TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 113/2025/DS-ST Ngày 24-4-2025 V/v "Yêu cầu quyền về lối đi qua"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Vọng.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh;

Ông Đặng Minh Lý.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Cẩm Thơ - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 70/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 01 năm 2024 về việc "Yêu cầu quyền về lối đi qua", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 114/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1966; cư trú tại: Số H, đường L, Khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Hán Ngọc H, sinh năm 1985; đăng ký thường trú: Thôn F, xã Y, huyện H, tỉnh Thanh Hóa; tạm trú: Số G, Đường Đ, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 29/02/2024); có mặt.

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1958; cư trú tại: Số A, đường L, Khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

3.1. Ông Lê Văn B, sinh năm 1954; cư trú tại: Số A, đường L, khu phố B, phường T, thành phố T tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1968; cư trú tại: Số H, đường L, Khu phố B, phường T, thành phố T tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị Khánh V, sinh năm 1956; cư trú tại: Số A, Đường L, khu phố B, phường T, thành phố T tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.4. Bà Phạm Thị Kim H1, sinh năm 1961; cư trú tại: Số E, đường L, khu phố B, phường T, thành phố T tỉnh Bình Dương; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] *Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 01 năm 2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10 tháng 02 năm 2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Văn Đ và người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn Đ là anh Hán Ngọc H thống nhất trình bày*:

Ông Lê Văn Đ là người sử dụng hợp pháp thửa đất có diện tích 252,6m^2, tờ bản đồ số 22-2, thửa đất số 352; tại phường T, thành phố T, được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 251265 (số vào sổ cấp GCN: CS10626) ngày 21/4/2020 đứng tên Lê Văn Đ; nguồn gốc đất là nhận thừa kế từ mẹ ông Đ là cụ Lê Thị N.

Hiện trạng lối đi gia đình ông Đ đang sử dụng có dài khoảng 25m, rộng khoảng 2,5m (hướng ra đường L), đất có tứ cận:

- Hướng Bắc giáp đất của ông Lê Văn B, ông Nguyễn Văn D;

- Hướng Nam giáp mương nước;

- Hướng Đông giáp đường L;

- Hướng Tây giáp đất ông Lê Văn Đ.

Hai thửa đất số 353 và 188 thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông Lê Văn B và gia đình ông Nguyễn Văn D. Thửa đất ông Đ đang sử dụng nêu trên giáp ranh với đất của ông B, đất của ông D giáp với đường L. Trước đây, gia đình ông Đ sử dụng phần đất nêu trên có một lối đi chung từ đường L vào thửa đất dài khoảng 25m, rộng khoảng 2,5m. Gia đình ông Đ đã sử dụng lối đi này từ trước trước năm 1975 tới nay và không có ai khiếu nại hay tranh chấp gì. Phần đất lối đi chung này được hình thành từ bờ mương, rạch nước do gia đình ông Đ bồi đắp nên.

Vừa qua, ông Đ tiến hành đo đạc để cập nhật lối đi vào trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình thì ông Nguyễn Văn D cản trở không cho đo đạc, ông D cho rằng phần diện tích đất của lối đi này nằm trong thửa đất của ông D.

Qua tìm hiểu, ông Đ được biết một phần lối đi chung nêu trên thuộc phần đất của gia đình ông D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lối đi chung giáp ranh với đất của ông D có chiều rộng khoảng 2,5m, chiều dài 19m; phần lối đi chung còn lại giáp ranh với đất nhà ông B rộng 2,5m, dài khoảng 6m. Để thuận lợi, đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất, ông Đ đã thỏa thuận với ông B và ông D về việc quản lý, sử dụng lối đi từ đất của ông Đ ra đường L. Tuy nhiên, ông D không đồng ý cho gia đình ông Đ và gia đình ông B sử dụng lối đi chung này mà chỉ là cho đi nhờ.

Do, các bên không thể thương lượng, hòa giải được với nhau để giải quyết vụ việc tranh chấp về lối đi nêu trên. Vì vậy, ông Đ làm đơn này đề nghị Ủy ban nhân dân phường T tổ chức hòa giải tranh chấp lối đi giữa gia đình ông Đ với gia đình ông Nguyễn Văn D để giải quyết mâu thuẫn, tranh chấp nêu trên nhưng ông D không đồng ý. Nếu gia đình ông D không cho gia đình ông Đ đi trên lối đi này ra đường L thì gia đình ông Đ không còn lối đi nào khác.

