

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1- ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 215/2026/DS- ST

Ngày: 07/8/2026

“V/v: Tranh chấp lối đi chung”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - ĐẮK LẮK

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Diễm Hương;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Tiến Dũng;

2. Ông Nguyễn Hoàng Diệu;

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Tùng- Thư ký
Tòa án nhân dân Khu Vực 1- Đắk Lắk;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu Vực 1- Đắk Lắk tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Đình Dũng- Kiểm sát viên;

Ngày 07 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu Vực 1- Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 30/2025/TLST- DS ngày 08 tháng 01 năm 2025 về việc: “Tranh chấp lối đi chung” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 239/2026/QĐXXST- DS ngày 30 tháng 6 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 267/2026/QĐST- DS ngày 22 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị N, sinh năm 1964 (Có mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường E, tỉnh Đắk Lắk;

Bị đơn: Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1985 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường E, tỉnh Đắk Lắk;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1964 (Vắng mặt- Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường E, tỉnh Đắk Lắk;

2. Ông Bùi Văn H, sinh năm 1979 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường E, tỉnh Đắk Lắk;

3. Ông Trần Văn H, sinh năm 1990 (Vắng mặt- Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Đường Y, phường B, tỉnh Đắk Lắk;

4. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1967 (Vắng mặt- Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường E, tỉnh Đắk Lắk;

5. Bà MThị Thu H, sinh năm 1969 (Có mặt);

Địa chỉ: Buôn K, phường E, tỉnh Đắk Lắk;

6. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1993 và bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1996 (Đều có mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường E, tỉnh Đắk Lắk;

7. Bà Hồ Thị T, sinh năm 1957 (Vắng mặt- Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường E, tỉnh Đắk Lắk;

8. Bà Dương Nguyễn Thị T, sinh năm 1980 (Có mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường E, tỉnh Đắk Lắk;

9. Ông Mai Xuân S, sinh năm 1966 (Vắng mặt- Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường E, tỉnh Đắk Lắk;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Bà Lê Thị N trình bày có nội dung:

Gia đình Bà Lê Thị N có quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 13 (mới 132), tờ bản đồ 2a (mới 20), diện tích 2.030m² tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk nay là Tổ dân phố C, phường E, tỉnh Đắk Lắk, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 015513 ngày 23/11/1995 đứng tên hộ Bà Lê Thị N. Ngoài ra gia đình bà N được công ty TNHH Một thành viên cà phê B giao quản lý, sử dụng các thửa đất liền kề là thửa đất 76, 77 tờ bản đồ số 3, tại xã E, thành phố B nay là Tổ dân phố C, phường E, tỉnh Đắk Lắk. Gia đình bà đi vào các thửa đất trên theo lối đi do công ty cà phê mở từ năm 1995 cho đến nay. Tuy nhiên từ tháng 4/2024 Bà Hoàng Thị N1là người nhận chuyển nhượng thửa đất 480, tờ bản đồ 20, tại xã E, thành phố B, nay là phường E, tỉnh Đắk Lắk đã có hành vi rào con đường lại, không cho gia đình bà đi vào con đường này để đi vào đất của gia đình bà nên bà phải đi nhờ lối đi khác để đi ra đường thôn C;

Do đó nay Bà Lê Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Bà Hoàng Thị N1phải tháo dỡ bờ rào, trả lại hiện trạng lối đi chung có diện tích

ngang 2,5m – 3m dài từ đầu mương đến suối, đo đạc thực tế là 71,2m², có vị trí tứ cận: Phía Bắc giáp đất bà X, cạnh dài 3,18m; phía Nam giáp đất bà Hương, cạnh dài 2,62m + 0,38m; phía Tây giáp đất ông H, bà N1, cạnh dài 22,7m; phía Đông giáp thửa đất số 806, tờ bản đồ 98, cạnh dài 22,77m. Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác;

Đối với kết quả đo đạc, thẩm định, định giá thì bà N không có ý kiến gì. Đối với chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá thì bà yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật;

2. Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Bà Hoàng Thị N1 trình bày có nội dung:

