

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ C
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 54/2025/DS-ST
Ngày: 28-4-2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất (mở lối đi qua bất động sản
liền kề) và yêu cầu chấm dứt
hành vi trái pháp luật

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ C, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Kiều Oanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Thắm;

Bà Nguyễn Kim Lý.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thắm - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Bình Dương.

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

Trong các ngày 23 và 28 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 194/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2024 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất (mở lối đi qua bất động sản liền kề) và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2024/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2025/QĐST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Huỳnh N, sinh năm 1939; địa chỉ thường trú: Tổ 9, khu phố T, phường T, thành phố C, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp: Ông Lê T, sinh năm 1977; địa chỉ thường trú: Số 455A, ấp T, xã A, thành phố C, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Đoàn luật sư tỉnh Bình Dương, số 1000, đường T, phường N, thành phố M, tỉnh Bình Dương. Là người đại diện theo ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 30/10/2023. Có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Phạm H, sinh năm 1981; địa chỉ thường trú: Số 181 Nguyễn K, khu 9, phường H, thành phố M, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

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

1. Bà Trần M , sinh năm 1981; địa chỉ thường trú: Số 181 Nguyễn K, khu 9, phường H, thành phố M, tỉnh Bình Dương. Có mặt ngày 23/4/2025, vắng mặt ngày 28/4/2025.

2. Ông Huỳnh A, sinh năm 1968; địa chỉ thường trú: Khu phố T, phường T, thành phố C , tỉnh Bình Dương. Có mặt ngày 23/4/2025, vắng mặt ngày 28/4/2025.

3. Ông Lợi T , sinh năm 1975; địa chỉ thường trú: Khu phố T, phường T, thành phố C , tỉnh Bình Dương. Có Đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

4. Bà Nguyễn S, sinh năm 1963; địa chỉ thường trú: Tổ 3, khu phố 4, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Phước; địa chỉ liên hệ: Khu phố T, phường T, thành phố C , tỉnh Bình Dương. Có Đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ngày 19/10/2023 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Công Trí trình bày:

Hộ bà Huỳnh N là chủ sử dụng thửa đất số 173, diện tích 2245m² và thửa đất số 207, diện tích 2167m², tờ bản đồ số 54, tọa lạc phường T, thành phố C , tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N718950, sổ vào sổ cấp GCN: 01908 do UBND huyện (nay là thành phố) Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/12/1999. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, hộ gia đình bà Huỳnh N gồm bà Năm, ông Huỳnh A, ông Lợi T, bà Nguyễn S. Ngoài ra, không còn thành viên nào khác.

Giáp ranh thửa đất với bà N là thửa đất số 252, tờ bản đồ số 54, diện tích 2121,2m² hiện nay do ông Phạm H trực tiếp quản lý, sử dụng có nguồn gốc trước đây của bà Nguyễn R (đã chết) sử dụng, khi bà R sử dụng, các bên trước đây có thống nhất sẽ chừa mương dẫn nước chung vào các thửa ruộng chung quanh, đồng thời chừa lối đi chung với diện tích chiều ngang khoảng 2m x dài hết đất (tính từ đường chính vào đến đất bà N), lối đi này gia đình bà N được sử dụng từ năm 1975 cho đến nay.

Sau khi bà R chuyển nhượng phần đất trên qua nhiều người, lối đi chung gia đình bà N vẫn sử dụng để vào ruộng của mình cho đến khi ông H nhận chuyển nhượng thì ông H kéo rào kẽm chắn ngang lối đi, không cho gia đình bà N đi trên lối đi này vào đất của bà N, từ đó phát sinh tranh chấp.

Nhận thấy, đây là lối đi duy nhất để vào đất của bà Huỳnh N, được hình thành từ năm 1975, gia đình bà N đã sử dụng lối đi này ổn định từ trước đến nay, nay ông H kéo rào chắn, ngăn cản không cho gia đình ông H sử dụng lối đi này vào đất gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Huỳnh N .

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn bà Huỳnh N yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm H tháo dỡ toàn bộ hàng rào với diện tích 93.8m² (ngang 1,4m, dài 67m) đã che chắn lối đi chung và mương dẫn nước chung. Ước tính giá trị tranh chấp

50.000.000 đồng. Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm H mở lối đi qua cho hộ bà N với diện tích đo đạc thực tế 135.9 m² tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 54 để làm lối đi vào thửa đất 207, 173, tờ bản đồ số 54 của hộ bà N.

Tại phiên tòa, ông T xác định nguyên đơn thay đổi yêu cầu mở lối đi thành yêu cầu công nhận phần đất có diện tích đo đạc thực tế 135.9 m² tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 54 là lối đi chung và yêu cầu ông Phạm H tháo dỡ toàn bộ hàng rào trụ xi măng, dây kẽm gai đã che chắn lối đi chung và mương dẫn nước chung.

