

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẾN CÁT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 66/2025/DS-ST

Ngày: 16-5-2025

V/v tranh chấp yêu cầu mở lối đi
qua bất động sản liền kề

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tiến.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Hữu Cồn
- Ông Lê Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 227/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2024 về việc: “Tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79/2025/QĐXXST-DS ngày 10/4/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trịnh Thị Trúc L, sinh năm 1985; Địa chỉ: Khu phố AM, phường AĐ, thành phố BC, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn: Bà Trương Ngọc Đ, sinh năm 1961; Địa chỉ: Khu phố AM, phường AĐ, thành phố BC, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trương Trung H, sinh năm 1982;
- Bà Tô Thị Thanh L1, sinh năm 1988;
- Bà Trương Thị Mộng L2, sinh năm 1985;
- Ông Trần Khánh H1, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: Tổ 6, khu phố AS, phường AĐ, thành phố BC, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 01/4/2024 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Trịnh Thị Trúc L trình bày:

Năm 2023, bà Trương Thị Mộng L2 có chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa đất số 1008 tờ bản đồ số 43 diện tích 87m² tọa lạc tại phường An Điền, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Ngày 20/6/2023 nguyên đơn được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bến Cát cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 130465. Để đi vào thửa đất của nguyên đơn thì phải đi qua lối đi nằm trên thửa đất số 1009 tờ bản đồ số 43 của bị đơn bà Trương Ngọc Đ, lối đi có chiều ngang khoảng 2m dài khoảng 29,7m, đây là lối đi duy nhất để nguyên đơn đi vào thửa đất số 1008 của mình. Tháng 12/2023 nguyên đơn phát hiện bị đơn tự ý dùng 2 tấm tôn chặn lối đi này và không cho nguyên đơn đi, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn tháo dỡ 2 tấm tôn để nguyên đơn có lối đi vào thửa đất của nguyên đơn nhưng bị đơn không đồng ý và có thái độ gây cản trở nguyên đơn đi vào phần đất bên trong của nguyên đơn.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Đ trả lại lối đi chung có diện tích khoảng 59,4m², ngang 2m dài khoảng 29,7m để nguyên đơn làm lối đi.

Bị đơn bà Trương Ngọc Đ trình bày:

Thửa đất số 1008 của nguyên đơn không có giáp với lối đi công cộng, thửa đất này có nguồn gốc bị đơn bà Đ tách ra tặng cho con gái là bà Trương Thị Mộng L2, để đi ra lối đi công cộng thì nguyên đơn phải đi nhờ trên thửa đất số 1009 của bị đơn, ngoài lối đi này thì nguyên đơn không còn lối đi nào khác để đi ra đường giao thông công cộng. Nay, bị đơn không đồng ý mở lối đi theo yêu cầu của nguyên đơn vì diện tích đất bị đơn đang ở chật hẹp nếu mở đường đi sẽ ảnh hưởng đến nhà đất bị đơn đang ở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Mộng L2 trình bày:

Bà Trương Thị Mộng L2 là người chuyển nhượng thửa đất số 1008 tờ bản đồ số 43 tại phường An Điền, thành phố Bến Cát cho bà Trịnh Thị Trúc L, khi chuyển nhượng hai bên không có thỏa thuận để cho nguyên đơn đi qua thửa đất số 1009, phần lối đi nguyên đơn khởi kiện là một phần thửa đất số 1009 của bà Đ chứ không phải là lối đi công cộng như nguyên đơn trình bày, trước đây bà Trương Thị Mộng L2, ông H1, ông H (em của bà Trương Thị Mộng L2) có làm giấy tay nội dung thể hiện sau này để cho người ở phía bên trong là bà Trương Thị Mộng L2 và ông H1 được đi qua phần đất của bà Đ ra lối đi công cộng. Tuy nhiên, bà Đ là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tham gia thỏa thuận, bà Trương Thị Mộng L2 không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Khánh H1 trình bày:

Ông H1 là con của bị đơn, ông H1 không được bị đơn bà Đ tặng cho phần đất nào liên quan đến lối đi tranh chấp, ông H1 không có bất kỳ quyền lợi gì liên quan đến lối đi tranh chấp nên ông H1 không có ý kiến gì, đề nghị tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Trung H và bà Tô Thị Thanh L1 trình bày:

Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông H và bà Loan tham gia tố tụng nhưng ông H và bà Loan vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả lại lối đi chung mà yêu cầu tòa án mở lối đi qua thửa đất số 1009 của bà Đ ngang 2m với tổng diện tích 64,2m² như thể hiện tại mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bến Cát ngày 19/12/2024, lý do nguyên đơn thay đổi vì nguyên đơn biết lối đi mình tranh chấp không phải là lối đi công cộng.