Vào năm 2024, Bà Hoàng Thị N1 và chồng là ông Bùi Văn H nhận chuyển nhượng thửa đất số 480, tờ bản đồ số 20, diện tích 575m² tại thôn C, xã E, thành phố B, nay là phường E, tỉnh Đắk Lắk từ bà Nguyễn Thị M. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất, bà N ông H đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 761417 ngày 24/5/2024 đứng tên ông Bùi Văn H, Bà Hoàng Thị N. Khi bàn giao đất trên thực địa, bà M đã mời địa chính xã E đến đo đạc, xác định vị trí và cắm mốc ranh giới cụ thể. Kết quả đo đạc xác định phần diện tích con đường này nằm hoàn toàn trong phạm vi thửa đất hợp pháp của gia đình bà N1 và đã được bàn giao trọn vẹn cả con đường. Khi gia đình bà M giao đất thì đã giao toàn bộ diện tích đất hiện trạng đúng với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc bà N1 cắm mốc và xây dựng hàng rào là đúng vị trí ranh giới thửa đất của gia đình, không phải rào lối đi chung. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà M, bà M có nói rõ con đường này trước đây chỉ là để cho gia đình anh trai bà M là nhà Bà Lê Thị N đi nhờ. Sau khi nhận đất, gia đình bà N1 vẫn tạo điều kiện cho nhà bà N đi nhờ bằng xe máy. Tuy nhiên, gia đình bà N tự ý lái xe ô tô vào lối đi này và tự ý chặt phá các tán cây trong vườn của bà N1 mà không có sự đồng ý của gia đình bà, do đó bà N1 mới quyết định làm rào chắn lại, không cho gia đình bà N tiếp tục đi nhờ nữa.

Đến nay bà N khởi kiện yêu cầu bà N1 dỡ bỏ hàng rào, trả lại lối đi chung rộng từ 2,5m – 3m dài từ đầu mương đến suối thì bà N1 khẳng định phần đất tranh chấp này thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp, được Nhà nước công nhận của gia đình mình, bà N cho rằng bà N1 rào lối đi chung là không đúng. Tuy nhiên vì tình làng nghĩa xóm, nếu gia đình bà N muốn đi chung con đường qua đất của bà thì hai bên có thể thương lượng để thuận tiện cho cả đôi bên. Trong trường hợp hai bên không thể thỏa thuận phương án hòa giải, bà N1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo đúng các quy định của pháp luật;

3. Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L trình bày có nội dung:

Ông Nguyễn Văn L là chồng của Bà Lê Thị N. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Lê Thị N về việc buộc bị đơn Bà Hoàng Thị N1 phải tháo dỡ bờ rào để trả lại lối đi chung thì ông L yêu cầu Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết đơn cho bà N, ông L không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

4. Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn H trình bày có nội dung:

Ông Bùi Văn H là chồng Bà Hoàng Thị N. Vợ chồng ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 480, tờ bản đồ số 20, diện tích 575m² tại thôn C, xã E, thành phố B, nay là phường E, tỉnh Đắk Lắk từ bà Nguyễn Thị M, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 761417 ngày 24/5/2024 đứng tên ông Bùi Văn H, Bà Hoàng Thị N. Khi bàn giao đất trên thực địa, bà M đã mời địa chính xã E đến đo đạc, xác định vị trí và cắm mốc ranh giới cụ thể. Kết quả đo đạc xác định phần diện tích con đường này nằm hoàn toàn trong diện tích đất của gia đình ông. Ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì gia đình ông sử dụng đúng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng và được Nhà nước công nhận hợp pháp. Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật;

5. Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Văn H trình bày có nội dung:

Bà H là con gái Bà Lê Thị N, ông H là con rể của bà N, và là hàng xóm của Bà Hoàng Thị N. Ngày 10/9/2022 vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị M (Cô ruột của bà H) 01 thửa đất diện tích 500m² tại thôn C, xã Ea Kao, nay là Tổ dân phố C, phường E, tỉnh Đắk Lắk. Vì là đất nông nghiệp nên ông bà chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ viết giấy tay với nhau. Gia đình ông H, bà H có làm chuồng trại chăn nuôi dê trên diện tích đất này. Khi nhận chuyển nhượng thì phía trước đất đã có 01 con đường đất, ngang khoảng 3m, dài khoảng 90m dùng làm lối đi chung. Nguồn gốc là do ông nội của bà H là ông Nguyễn Văn Tr để lại làm lối đi chung cho các con cháu. Năm 2024 thì bà Nguyễn Thị M có chuyển nhượng đất cho Bà Hoàng Thị N1 thì bà N1 rào con đường lại không cho ông bà đi nên ông H, bà H phải đi nhờ đường ao để ra đường thôn. Nay Bà Lê Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết mở lối đi chung ngang qua đất của Bà Hoàng Thị N1 thì ông H, bà H đồng ý. Giữa ông H, bà H và Bà Lê Thị N không có tranh chấp gì, nếu có mở đường qua ngang đất của ông bà thì ông bà cũng không có ý kiến, yêu cầu gì. Đối với tranh chấp giữa bà N và bà N1 thì ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra ông H, bà H không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Đối với kết quả đo đạc, thẩm định, định giá thì ông bà không có ý kiến gì.