Bị đơn ông Phạm H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 252, tờ bản đồ số 54, tọa lạc phường T, thành phố C, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 194960, sổ vào sổ cấp GCN: CS14785 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phạm H ngày 22/9/2022 là nhận chuyển nhượng. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, hiện trạng thửa đất trống, chỉ có cỏ dại mọc um tùm, có đường mương nước rất nhỏ, do cỏ che khuất nên không nhìn thấy. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông H và bà M trực tiếp quản lý, sử dụng đúng phần đất được cấp giấy chứng nhận. Sau một khoảng thời gian gia đình ông H quản lý, sử dụng thì đường mương nước được vét, cơ nói nhiều. Ban đầu dự tính nhận chuyển nhượng khu đất này để làm nhà vườn để cuối tuần gia đình về nghỉ ngơi nhưng do đất thuộc khu quy hoạch dự án của địa phương nên gia đình không thực hiện mà để đất trống cho đến nay. Tuy nhiên, vào ngày 21/7/2023, gia đình ông H lên thăm đất thì thấy phía bà N có đồ cống làm đường kiên cố trên phần đất của ông H nên ông H có gửi đơn ra Ủy ban nhân dân xã (nay phường) T ngày 22/7/2023 yêu cầu được rào hàng rào lại để bảo vệ phần đất của mình và ngăn cản việc làm đường của phía bà N. Ông H có rào hàng rào nhưng ông H rào trên phần đất của ông H.

Tuy nhiên, trong thời gian qua phía gia đình bà N đã chủ động chở hết ống cống đi nơi khác, không còn có ý định mở đường trên đất của ông H nên ông H đồng ý tháo dỡ hàng rào như hiện trạng trước đây. Ông H có nộp kèm hình ảnh chụp hiện trạng đất tranh chấp.

Đối với yêu cầu công nhận phần đất có diện tích đo đạc thực tế 135.9 m² tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 54 là lối đi chung. Ông H không đồng ý vì khi nhận chuyển nhượng phía Tây thửa đất số 252 giáp với đất ông P, không có giáp đường và bị đơn cùng phải trả tiền nhận chuyển nhượng phần đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần M trình bày: Bà M là vợ ông H. Thửa đất số 252, tờ bản đồ số 54 là tài sản chung của vợ chồng bà Mai và ông H. Bà M thống nhất lời trình bày của bị đơn, không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận phần đất có diện tích đo đạc thực tế 135.9 m² tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 54 là lối đi chung. Không có bổ sung thêm ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh A, ông Lợi T và bà Nguyễn S trình bày: Thống nhất lời trình bày cũng như yêu cầu của nguyên đơn. Không có bổ sung thêm ý kiến gì khác.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố C tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, các đương sự và những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tháo dỡ toàn bộ hàng rào đã che chắn lối đi chung và mương dẫn nước chung. Đối với yêu cầu công nhận phần đất có diện tích đo đạc thực tế 135.9m² tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 54 là lối đi chung của nguyên đơn là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Phạm H tháo dỡ toàn bộ hàng rào và yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề (nay thay đổi thành yêu cầu công nhận phần diện tích đất tranh chấp là lối đi chung). Do đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc phường T, thành phố C, tỉnh Bình Dương. Căn cứ Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án xét xử xác định quan hệ tranh chấp của các bên là “Tranh chấp quyền sử dụng đất (mở lối đi qua bất động sản liền kề) và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Bình Dương.

[1.2] Về phạm vi khởi kiện: Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định nguyên đơn thay đổi yêu cầu mở lối đi thành yêu cầu công nhận phần đất có diện tích đo đạc thực tế 135.9 m² tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 54 là lối đi chung. Xét yêu cầu thay đổi này phát sinh trên phần đất đã tranh chấp nên không thuộc trường hợp vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện.

[1.3] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lợi T và bà Nguyễn S có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông T và bà S theo quy định tại khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4] Về kết quả đo đạc, định giá: Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/5/2024, tài sản gắn liền trên đất tranh chấp là đất trống. Quá trình tham gia tố tụng, đương sự thống nhất với kết quả tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 30/5/2024 và Mảnh trích lục địa chính có đo

đặc chính lý số 03-2024 ngày 02/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C và không yêu cầu Tòa án đo đạc hay định giá lại nên Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả này để giải quyết vụ án.