Vì vậy, ông Đ đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương giải quyết vấn đề sau: Buộc ông D phải mở cho gia đình ông Đ một lối đi ra đường L. Lối đi hiện hữu mà gia đình ông Đ đang đi là thuận lợi, ngắn nhất và ít gây thiệt hại nhất cho các bên, cụ thể:

- Lối đi mà ông Đ yêu cầu ông D mở được đo đạc thực tế là 54,5m^2.

- Lối đi mà ông Đ yêu cầu ông B mở có diện tích đo đạc thực tế là 16,6m^2.

Ông Đ đồng ý trả cho ông D 400.000.000 đồng cho diện tích đất 54,5m^2. Riêng, đối với phần diện tích đất của ông B (ông Đ yêu cầu làm lối đi) thì ông Đ và ông B đã có thoả thuận là lối đi chung nên ông Đ không phải trả tiền cho ông B, đồng thời đồng ý lối đi từ giáp đất nhà ông Đ ra đường L là lối đi chung của ông Đ và ông B.

[2] *Tại Bản tự khai ngày 10 tháng 9 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:*

Diện tích đất của ông Lê Văn Đ và ông Lê Văn B hiện nay có nguồn gốc từ đất của cụ Lê Thị N (là mẹ của ông Đ và ông B), phần đất của ông D đang sử dụng hiện nay có nguồn gốc của cụ Lê Văn H2 (là anh trai của cụ N), sau khi cụ H2 chết thì các con của cụ H2 để lại cho ông D quản lý, sử dụng và hiện nay ông D là người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2006. Khi cụ H2 còn sống thì cụ N và ông B1 sử dụng lối đi này để ra đường L. Khi xây nhà thì cụ H2 đã xây hàng rào chung quanh khu đất của mình và có chừa một lối đi cho cụ N và ông B sử dụng (phần tường rào này hiện nay là cạnh phía Bắc của lối đi đang có tranh chấp, đến năm 2022 thì ông D làm hàng rào trụ bê tông, kẽm B40 (tại cạnh phía Nam của lối đi đang có tranh chấp). Toàn bộ lối đi này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D, nên nay ông Đ muốn mở lối đi thì ông D đồng ý chừa lối đi 1,5m từ hàng rào lưới B40 qua phía nhà ông D, đồng thời ông Đ phải trả cho ông D số tiền là 35.000.000 đồng/1m^2.

[3] *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

[3.1] *Ông Lê Văn B trình bày*: Ông B là người sử dụng thửa đất có diện tích 117,4m^2, tờ bản đồ số 22-2, thửa đất số 353, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CV 251266 ngày 21/4/2020, đứng tên Lê Văn B1. Nguồn gốc đất là được nhận thừa kế từ mẹ ông B. Thửa đất ông B đang quản lý, sử dụng giáp ranh với thửa đất ông của ông Đ và thửa đất của ông D. Cụ thể: Từ đường Nguyễn Chí D1 đi vào tới đất của ông D rồi đến đất của ông B, phía trong là đất của ông Đ.

Lối đi chung dài khoảng 19m, rộng khoảng 2,5m đang tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn trong vụ án được gia đình ông B (gồm ông B và cụ N) sử dụng từ trước trước năm 1975 tới nay và không có ai khiếu nại hay tranh chấp gì. Phần đất lối đi chung này được hình thành từ bờ mương, rạch nước do gia đình ông B bồi đắp nên. Sau khi mẹ ông B là cụ N mất, anh em ông B nhận thừa kế di sản của cụ N và ông B, Đ tiếp tục sử dụng con đường này làm lối đi vào thửa đất.

Theo ông Đ cho biết, vừa qua ông Đ tiến hành đo đạc để cập nhật lối đi vào trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông D cản trở không cho đo đạc vì ông D cho rằng phần diện tích đất của lối đi này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D. Do nguyên đơn và bị đơn thương lượng, hòa giải không được về lối đi chung nêu trên nên ông Đ đã khởi kiện ra Tòa án buộc ông D phải mở cho ông Đ lối đi dài khoảng 19m, rộng khoảng 2,5m. Riêng, phần lối đi chung còn lại có diện tích khoảng 17m^2 (dài 6m, ngang 2.7m), kéo dài từ đất của ông B đến đất của ông D, ông B và ông Đ đã thỏa thuận giữ nguyên hiện trạng của lối đi này làm lối đi chung của hai gia đình. Ông B không yêu cầu ông Đ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất lối đi này.

[3.2] *Tại Bản tự khai ngày 20/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày*: Bà L là vợ của nguyên đơn ông Lê Văn Đ, bà L thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông Đ, không có ý kiến bổ sung gì thêm.

[3.3] *Tại Bản tự khai ngày 22/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Khánh V trình bày*: Bà V là vợ của ông Lê Văn B, bà V thống nhất với trình bày của ông B, không có ý kiến bổ sung gì thêm.