6. Tại biên bản ghi lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày có nội dung:

Bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Hùng L là anh em ruột. Bố mẹ ông bà là ông Nguyễn Văn Tr và bà Đới Thị B có quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 14, tờ bản đồ 2a, diện tích 3.650m² tại xã E, nay là phường E, tỉnh Đắk Lắk, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất thì cha mẹ bà có chừa 01 con đường nhỏ rộng 2m để các con đi vào rẫy phía sau. Sau đó cha mẹ cho bà và ông S quyền sử dụng đất trên. Năm 2019-2020 thì anh chị em có bỏ tiền đồ xà bần, lu lèn con đường để dễ dàng đi lại. Bà Lê Thị N là vợ ông L có thửa đất ở phía bên kia đường chứ không có quyền sử dụng đất trong diện tích đất cha mẹ cho này. Tuy nhiên các anh chị em vẫn đi chung con đường này. Đến khoảng 2024, bà M chuyển nhượng lại thửa đất 480, tờ bản đồ 20, diện tích 575m² tại xã E, nay là phường E, tỉnh Đắk Lắk cho gia đình bà N, ông H, ranh giới lối đi chung vẫn được giữ để mọi người tiếp tục đi lại. Tuy nhiên sau đó do xảy ra tranh chấp nên bà N1 rào chắn phần đất của mình lại. Bà M khẳng định việc chuyển nhượng đất đã hoàn tất và hiện bà không còn liên quan gì đến tranh chấp này, đề nghị các đương sự tự thương lượng hoặc đề Tòa án giải quyết theo pháp luật.

7. Tại biên bản ghi lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị T trình bày có nội dung:

Bà Hồ Thị T là hàng xóm của Bà Lê Thị N, bà Dương Nguyễn Thị T và ông Mai Xuân S sinh sống lâu năm tại Tổ dân phố C, phường E. Trước đây gia đình Bà Lê Thị N đi con đường tự mở trên đất của gia đình chồng bà N làm lối đi ra đường thôn C. Khoảng 02 năm gần đây, sau khi Bà Hoàng Thị N1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 480, tờ bản đồ 20 thì giữa bà N và bà N1 xảy ra mâu thuẫn thì bà N1 đã rào đất lại nên gia đình bà N đi bằng lối đi phía sau bờ ao của nhà ông Lương, bà Thơ và nhà bà T để đi ra đường thôn C. Hiện nay gia đình bà N vẫn đang đi lối đi này, bà T cũng không có ý kiến gì khác.

8. Tại bản tự khai, tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Nguyễn Thị T trình bày có nội dung:

Bà Dương Nguyễn Thị T là vợ ông Nguyễn Hùng L (là em trai của nguyên đơn Bà Lê Thị N). Gia đình bà có 01 thửa đất nông nghiệp hiện đang sử dụng làm ao nuôi cá và trồng cây ăn trái tại tổ 2, Tổ dân phố C, phường E, tỉnh Đắk Lắk. Trước đây gia đình bà N đi lối đi phía trên (đường do gia đình chồng tự mở). Tuy nhiên mấy năm gần đây bà N đã chuyển sang đi lối đi đường lô phía sau, băng ngang qua phần đất ao của gia đình bà để đi ra con đường Nhà nước mở. Hiện nay bà N vẫn đang đi bằng con đường này, gia đình bà T vẫn để cho gia đình bà N đi, không có ý kiến gì khác. Đối với yêu cầu khởi kiện của Bà Lê Thị N là hoàn toàn đúng vì con đường phía trên là do gia đình chồng bà tự mở

và sử dụng từ trước đến nay, khi bà N1 nhận chuyển nhượng đất thì bà N1 rào lại là không đúng.