[1.5] Về chứng cứ: Tòa án đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đã được Tòa án thông báo đến các đương sự nhưng không ai có ý kiến khiếu nại hay thắc mắc. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các đương sự giao nộp và tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét yêu cầu buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ hàng rào trụ xi măng, dây kẽm gai đã che chắn lối đi chung và mương dẫn nước chung, xét thấy:

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/5/2024, thể hiện thửa đất 252 được bao quanh bởi hàng rào trụ xi măng, dây kẽm gai do ông H rào (riêng hàng rào phía Tây do ông Võ P rào từ trước, phía Nam giáp mương nước nên ông Hải đã rào hàng rào lại lùi vào trong để chừa làm lối đi). Tại Biên bản xác minh ngày 25/12/2024, thể hiện ông H xây dựng hàng rào nằm trên thửa đất của ông Hải. Ngoài ra, tại Công văn số 216/TNMT-TTĐĐ ngày 07/02/2025 cũng thể hiện: *“phần diện tích 135.9m² đất tranh chấp thuộc thửa đất số 252, tờ bản đồ số 54, tọa lạc phường T, thành phố C, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐH 194960, sổ vào sổ cấp GCN: CS14785 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phạm H ngày 22 tháng 9 năm 2022”*. Do đó, có đủ cơ sở xác định bị đơn xây dựng hàng rào nằm trong diện tích được cấp giấy chứng nhận của bị đơn.

Quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa hôm nay, bị đơn đồng ý mở hàng rào giống như hiện trạng trước đây và nộp kèm hình ảnh hiện trạng phần đất tranh chấp được chụp vào ngày 22/4/2025. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xét thấy bị đơn đã tự tháo dỡ hàng rào, nên yêu cầu này không cần thiết nên xin rút, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Xét đây là sự nguyện của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này theo quy định khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Xét yêu cầu công nhận phần đất có diện tích đo đạc thực tế 135.9 m² tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 54 là lối đi chung, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Công văn số 222/CNBC-ĐK&CGCN ngày 21/01/2025, đều thể hiện về trình tự thủ tục thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N718950, sổ vào sổ cấp giấy 01908 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) C, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà Huỳnh N ngày 20/12/1999 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 194960, sổ vào sổ cấp GCN: CS14785 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phạm H ngày 22/9/2022 đều phù hợp theo quy định pháp luật.

Theo trình bày nguyên đơn thì nguyên đơn sử dụng thửa đất 173, 207 tờ bản đồ số 54 từ năm 1975 đến nay, có đường mương nước nối dài từ mương nước công cộng dọc theo ranh đất ông H vào đất bà N và giáp đường mương

nước có 01 lối đi chung diện tích đo đạc thực tế $135.9m^2$. Nay gia đình bà N có nhu cầu đặt ống dẫn nước để phục vụ canh tác thuận lợi thì chủ đất giáp ranh là ông H không đồng ý. Tuy nhiên, tại Biên bản giải quyết ngày 26/9/2023, thể hiện hiện trạng trên phần thửa đất số 252, tờ bản đồ số 54 của ông Phạm H phía Tây giáp thửa đất 253 của ông Võ P có 01 mương nước có chiều rộng từ 0,5m đến 1m tùy đoạn, hai bên mương là bờ đất khoảng 0,3m đoạn mương chạy dọc trên đất của ông H từ mương hiện hữu do nhà nước quản lý vào đất của bà Huỳnh N. Đây là mương nước do người dân tự thỏa thuận trong quá trình canh tác trồng lúa, không phải là mương nước do nhà nước quản lý. Nguồn gốc mương nước trước đây chủ sử dụng đất cũ là bà Nguyễn R (đã chuyển nhượng qua nhiều người đến nay là ông Phạm H đang là chủ sử dụng đất) có cho bà Huỳnh N tạo một mương nước để thuận tiện trong việc lấy nước và thoát nước để canh tác trồng lúa. Tuy nhiên đây chỉ là thỏa thuận miệng giữa các bên không có lập các giấy tờ mua bán hay tặng cho có liên quan đến phần mương nước này.