- Bị đơn bà Đ giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

- Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát có ý kiến:

+ Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Nguyên đơn, bị đơn không cung cấp, bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã triệu tập hợp lệ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông H và bà Loan nhưng ông H và bà Loan vắng mặt không có lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông H và bà Loan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Mộng L2 và ông Trần Khánh H1 thì có yêu cầu tòa án án giải vắng mặt nên tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông H1 và bà Linh theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại Đơn khởi kiện ngày 1/4/2024 nguyên đơn yêu cầu tòa án buộc bị đơn trả lại lối đi có tổng diện tích khoảng 59,4m², kết quả đo đạc phần lối đi tranh chấp diện tích 64,2m², tòa án đã

triệu tập nguyên đơn để giải thích cho nguyên đơn làm đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu tòa án giải quyết lối đi theo diện tích đo đạc thực tế là 64,2m². Tuy nhiên nguyên đơn không đến làm việc và không có đơn khởi kiện bổ sung nộp cho Tòa án. Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện thành yêu cầu mở lối đi và không còn giữ yêu cầu trả lại lối đi như Đơn khởi kiện. Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này vẫn nằm trong phạm vi giải quyết vụ án nên Tòa án chấp nhận. Về phần diện tích nguyên đơn yêu cầu mở lối đi vẫn là 59,4m² nên Tòa án chỉ xem xét theo diện tích nguyên đơn yêu cầu.

Xét thấy, tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện thửa đất số 1008 của nguyên đơn và thửa đất số 1009 của bị đơn được tách ra từ thửa đất số 882 của bị đơn và hướng đông của thửa đất số 1008 giáp với thửa đất số 1009 chứ không giáp lối đi. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của tòa án thể hiện tại mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý ngày 19/12/2024 thể hiện thửa đất số 1008 của nguyên đơn nằm bên trong, hướng đông thửa đất số 1008 giáp với thửa đất số 1009 của bị đơn và bị bao bọc bởi thửa đất số 1009 của bị đơn, thửa đất số 1008 không giáp lối đi mà chỉ có thửa đất số 1009 giáp lối đi công cộng.

Tại phiên tòa, cả nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận toàn bộ diện tích tranh chấp đều thuộc một phần diện tích của thửa đất số 1009 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Theo kết quả xác minh ngày 10/1/2025 tại Ủy ban nhân dân phường An Điền, thành phố Bến Cát thì lối đi nguyên đơn đang tranh chấp với bị đơn thuộc một phần thửa đất số 1009 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn chứ không phải lối đi công cộng. Như vậy, đã có cơ sở xác định lối đi nguyên đơn tranh chấp thuộc thửa đất của bị đơn.

Xét, nguyên đơn là chủ sử dụng đất hợp pháp của thửa đất số 1008. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cũng như kết quả xác minh cho thấy ngoài lối đi tranh chấp thì không còn lối đi nào khác để đi từ thửa đất số 1008 để đi ra đường giao thông công cộng. Xét nguồn gốc của thửa đất 1008 cũng là được tách ra từ 01 phần của thửa đất 882 (cũng là thửa đất gốc của thửa 1009) vì vậy yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn trên thửa đất 1009 là có căn cứ. Xét bị đơn là chủ sở hữu hợp pháp của tài sản tranh chấp nên khi chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đồng thời nguyên đơn phải có nghĩa vụ hoàn giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho bị đơn.