Đối với kết quả đo đạc, thẩm định, định giá thì bà không có ý kiến gì.

9. Tại biên bản ghi lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Xuân S trình bày có nội dung:

Ông Mai Xuân S sinh sống tại thôn C, phường Ea Kao từ năm 1979- 1980, là hàng xóm của Bà Lê Thị N. Trước đây Bà Lê Thị N đi con đường tự mở ở phía trên (đất nhà bố mẹ chồng của bà N). Tuy nhiên mấy năm gần đây bà N đi con đường phía đất nhà ông S và các hộ khác cùng đi để đi ra đường Nhà nước mở. Hiện nay gia đình bà N vẫn đi con đường này cùng với gia đình ông và các hộ dân khác, việc gia đình bà N đi trên con đường này thì ông hoàn toàn đồng ý, không có ý kiến gì.

10. Tại biên bản ghi lời khai, tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Thu H trình bày có nội dung:

Bà Mai Thị Thu H là vợ ông Nguyễn Văn S, bà là chị em dâu với Bà Lê Thị N. Ông S có thửa đất 468, tờ bản đồ 20, diện tích 2.216,6m² tại xã Ea Kao, nay là phường E, tỉnh Đắk Lắk. nguồn gốc thửa đất này do bố chồng của bà là ông Nguyễn Văn Tr quản lý, sử dụng, sau đó tách thửa cho các con gồm bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn S. Khi bà về làm dâu thì đã thấy có con đường rộng khoảng 2m chạy qua đất. Các anh em là ông S, ông L, bà M vẫn đi chung con đường này. Tuy nhiên sau đó bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà N1 thì bắt đầu xảy ra tranh chấp, bà N1 rào phần con đường đi qua đất của gia đình mình, không cho các hộ phía trong đi nữa. Từ năm 2022 đến nay thì gia đình bà và các hộ phía bên trong phải đi con đường khác để vào canh tác trong đất nhà mình. Nay bà N khởi kiện yêu cầu bà N1 tháo dỡ hàng rào để trả lại lối đi rộng 3m để gia đình bà, bà N và bà H sử dụng làm lối đi chung. Ngoài ra bà không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Đối với kết quả đo đạc, thẩm định, định giá thì ông bà không có ý kiến gì.

11. Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H trình bày có nội dung:

Ông Trần Văn H là chủ sử dụng các quyền sử dụng đất thửa số 95 (10A1 cũ) tờ bản đồ số 20 (2A cũ) tại phường E, tỉnh Đắk Lắk diện tích 630,4 m² và thửa số 606 (10A1 cũ) tờ bản đồ số 20 (2A cũ) tại phường E, tỉnh Đắk Lắk diện tích 551m² đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được chỉnh lý biến động sang tên ông Trần Văn H ngày 04/6/2018. Nguồn gốc do ông được tặng cho các quyền sử dụng đất này. Trước đây, phía trước của lô đất của gia đình ông H, gia đình bà M, gia đình ông S có một lối đi chung cho các hộ có chiều ngang khoảng 2m, chiều dài hết đất, gia đình ông chủ động thụt vào để tiện đi lại. Năm 2022, giữa gia đình bà N1 và bà H có tranh chấp thì bà N1 đã

tiền hành rào lại con đường này trên phần diện tích đất của bà N. Ông H xác định ông không liên quan gì đến tranh chấp trên, yêu cầu Tòa giải quyết tranh chấp theo quy định pháp luật;

Đối với kết quả đo đạc, thẩm định, định giá thì ông bà không có ý kiến gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu Vực 1- Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và nguyên đơn đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; bị đơn không tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng Dân sự;

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, đã được thẩm tra tại phiên tòa, có cơ sở xác định:

Phần diện tích đất tranh chấp có tổng diện tích 71,2m² thuộc thửa đất số 480, tờ bản đồ số 20, diện tích 575m² tại thôn C, xã E, thành phố B, nay là phường E, tỉnh Đắk Lắk đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 761417 ngày 24/5/2024 đứng tên ông Bùi Văn H, Bà Hoàng Thị N; có nguồn gốc từ thửa đất 128, tờ bản đồ 20, diện tích 3.293,7m² do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 094014 ngày 22/11/2028, đứng tên ông Nguyễn Văn Tr. Sau đó ông Tr tách thửa và tặng cho bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn S. Sơ đồ thửa đất của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đều không có thể hiện có con đường như Bà Lê Thị N trình bày;

