và bà Thảo có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T3 số tiền 30.000.000 đồng; ông Đỗ Thanh B và ông Đỗ Văn H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị T3 số tiền 10.000.000 đồng.

Căn cứ Điều 217, 218 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T1 và bà Thảo về việc yêu cầu mở lối đi đối với phần diện tích đất 67,6m² T4ộc thửa đất số 346.

Ngoài ra, còn đề nghị về chi phí tố tụng, án phí và nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát và các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Xét thấy, đây là vụ kiện dân sự “*Tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề và tranh chấp quyền sử dụng đất*” do ông Trương Hồng T4y và bà Đỗ T2 thực hiện quyền khởi kiện; việc giải quyết vụ án liên quan đến đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tại thôn 6, xã Long Tân, huyện Phú Riềng, tỉnh B Phước (nay là thôn Tân Long 6, xã Long Hà, thành phố Đồng Nai); người bị kiện ông Đỗ Thanh B và bà Nguyễn Thị T3. Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án T4ộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng (nay là Toà án nhân dân Khu vực 11 – Đồng Nai).

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị T3 có đơn yêu cầu độc lập tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn ông Đỗ Thanh B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn H và bà Bùi Thị T4. Xét thấy, yêu cầu độc lập của bà Thảo liên quan đến thửa đất tranh chấp mở lối đi nêu trên. Căn cứ Điều 201, 202 của Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án đã thụ lý giải quyết trong cùng vụ án là đúng quy định.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn C1, ông Nguyễn Văn An, đại diện Ngân hàng N2 vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị T4, ông Lê Bá N, bà Lê Thị C đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

[2] *Về nội dung vụ án:*

[2.1] Thửa đất 60, tờ bản đồ số 34, diện tích 30.067,6m² tại thôn 6, xã Long Tân, huyện Phú Riềng, tỉnh B Phước (nay là thôn Tân Long 2, xã Long Hà, thành phố Đồng Nai) đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất số DE 921940, sổ vào sổ CS 03564/CN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B Phước cũ cấp ngày 30/6/2022 cho ông Trương Hồng T1 và vợ bà Đỗ T2. Ông T1 bà Thảo xác định, khi nhận chuyển nhượng thửa đất 60 từ ông Lê Bá N thì các bên có thỏa T4ận chừa lối đi ra đường 03m để làm lối đi ra đường công cộng, lối đi này trước đây đi qua đất của ông Đỗ Văn H (hiện tại là thửa 347, tờ bản đồ số 34 của ông Đỗ Thanh B (con ông H) và thửa 346, tờ bản đồ số 34 của bà Nguyễn Thị T3), nội dung này đã được ông H (đại diện cho ông B) và ông N thừa nhận khi giải quyết tranh chấp tại UBND xã Long Tân (nay là xã Long Hà) và tại Toà án; Toà án cũng đã tiến hành xem xét thẩm định hiện trạng có lối đi từ thửa đất 60 của ông T1 bà Thảo đi ra đường công cộng (đường bê tông) như các bên trình bày. Xét thấy, thửa đất số 60 của ông T1 theo bản đồ địa chính bị vây bọc bởi các bất động sản khác, không có lối đi ra đường công cộng; tại phiên tòa, nguyên đơn ông T1 và bà Thảo đề nghị Toà án mở lối đi qua bất động sản liền

kê theo kết quả đo đạc, gồm phần diện tích 588,4m² (gồm phần đất diện tích 558m² và 30,4m²) T4ộc thửa đất 347 của ông B và diện tích đất 179,3m² thửa 346 của bà Nguyễn Thị T3, nội dung này cũng đã được đại diện bị đơn ông H, bà Nguyễn Thị T3 đồng ý; ông C1 và bà L cũng đồng ý trả lại phần đất 30,4m² T4ộc thửa đất số 347 cho ông B (con ông H) nên được ghi nhận, do đó việc yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn ông T1 và bà Thảo là có căn cứ Điều 254 của Bộ luật dân sự 2015, Điều 29 Luật đất đai 2024.

Tại phiên toà nguyên đơn ông T1, bị đơn bà T3 và ông H thống nhất thỏa T4ận: Ông T1 và bà Thảo được quyền sử dụng phần đất theo Kết quả đo đạc số 460-2025 ngày 17/11/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai) – Chi nhánh Phú Riềng, cụ thể: phần đất diện tích 588,4m² (558,4m² và 30,4m²) T4ộc thửa đất số 347, tờ bản đồ số 34 của ông Đỗ Thanh B và phần diện tích đất 179,3m² T4ộc thửa đất số 346, tờ bản đồ số 34 của bà Nguyễn Thị T3, các phần đất tọa lạc tại thôn Long Tân 6 (nay là thôn Tân Long 6), xã Long Hà, thành phố Đồng Nai làm lối đi. Ông Trương Hồng T1 và bà Đỗ T2 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T3 số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Ông H xác định phần đất mở lối đi qua thửa 347 của ông Đỗ Thanh B đã có từ trước nên ông không yêu cầu ông T1 bà Thảo phải trả tiền giá trị đất. Xét thấy, việc thỏa T4ận của các bên là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên được ghi nhận.

[2.2] Tại phiên toà, nguyên đơn ông T1 và bà Thảo rút yêu cầu mở lối đi đối với phần diện tích đất 67,6m². Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện, căn cứ Điều 217, 218 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu này.