Tại hồ sơ gốc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 194960, số vào sổ cấp GCN: CS14785 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phạm H ngày 22/9/2022 và Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 3-2024, ngày 02/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C đều thể hiện thửa đất số 252 giáp với thửa đất 253 (nay thửa 253, 254 hợp thửa thành 849) của ông Võ P, sinh năm 1979; địa chỉ: Phường T, thành phố C, tỉnh Bình Dương không thể hiện giáp mương nước hay con đường đi. Quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông A cũng xác định giữa bà R (chủ cũ của thửa đất 252) và bà N thỏa thuận miệng tạo một mương nước để thuận tiện trong việc lấy nước và thoát nước để canh tác trồng lúa, nhưng các bên không có lập các giấy tờ mua bán hay tặng cho có liên quan đến phần mương nước này. Lời trình bày của ông T và ông A phù hợp với kết quả tại Biên bản giải quyết ngày 26/9/2023 của UBND xã (nay là phường) T. Đây chính là tình tiết không phải chứng minh theo điểm c khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Như đã phân tích ở mục [2.1], tại Công văn số 216/TNMT-TTĐĐ ngày 07/02/2025 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố C và Công văn số 31/UBND-ĐC ngày 06/02/2025 của Ủy ban nhân dân phường T thể hiện: “*Tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 3-2024, ngày 02 tháng 7 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C, thể hiện phần diện tích đất tranh chấp là lối đi đo đạc thực tế $135.9m^2$ mà nguyên đơn yêu cầu mở lối đi thuộc thửa đất số 252, tờ bản đồ số 54, tọa lạc phường T, thành phố C, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 194960, số vào sổ cấp GCN: CS14785 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phạm H ngày 22 tháng 9 năm 2022. Lối đi nguyên đơn yêu cầu nằm trong thửa đất số 252, tờ bản đồ số 54 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phạm H, lối đi này không phải là lối đi chung ra đường công cộng và hiện tại do ông Phạm H đang quản lý và sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông H nêu trên.*”.

Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận phần đất có diện tích đo đạc thực tế 135.9 m² tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 54 là lỗi đi chung, không có cơ sở chấp nhận.

[3] Ngoài ra, tại Công văn số 216/TNMT-TTĐĐ ngày 07/02/2025 thể hiện: “Theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thị xã (nay là thành phố) C được duyệt tại Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 07 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thì các thửa đất số 173, 207, 252 cùng tờ bản đồ số 54, tọa lạc khu phố T, phường T, thành phố C, tỉnh Bình Dương thuộc quy hoạch Khu đô thị Đông An Tây”. Việc đất thuộc quy hoạch chưa làm thay đổi quyền sử dụng hợp pháp của các chủ sử dụng đất cho đến khi có quyết định thu hồi và việc mở lối đi trong thời gian quy hoạch vẫn cần được giải quyết để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho người dân.

Công văn số 31/UBND-ĐC ngày 06/02/2025 thể hiện: “Trên bản đồ địa chính chính quy, tại thửa đất số 207, 173 tờ bản đồ số 54 chỉ thể hiện giáp thửa đất liền kề không có lối đi hay đường giáp với thửa đất số 207, 173. Hiện tại vị trí thửa đất số 207, 173 là khu vực người dân sử dụng canh tác nông nghiệp (trồng lúa) từ trước đến nay nên trong quá trình canh tác để thuận lợi cho việc đi lại canh tác, thu hoạch cây trồng thì người dân tự thỏa thuận làm các bộ đất để cùng nhau sử dụng. Căn cứ Bản đồ địa chính tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C đang quản lý, sử dụng, thửa đất 207, 173, tờ bản đồ số 54 không thể hiện lối đi hoặc đường giao thông trên bản đồ địa chính. Chính vì vậy ngoài lối đi mà nguyên đơn yêu cầu mở thì nguyên đơn có thể thỏa thuận bất cứ chủ sử dụng đất liền kề nào để thỏa thuận việc đi lại thuận lợi nhất kết nối vào đất”. Vì vậy, theo quy định Điều 254 Bộ luật Dân sự thì: “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... 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...”. Do đó, khi nguyên đơn có yêu cầu giải quyết lại về việc mở lối đi qua sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[4] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C tham gia phiên tòa là có căn cứ và phù hợp các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.933.906 đồng và đã thực hiện xong theo quy định tại Điều 157 và 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được miễn nộp theo quy định do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 244, 235, 266, 271, 273, 483 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 159, 160, 163, 164 và 169 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 12 và 26 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009; 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. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tháo dỡ toàn bộ hàng rào trụ xi măng, dây kẽm gai đã che chắn lối đi chung và mương dẫn nước chung (từ điểm 1' đến 5 và từ điểm 2' đến 4).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh N đối với bị đơn ông Phạm H về việc công nhận phần đất có diện tích 135.9m² (ký hiệu A) thuộc thửa đất số 252, tờ bản đồ số 54, tọa lạc phường T, thành phố C, tỉnh Bình Dương là lối đi chung.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu số tiền 4.933.906 đồng (bốn triệu chín trăm ba mươi ba nghìn chín trăm lẻ sáu đồng) và đã thực hiện xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Huỳnh N được miễn nộp.

5. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết công khai.

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 Điều 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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố C;
- Chi cục THADS thành phố C;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VT.

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

Nguyễn Kiều Oanh