Xét về hiện trạng sử dụng đất: Phần đất tranh chấp có hiện trạng được bị đơn bà Đ sử dụng làm lối đi dẫn từ căn nhà của bà Đ (căn nhà của bà Đ tiếp giáp ngay ranh với thửa đất số 1009 của nguyên đơn. Do đó đồng thời với nhu cầu sử dụng lối đi của nguyên đơn thì bị đơn cũng sử dụng từ nhà của bị đơn đi ra đường giao thông công cộng nên cần để lối đi cho cả nguyên đơn và bị đơn cùng sử dụng. Theo đó nguyên đơn chỉ phải thanh toán lại cho bị đơn ½ giá trị quyền sử dụng đất được dùng làm lối đi và giá trị tài sản trên đất.

Về diện tích mở lối đi: Xét không có căn cứ mở lối đi rộng 2m mà chỉ có căn cứ mở lối đi có chiều rộng 1,5m bởi lẽ nếu mở lối đi rộng 2m sẽ vướng phần ô văng nhà bà Đ ở không gian phía trên, diện tích thửa đất bà Đ chiều ngang chỉ có 7m nếu mở lối đi 2m sẽ làm ảnh hưởng lớn đến quyền lợi của bà Đ, ngoài ra

thửa đất số 1008 phía trong của nguyên đơn, diện tích nhỏ, có căn nhà nhỏ nhưng hiện trạng bị tháo dỡ, không sử dụng nên việc mở lối đi 1,5m là phù hợp với nhu cầu thực tế đi lại thông thường và ít gây thiệt hại nhất cho bị đơn.

Theo kết quả định giá đất trị giá $3.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 47,5\text{m}^2 = 142.500.000 \text{ đồng}$, nhà tạm trị giá $900.000/\text{m}^2 \times 5,28\text{m}^2 = 4.752.000 \text{ đồng}$.

Từ phân tích trên thì có căn cứ chấp nhận một yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị Trúc L về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Về chi phí đo đạc, định giá: Về chi phí đo đạc, định giá: Nguyên đơn phải chịu theo quy định.

Về án phí: Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 35, 39, 147, b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, 266 244, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào Điều 245 và 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị Trúc L đối với bị đơn bà Trương Ngọc Đ về “yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”.

Buộc bà Trương Ngọc Đ có nghĩa vụ tháo dỡ nhà tạm có diện tích $5,28\text{m}^2$ (nằm trên lối đi tranh chấp) để giao phần đất có diện tích $47,5\text{m}^2$ thuộc một phần thửa đất số 1009 tờ bản đồ số 43 để làm lối đi chung cho thửa đất số 1008 tờ bản đồ 43 do bà Trịnh Thị Trúc L quản lý, sử dụng và thửa 1009 tờ bản đồ số 43 do bà Trương Ngọc Đ quản lý, sử dụng. Chủ quản lý, sử dụng các thửa đất số 1008 và 1009 được sử dụng hạn chế diện tích đất $47,5\text{m}^2$ chỉ để làm lối đi ra đường giao thông công cộng (đường nhựa) của UBND phường An Điền, thành phố Bến Cát.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Trịnh Thị Trúc L có trách nhiệm bồi hoàn cho bà Trương Ngọc Đ $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất có diện tích $47,5\text{m}^2$ đất và $5,28\text{m}^2$ nhà tạm tương ứng với số tiền 73.626.000 đồng (bảy mươi ba triệu, sáu trăm hai mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357

và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án xong.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị Trúc L đối với bị đơn bà Trương Ngọc Đ về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề với diện tích lối đi yêu cầu mở có chiều ngang 2m.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02792 ngày 17/7/2008 cấp cho bà Trương Ngọc Đ, cập nhật chỉnh lý ngày 5/6/2009 cho phù hợp thực tế sử dụng.

4. Về chi phí đo đạc, định giá: Tổng chi phí đo đạc, định giá là 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng), bà Trịnh Thị Trúc L phải nộp số tiền này và bà Linh đã nộp trong quá trình giải quyết vụ án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trịnh Thị Trúc L phải nộp số tiền 3.681.300 đồng (ba triệu, sáu trăm tám mươi một nghìn ba trăm đồng). Khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng tạm ứng án phí bà Linh nộp tại Biên lai thu tiền số 0001056 ngày 25/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) Bến Cát. Bà Trịnh Thị Trúc L còn phải nộp số tiền 3.381.300 đồng (ba triệu ba trăm tám mươi một nghìn, ba trăm đồng).

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) 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 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Bến Cát;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Nguyễn Văn Tiến