[2.3] Đối với yêu cầu độc lập của bị đơn bà Nguyễn Thị T3 về việc yêu cầu buộc ông Đỗ Văn H, bà Bùi Thị T4 và ông Đỗ Thanh B trả lại phần diện tích 67,6m² T4ộc thửa đất số 346, tờ bản đồ số 34 tại thôn 6, xã Long Tân, huyện Phú Riềng, tỉnh B Phước (nay là thôn Tân Long 2, xã Long Hà, thành phố Đồng Nai). Xét thấy, tại phiên toà bị đơn bà Nguyễn Thị T3 và ông Đỗ Văn H thống nhất thỏa T4ận: Ông Đỗ Thanh B được quyền quản lý, sử dụng đối với phần diện tích đất 67,6m² T4ộc thửa đất số 346, tờ bản đồ số 34 của bà Nguyễn Thị T3. Ông Đỗ Thanh B và ông Đỗ Văn H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T3 số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Việc thỏa T4ận của các bên là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên được ghi nhận.

[2.4] Đối với phần đất 56,3m² nằm trong thửa đất số 29 của ông C1, bà L thì ông C1, bà L và gia đình ông H và ông B thống nhất cấm lại ranh theo chính quy. Việc này các bên tự thỏa T4ận về việc cấm lại ranh mốc nên không xem xét giải quyết trong vụ án này.

[3] Về chi phí tố tụng: Số tiền 8.947.214 đồng, ông T1 bà Thảo tự nguyện chịu (đã nộp xong).

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Trương Hồng T1 và bà Đỗ T2 tự nguyện chịu số tiền 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng).

+ Bà Nguyễn Thị T3 tự nguyện chịu 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng).

[5] Quan điểm của Đại diện viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 11 – Đồng Nai là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 217, 218, 227, 235, 266, 271 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 254 Bộ luật dân sự 2015; Áp dụng Điều 29, 133 Luật đất đai 2024;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Hồng T1 và bà Đỗ T2 về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề;

Ghi nhận sự thỏa T4ận giữa các bên đương sự tại phiên toà.

+ Ông Trương Hồng T1 và bà Đỗ T2 được quyền sử dụng phần đất diện tích 588,4m² (gồm phần 558,4m² và 30,4m²) T4ộc thửa đất số 347, tờ bản đồ số 34 của ông Đỗ Thanh B (theo Giấy chứng nhận QSD đất số CV 875854, số vào sổ CS 01847 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B Phước cũ cấp ngày 23/9/2020) và phần diện tích đất 179,3m² T4ộc thửa đất số 346, tờ bản đồ số 34 của bà Nguyễn Thị T3 (theo Giấy chứng nhận QSD đất số DE 921560, số vào sổ CS 03484/CN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B Phước cũ cấp ngày 24/6/2022 đã đăng ký biến động lần cuối ngày 03/01/2023) tọa lạc tại thôn Long Tân 6 (nay là thôn Tân Long 6), xã Long Hà, thành phố Đồng Nai để làm lối đi qua.

(Về vị trí, tứ cận của các phần đất nêu trên theo Kết quả đo đạc số 460-2025 ngày 17/11/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai) – Chi nhánh Phú Riềng)

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ liên H với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để đăng ký biến động đối với phần đất làm lối đi nêu trên theo quy định của pháp luật đất đai.

+ Ông Trương Hồng T1 và bà Đỗ T2 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T3 số tiền 30.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi triệu đồng).

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bị đơn bà Nguyễn Thị T3 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Ghi nhận sự thoả thuận giữa các bên đương sự tại phiên tòa.

+ Ông Đỗ Thanh B được quyền quản lý, sử dụng đối với phần diện tích đất 67,6m² thuộc thửa đất số 346, tờ bản đồ số 34 của bà Nguyễn Thị T3.

(Về vị trí, tứ cận của phần đất nêu trên theo Kết quả đo đạc số 460-2025 ngày 17/11/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai) – Chi nhánh Phú Riềng)

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật đất đai.

+ Ông Đỗ Thanh B và ông Đỗ Văn H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị T3 số tiền 10.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười triệu đồng).

[3] Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

[4] Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Hồng T1 và bà Đỗ T2 về việc yêu cầu mở lối đi đối với phần diện tích đất 67,6m².

[5] Về chi phí tố tụng: Số tiền 8.947.214 đồng, nguyên đơn ông Trương Hồng T1 và bà Đỗ T2 tự nguyện chịu (đã nộp xong).

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Trương Hồng T1 và bà Đỗ T2 chịu số tiền 1.500.000 đồng (Bằng chữ: Một triệu năm trăm nghìn đồng). Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai T4 số 0011799 ngày 04/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 – Đồng Nai, Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai). Số tiền còn lại 1.200.000 đồng (Bằng chữ: Một triệu hai trăm nghìn đồng) ông Trương Hồng T1 và bà Đỗ T2 tiếp tục phải nộp.

+ Bà Nguyễn Thị T3 tự nguyện chịu 500.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng). Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai T4 số 0003141 ngày 03/02/2026 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 – Đồng Nai, Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai). Số tiền còn lại 200.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng) bà Nguyễn Thị T3 tiếp tục phải nộp.

[7] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ

ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15 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 và thực hiện các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định tại Điều 6, Điều 7 và Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự; người phải thi hành án có điều kiện thi hành án mà không tự nguyện thi hành thì bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 4 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND, VKSND thành phố Đồng Nai;
- VKSND Khu vực 11 - Đồng Nai;
- Phòng THADS Khu vực 11 – Đồng Nai;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Tấn Trường