[3.4] *Tại Bản tự khai ngày 10 tháng 9 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim H1 trình bày*:

Nguyên Khu đất của gia đình bà H1 thuộc thửa đất số 188, tờ bản đồ số 22, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/11/1990, tại Số E, đường L, Khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Trước đây, hộ của cụ Lê Thị N ở phía sau không có đường đi mà đi ngang hông nhà của gia đình bà H1. Do con của cụ N là ông Lê Văn Đ say sỉn về chặt phá cây nên gia đình bà H1 mới xây vách cho đi phía ngoài để đề phòng nguy hiểm. Qua nhiều năm, ông B và ông Đ muốn lối đi thành của mình nên khởi kiện gia đình bà H1 lên phường T nhưng không thành và ông Đ tiếp tục khởi kiện gia đình bà H1 tại Tòa án. Vợ chồng bà H1, ông D còn một người chị là bà Lê Thị B2 con của cụ Lê Văn H2 và vợ chồng bà H1, ông D chỉ giữ giùm tài sản của bà B2 nên vợ chồng bà H1, ông D đề nghị ông B và ông Đ đến gặp bà B2 để giải quyết, thương lượng, nếu bà B2 đồng ý thì vợ chồng bà H1, ông D sẽ tuân thủ.

Tại phiên tòa;

- Nguyên đơn ông Lê Văn Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim H1 chỉ đồng ý mở lối đi có chiều ngang 1,5m và với giá 35.000.000 đồng/1m^2.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Khánh V vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

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

+ Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đã xác định chưa đúng quan hệ pháp luật, cụ thể theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì quan hệ pháp luật là "Yêu cầu quyền về lối đi qua" theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không phải là tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi); thụ lý và giải quyết đúng thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vụ án được thụ lý, thụ lý vụ án bổ sung và ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử là đúng thời hạn theo điểm a khoản 1 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trình tự thụ lý, việc xác minh, thu thập và giao nhận chứng cứ, các văn bản tố tụng đầy đủ đúng trình tự theo quy định của pháp luật.

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử và thư ký Tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nhận thấy các đương sự đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định.

Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục gì thêm.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về Tố tụng:

[1.1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 01 năm 2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10 tháng 02 năm 2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Văn Đ yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn D phải mở cho gia đình ông Đ một lối đi ra đường L đo đạc thực tế là 54,5m^2; yêu cầu ông Lê Văn B mở lối đi có diện tích đo đạc thực tế là 16,6m^2; ông Đ đồng ý trả cho ông D 400.000.000 đồng cho diện tích đất 54,5m^2, riêng đối với phần diện tích đất của ông B thì ông Đ và ông B đã có thoả thuận là lối đi chung nên ông Đ không phải trả tiền cho ông B, đồng thời ông Đ đồng ý lối đi từ giáp đất nhà ông Đ ra đường L là lối đi chung của gia đình ông Đ và gia đình ông B.

Từ nội dung tranh chấp nêu trên, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án "*Yêu cầu quyền về lối đi qua*" theo quy định tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự.

[1.2] *Về thẩm quyền*: Do đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tại thành phố T, tỉnh Bình Dương nên căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

[1.3] Về sự tham gia phiên tòa và tham gia tố tụng của đương sự: Tại phiên tòa vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Khánh V, nhưng đều có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử để giải quyết vụ án vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B, bà L và bà V.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Lê Văn Đ là người sử dụng hợp pháp thửa đất có diện tích 252,6m^2, thuộc thửa đất số 352, tờ bản đồ số 22-2, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 251265 (số vào sổ cấp GCN: CS10626) ngày 21/4/2020 mang tên ông Lê Văn Đ; nguồn gốc đất là nhận thừa kế từ mẹ ông Đ là cụ Lê Thị N.

Ông Lê Văn B là người sử dụng hợp pháp thửa đất có diện tích 117,4m^2, thuộc thửa đất số 353, tờ bản đồ số 22-2, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 251266 (số vào sổ cấp

GCN: CS10627) ngày 21/4/2020 mang tên ông Lê Văn B; nguồn gốc đất là nhận thừa kế từ mẹ ông B là cụ Lê Thị N.

Ông Nguyễn Văn D là người sử dụng hợp pháp thửa đất có diện tích 629,0m^2, thuộc thửa đất số 188, tờ bản đồ số 22, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, được Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 704190 (số vào sổ cấp GCN: 01530…QSDĐ/TA ngày 29/12/1998 mang tên cụ Lê Văn H2, được cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Văn D ngày 03/3/2006; năm 2019 thì một phần đất của ông Nguyễn Văn D bị giải tỏa có diện tích là 155,6m^2 và 19,4m^2 (một phần lối đi đang có tranh chấp); đến ngày 02/3/2020 ông Nguyễn Văn D được cập nhật biến động còn lại diện tích là 473,4m^2.