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, tại bản trích đo hiện trạng thửa đất và sơ đồ lồng ghép bản đồ địa chính của công ty TNHH Đo Đạc- Tư Vấn Nông Lâm Nghiệp Đắk Lắk thể hiện: Phần con đường do nguyên đơn Bà Lê Thị N trình bày thuộc quyền sử dụng đất của các thửa đất: Thửa đất 468, tờ bản đồ 20 là 135,8m²; thửa đất 480, tờ bản đồ 20 là 71,2m²; thửa đất số 95, tờ bản đồ 20 là 70,9m; thửa đất số 606, tờ bản đồ 20 là 38,8m². Bà N1 xây dựng hàng rào nằm hoàn toàn trong phạm vi ranh giới đất được công nhận quyền sử dụng đất;

Tại biên bản xác minh tại chính quyền địa phương xác định: Khi ráp bản đồ địa chính mới do xã quản lý vào năm 1998 không thể hiện có con đường đi qua các thửa đất 606, 95, 480, 486, 131,132 tờ bản đồ 20 phường E, tỉnh Đắk Lắk. Việc tiếp ranh 2 tờ bản đồ của nông trường và tờ bản đồ địa chính do xã quản lý không có con đường này. Ngoài con đường này thì theo tờ bản đồ số 3 đội Cao Thành buôn H Đók của nông trường có thể hiện có con đường đi qua các thửa đất 104, 521, 133, 100, tờ bản đồ 20 để đi vào thửa đất 132 (thửa đất 13, tờ bản đồ 2a cũ); đây cũng là con đường hiện nay gia đình Bà Lê Thị N đang sử dụng để đi vào thửa đất 132 của gia đình mình. Hiện nay gia đình bà vẫn sử dụng lối

đi phía sau để đi thẳng ra đường do Nhà nước mở; phù hợp với kết quả xác minh tại chính quyền địa phương và phù hợp với hiện trạng sử dụng lối đi của gia đình Bà Lê Thị N và bà M, bà H, ông H; do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Lê Thị N buộc bị đơn Bà Hoàng Thị N1 tháo dỡ bờ rào, trả lại hiện trạng lối đi chung có diện tích 71,2m² là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 220; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 266; Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 166; Điều 175 và Điều 254 của Bộ luật Dân sự;

Điều 26; Điều 31 và Điều 236 của Luật Đất đai;

Điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26; khoản 2 Điều 27 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;

Tuyên xử, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Lê Thị N đối với bị đơn Bà Hoàng Thị N, về việc yêu cầu Bà Hoàng Thị N1 tháo dỡ bờ rào, trả lại hiện trạng lối đi chung có diện tích 71,2m² thuộc thửa đất số 480, tờ đồ 20, diện tích 575m² tại xã Ea Kao, tỉnh Đắk Lắk, nay là phường E, tỉnh Đắk Lắk;

Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn Bà Lê Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn Bà Hoàng Thị N1 phải tháo dỡ bờ rào, trả lại hiện trạng lối đi chung diện tích 71,2m² tại phường E, tỉnh Đắk Lắk; đây là vụ án về “Tranh chấp lối đi chung”, đối tượng tranh chấp trên địa bàn phường E, tỉnh Đắk Lắk; do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu Vực 1- Đắk Lắk theo quy định tại khoản 9 Điều 26; Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn Bà Hoàng Thị N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn H đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không lý do; do vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

[3] *Về nội dung tranh chấp:* Nguyên đơn Bà Lê Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn Bà Hoàng Thị N1 phải tháo dỡ bờ rào trả lại hiện trạng lối đi chung có diện tích 71,2m² tại Tổ dân phố C, phường E, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí tứ cận: Phía Bắc giáp đất bà X, cạnh dài 3,18m; phía Nam giáp đất bà H, cạnh dài 2,62m + 0,38m; phía Tây giáp đất ông H, bà N1, cạnh dài 22,7m; phía Đông giáp thửa đất số 806, tờ bản đồ 98, cạnh dài 22,77m;