Thửa đất 352 của ông Đ có cạnh phía Đông giáp thửa đất 353 của ông B, cạnh phía Đông thửa đất 353 của ông B giáp với thửa đất 188 của ông D và cạnh phía Đông thửa đất 188 của ông D giáp với đường L. Như vậy, để đi từ thửa đất của ông Đ ra đường L thì ông Đ phải đi qua thửa đất của ông B và thửa đất của ông D. Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 04/10/2024 thì lối đi này qua đất của ông B có diện tích là 16,6m^2 và qua đất của ông D là 54,5m^2. Lối đi này có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đường L rộng 2,3m;

- Phía Tây giáp đất ông Lê Văn Đ rộng 2,7m.

- Phía Nam giáp mương nước;

- Phía Bắc giáp phần đất còn lại của ông Lê Văn B dài 6m; giáp đất ông Nguyễn Văn D dài 4,1m, 10,8m và 6,6m.

Theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 254 của Bộ luật Dân sự thì:

"*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.

Do thửa đất của ông Đ và ông B bị vây bọc bởi thửa đất của ông B và ông D nên ông Đ và ông B có quyền yêu cầu ông D dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của ông D. Hơn nữa, thửa đất của ông Đ, ông B có nguồn gốc từ cụ N và thửa đất của ông D có nguồn gốc từ cụ H2; phần đất của cụ N bị vây bọc bởi phần đất của cụ H2, mà cụ N và cụ H2 là anh em ruột nên từ trước đến nay cụ H2 đã chừa phần đường đi hiện hữu như Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 04/10/2024 để cụ N và ông B đi lại. Quá trình giải quyết vụ án, chính ông D cũng xác định từ trước đến nay cụ H2 đã chừa một phần đất cho cụ N và ông B làm lối đi ra đường L còn phần đất của cụ H2 sau khi đã chừa một phần làm lối đi thì cụ H2 đã xây hàng rào bao lại (hàng rào mà cụ H2 xây dựng

trước đây chính là cạnh phía Bắc của lối đi đang có tranh chấp). Do lối đi này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ H2 (sau này là ông D) nên sau khi bị giải tỏa một phần đất vào năm 2019 thì năm 2020 ông D tiếp tục xây hàng rào trụ bê tông, kẽm B40 tại cạnh phía Nam của lối đi, nhưng vẫn để lối đi đang có tranh chấp này cho ông Đ và ông B đi lại.

Như vậy, lối đi đang có tranh chấp được hình thành từ lâu có cạnh giáp đường L rộng 2,3m được chính cụ H2 và sau này là ông D xác định bằng việc xây dựng hàng rào 02 bên của lối đi. Lối đi này là lối đi duy nhất, thuận tiện nhất để gia đình ông Đ và gia đình ông B đi ra đường công cộng (đường L). Do đó, việc ông Đ yêu cầu mở lối đi này để ông Đ và ông B được đi lại là có cơ sở nên được chấp nhận. Quá trình giải quyết vụ án, ông D chỉ đồng ý mở lối đi có chiều rộng 1,5m là không phù hợp với lối đi hiện hữu nên không được chấp nhận.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 254 của Bộ luật Dân sự thì "*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"*. Quá trình giải quyết vụ án, ông D đồng ý mở lối đi rộng 1,5m, đồng thời ông D yêu cầu ông Đ phải trả cho ông D 35.000.000 đồng/1m^2, nhưng ông Đ không đồng ý. Theo biên bản định giá tài sản ngày 19/7/2024 thì giá đất nông nghiệp là 8.000.000 đồng/1m^2; tại Biên bản hòa giải ngày 26/3/2025, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một đã thông báo cho ông D nội dung: "*Trường hợp ông D không đồng ý thì trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày 26/3/2025 ông D có quyền yêu cầu Định giá lại (kèm theo đơn yêu cầu định giá lại thì ông D phải nộp chi phí tố tụng với số tiền là 1.350.000 đồng), hết thời hạn 07 ngày kể từ ngày 26/3/2025 mà ông D không có đơn yêu cầu định giá lại và không nộp chi phí tố tụng gửi cho Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thì Toà án nhân dân căn cứ vào biên bản định giá ngày 19/7/2024 để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật*". Tuy nhiên, hết thời gian ấn định ông D vẫn không có yêu cầu gì nên chỉ có cơ sở buộc ông Đ đền bù cho ông D số tiền như sau: 54,5m^2 x 8.000.000 đồng/1m^2 = 436.000.000 đồng. Ngoài ra, ông Đ phải đền bù cho ông D 21,8m hàng rào trị giá: 21,8m x 458.000 đồng/1m = 9.984.400 đồng. Tổng cộng ông Đ phải đền bù cho ông D tổng số tiền là: 445.984.400 đồng.