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Về nguồn gốc quyền sử dụng đất tranh chấp: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 480, tờ bản đồ số 20, diện tích 575m² tại thôn C, xã E, thành phố B, nay là phường E, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 761417 ngày 24/5/2024 đứng tên ông Bùi Văn H, Bà Hoàng Thị N1, có nguồn gốc từ thửa đất 128, tờ bản đồ 20, diện tích 3.293,7m² do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 094014 ngày 22/11/2028, đứng tên ông Nguyễn Văn Tr. Sau đó ông Tr tách thành các thửa đất 467, tờ bản đồ 20, diện tích 1.081,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 226869 tặng cho bà Nguyễn Thị M và thửa đất 468, tờ bản đồ 20, diện tích 2.212,6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 226265 tặng cho ông Nguyễn Văn S. Sơ đồ các thửa đất trên đều không có thể hiện có con đường Bà Lê Thị N tranh chấp;

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, tại bản trích đo hiện trạng thửa đất và sơ đồ lồng ghép bản đồ địa chính của công ty TNHH Đo đạc- Tư Vấn Nông Lâm Nghiệp Đắk Lắk thể hiện: Con đường do nguyên đơn Bà Lê Thị N tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của các thửa đất, cụ thể: Thửa đất 468, tờ bản đồ 20 là 135,8m²; thửa đất 480, tờ bản đồ 20 là 71,2m²; thửa đất số 95, tờ bản đồ 20 là 70,9m²; thửa đất số 606, tờ bản đồ 20 là 38,8m². Phần diện tích đất tranh chấp 71,2m², có vị trí tứ cận: Phía Bắc giáp đất bà X (hiện nay là đất ông Trần Văn H), cạnh dài 3,18m; phía Nam giáp đất bà H, cạnh dài 2,62m + 0,38m; phía Tây giáp đất ông H, bà N1, cạnh dài 22,7m; phía Đông giáp thửa đất số 806, tờ bản đồ 98, cạnh dài 22,77m nằm hoàn toàn trong thửa đất 480, tờ bản đồ số 20, diện tích 575m² thuộc quyền sử dụng đất của ông Bùi Văn H, Bà Hoàng Thị N1; ranh giới quyền sử dụng đất của bà N1 đã được xác định rõ ràng, ổn định, không có sự chồng lấn hay lấn chiếm đất của nguyên đơn. Bà N1 xây dựng bờ rào nằm hoàn toàn trong phạm vi ranh giới đất được công nhận quyền sử dụng đất;

Kết quả xác minh tại chính quyền địa phương xác định: Khi ráp bản đồ địa chính mới do xã quản lý vào năm 1998 không thể hiện có con đường đi qua các thửa đất 606, 95, 480, 486, 131, 132 tờ bản đồ 20 phường E, tỉnh Đắk Lắk. Việc tiếp ranh 2 tờ bản đồ của nông trường và tờ bản đồ địa chính do xã quản lý

không có con đường này. Ngoài con đường này thì theo tờ bản đồ số 3 đội Cao Thành buôn H Đók của nông trường có thể hiện có con đường đi qua các thửa đất 104,521, 133, 100, tờ bản đồ 20 để đi vào thửa đất 132 (tờ bản đồ 13, 2a cũ); đây cũng là con đường hiện nay gia đình Bà Lê Thị N đang sử dụng để đi vào thửa đất 132 của gia đình mình;

Lời trình bày của đương sự: Nguyên đơn Bà Lê Thị N xác định, lối đi này, trong đó có diện tích đất tranh chấp với bà N1 là do ông Nguyễn Văn Tr là bố chồng của bà chủ động chừa lối đi cho các con thuận tiện vào rẫy để canh tác. Từ khi Bà Hoàng Thị N1 rào lối đi trên phần đất của bà N1 thì bà N đã chủ động đi theo lối đi phía sau, băng qua đất bà T, ông L, bà T, ông S để đi ra con đường do nhà nước mở, hiện nay gia đình bà vẫn sử dụng lối đi phía sau này. Lời trình bày của bà N là phù hợp với lời trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Nguyễn Thị T, bà Mai Thị Thu H, bà Hồ Thị T, ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H, ông Mai Văn S và bà Nguyễn Thị M; phù hợp với kết quả xác minh tại chính quyền địa phương và phù hợp với hiện trạng sử dụng lối đi của gia đình Bà Lê Thị N và bà M, bà H, ông H;