[3] Đối với diện tích đất 16,6m^2 thuộc thửa đất 353 của ông B, giữa ông B và ông D thỏa thuận đây là lối đi chung; đồng thời ông Đ đồng ý đền bù cho ông D và đồng ý xác định lối đi đang có tranh chấp là lối đi chung của ông Đ và ông B. Đây là thỏa thuận và sự tự nguyện của đương sự nên cần ghi nhận.

[4]. Tại Tòa, đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một là có cơ sở.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đac, thẩm định và định giá tài sản là 2.654.532 đồng, do ông Đức T chịu và được trừ vào số tiền ông Đ đã nộp tại Tòa án.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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:

- Ông Đ phải chịu trên số tiền 445.984.400 đồng trả cho ông D, với số tiền án phí là:

20.000.000 đồng (của số tiền 400.000.000 đồng) + 4% x 45.984.400 đồng (số tiền vượt quá 400.000.000 đồng) = 21.839.376 đồng.

- Ông B và ông D không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 227, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 254 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 của Luật Đất đai;

- Áp dụng 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 của nguyên đơn ông Lê Văn Đ về việc "Yêu cầu quyền về lối đi qua" đối với bị đơn ông Nguyễn Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn B.

1.1. Mở lối đi có diện tích 71,1m^2, loại đất nông nghiệp (trong đó có 54,5m^2 thuộc thửa đất số 188, tờ bản đồ số 22 đã cấp mang tên ông Nguyễn Văn D và 16,6m^2 thuộc thửa đất số 353, tờ bản đồ số 22-2 đã cấp cho ông Lê Văn B); đây là lối đi chung của ông Lê Văn Đ và ông Lê Văn B; lối đi có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đường L rộng 2,3m;

- Phía Tây giáp đất ông Lê Văn Đ rộng 2,7m.

- Phía Nam giáp mương nước;

- Phía Bắc giáp phần đất còn lại của ông Lê Văn B dài 6m; giáp đất ông Nguyễn Văn D dài 4,1m, 10,8m và 6,6m.

(có sơ đồ kem theo).

1.2. Ông Lê Văn B có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 251266 (số vào sổ cấp GCN: CS10627) ngày 21/4/2020 mang tên ông Lê Văn B sau khi trừ đi diện tích 16,6m^2 (đã sử dụng làm lối đi chung).

1.3. Ông Nguyễn Văn D có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 704190 (số vào sổ cấp GCN: 01530…QSDĐ/TA ngày 29/12/1998 mang tên cụ Lê Văn H2, được cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Văn D ngày 03/3/2006; ngày 02/3/2020 sau khi trừ đi 54,5m^2 (đã sử dụng làm lối đi chung).

1.4. Ông Lê Văn Đ được sở hữu hàng rào trụ bê tông, lưới B40 tại cạnh phía Nam của lối đi.

1.5. Ông Lê Văn Đ có trách nhiệm đền bù cho ông Nguyễn Văn D số tiền là 445.984.400đ (bốn trăm bốn mươi lăm triệu, chín trăm tám mươi bốn nghìn, bốn trăm đồng).

2. Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ là: 2.654.532đ (hai triệu, sáu trăn năm mươi bốn nghìn, năm trăm ba mươi hai đồng), ông Lê Văn Đ tự nguyện chịu, được trừ vào số tiền 2.654.532đ (hai triệu, sáu trăn năm mươi bốn nghìn, năm trăm ba mươi hai đồng) ông Lê Văn Đ đã nộp tại Tòa.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Lê Văn Đ phải nộp: 21.839.376đ (hai mươi mốt triệu, tám trăm ba mươi chín nghìn, ba trăm bảy mươi sáu đồng), được khấu trừ 2.425.000đ (hai triệu, bốn trăm hai mươi lăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án lần lượt số 0004114 ngày 18/01/2024 và số 0009208 ngày 17/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một; ông Lê Văn Đ còn phải nộp 19.414.376đ (mười chín triệu, bốn trăm mười bốn nghìn, ba trăm bảy mươi sáu đồng).

3.2. Ông Lê Văn B và ông Nguyễn Văn D không phải nộp.

4. 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- CCTHADS TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Nguyễn Thế Vọng