Như vậy, phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 480, tờ bản đồ số 20, diện tích 575m² tại phường E, tỉnh Đắk Lắk không phải là lối đi chung; mặt khác, hiện nay quyền sử dụng đất nông nghiệp của gia đình Bà Lê Thị N không bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sử dụng đất khác; gia đình bà N vẫn đi thẳng ra đường công cộng do Nhà nước mở bằng lối đi khác ổn định, không bị bất kỳ ai ngăn cản hay gây khó khăn; do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Lê Thị N buộc bị đơn Bà Hoàng Thị N1 tháo dỡ bờ rào trả lại hiện trạng lối đi chung có diện tích 71,2m² là hoàn toàn không có cơ sở chấp nhận;

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn Bà Lê Thị N phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng: chi phí khai thác và sử dụng dữ liệu đất đai là 800.000 đồng (Bà N đã tự nộp); Chi phí đo vẽ kỹ thuật thửa đất là 7.684.000 đồng; Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng; Chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp: 6.500.000 đồng; tổng cộng là 17.984.000 đồng; Bà Lê Thị N đã nộp xong và chi phí hết theo phiếu thu số 423, quyền số 39 ngày 30/10/2025 và phiếu thu 504, quyền số 46 ngày 19/12/2025; phiếu chi số 474, quyền số 33 ngày 12/12/2025; phiếu chi số 08, quyền số 01 ngày 07/01/2026 và phiếu chi số 03, quyền số 02, ngày 09/01/2026 của Tòa án nhân dân Khu Vực 1- Đắk Lắk;

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn Bà Lê Thị N phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm; tuy nhiên Bà Lê Thị N là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn toàn bộ án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy

ban Thường vụ Quốc hội; đã có đơn miễn án phí, do đó Bà Lê Thị N được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm;

Bị đơn Bà Hoàng Thị N1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 220; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 266; Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 166; Điều 175 và Điều 254 của Bộ luật Dân sự;

Điều 26; Điều 31 và Điều 236 của Luật Đất đai;

Điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26; khoản 2 Điều 27 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;

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Lê Thị N đối với bị đơn Bà Hoàng Thị N, về việc yêu cầu Bà Hoàng Thị N1 tháo dỡ bờ rào, trả lại hiện trạng lối đi chung có diện tích 71,2m², thuộc thửa đất số 480, tờ đồ 20, diện tích 575m² tại xã E, tỉnh Đắk Lắk, nay là phường E, tỉnh Đắk Lắk; có vị trí tứ cận: Phía Bắc giáp đất bà X (hiện nay là đất ông Trần Văn H), cạnh dài 3,18m; phía Nam giáp đất bà H, cạnh dài 2,62m + 0,38m; phía Tây giáp đất ông H, bà N1, cạnh dài 22,7m; phía Đông giáp thửa đất số 806, tờ bản đồ 98, cạnh dài 22,77m;

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn Bà Lê Thị N phải chịu toàn bộ các chi phí tố tụng: chi phí khai thác và sử dụng dữ liệu đất đai là 800.000 đồng (*Tám trăm nghìn đồng*- Bà N đã tự nộp); Chi phí đo vẽ kỹ thuật thửa đất là 7.684.000 đồng (*Bảy triệu sáu trăm tám mươi bốn nghìn đồng*); Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*); Chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp: 6.500.000 đồng (*Sáu triệu năm trăm nghìn đồng*), tổng cộng là 17.984.000 đồng (*Mười bảy triệu chín trăm tám mươi bốn nghìn đồng*); Bà Lê Thị N đã nộp xong và chi phí hết theo phiếu thu số 423, quyền số 39 ngày 30/10/2025 và phiếu thu 504, quyền số 46 ngày 19/12/2025; phiếu chi số 474, quyền số 33 ngày 12/12/2025; phiếu chi số 08, quyền số 01 ngày 07/01/2026 và phiếu chi số 03, quyền số 02, ngày 09/01/2026 của Tòa án nhân dân Khu Vực 1- Đắk Lắk;

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn Bà Lê Thị N được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm;

Bị đơn Bà Hoàng Thị N1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm;

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án;

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có 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 của pháp luật;

Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 36 và Điều 71 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Khu Vực 1;
- P. THADS;
- Các đương sự;
- Lưu HS;
- Lưu VP.

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

(Đã ký)

Đỗ Thị Diễm Hương