

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÀU BÀNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 20/2025/DSST

Ngày: 06-5-2025

V/v Tranh chấp về 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 HUYỆN BÀU BÀNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Anh Duy.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Độ;

Ông Nguyễn Long Giang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Diễm Trang - là Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương tham
gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mai Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh
Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 49/2023/TLST-DS ngày
09/3/2023 về việc: “tranh chấp về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề” theo
Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2025
giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Minh C, sinh năm 1963; địa chỉ: tổ A, khu phố B,
phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1968; địa chỉ: tổ D, ấp C, xã L, huyện B,
tỉnh Bình Dương; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Huỳnh Minh C trình bày:

Năm 2000 tôi có sang nhượng lại của ông Nguyễn Văn Đ mảnh đất vườn đến
năm 2004 làm thủ tục cấp sổ với diện tích 12.719 m², tại thửa đất số 528, tờ bản đồ số
35 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D274670, số v ào sổ
01927.QSDD/986.QĐUB ngày 01/3/2004 do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp
cho hộ ông Huỳnh Minh C; Chủ đất liền kề với đất của tôi là ông Nguyễn Hữu T, vừa
qua vợ chồng của ông Nguyễn Hữu T có yêu cầu tôi ký tên liên ranh đất để làm thủ tục
cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tôi mới phát hiện ra là ông T có lấn đất
mốc ranh sang đất của tôi và chiếm phần con đường đi vào đất của tôi chiều ngang
khoảng 03 m, chiều dài 18m được tiếp giáp từ đường giao thông nông thôn nay đã đổ

nhựa. Thực tế con đường này đi vào đất của tôi đã có từ lâu trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, qua tìm hiểu theo tôi được biết trong giai đoạn đo đạc địa chính, chính quy sử dụng không ảnh có phần sai sót lập bản đồ đo vẽ do cây bao phủ không thể hiện con đường đi, hiện nay vẫn còn. Trong tháng 9/2022 tôi có gặp gỡ hai lần với vợ chồng ông T để thỏa thuận hoán đổi đất hoặc trả bằng tiền chuyển nhượng để có con đường đi chính thức hợp pháp nhằm tạo điều kiện cho thuận lợi cho cả đôi bên nhưng vợ chồng ông T nhất quyết không đồng ý hoán đổi đất cũng không đồng ý chuyển nhượng đất để làm lối đi, ông T cho rằng con đường đi có từ xưa nhưng không được thể hiện trên bản đồ, mà đã nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của T là thuộc quyền sử dụng sở hữu của ông T, ông cho đi nhờ từ trước đến nay. Do đây là lối đi duy nhất tiếp giáp lối đi công cộng để vào đất của tôi nên tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Yêu cầu ông Nguyễn Hữu T mở lối đi diện tích 103,5 m² (ngang 5m, dài khoảng 21,43 m) thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 35 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X568181, số vào sổ 01714 do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Hữu T ngày 29/10/2003.

Tôi đồng ý thanh toán cho ông Nguyễn Hữu T giá trị quyền sử dụng đất dùng mở lối đi giá là 1.191.000 đồng/m² theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH D.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Hữu T trình bày:

Tôi được quyền sử dụng phần đất có diện tích 9.405m², thuộc thửa đất số 16, 17, 18, 19 tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại ấp cầu đôi xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Phần đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành X568181 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01714 QSDD/3510/QĐ-UB ngày 29/10/2003 cho ông Nguyễn Hữu T. Phần đất tôi đang sử dụng nằm ở phía trước và giáp với thửa đất của ông Huỳnh Minh C. Ông C không trực tiếp sử dụng và canh tác trên thửa đất của ông C mà cho người khác khai thác mủ cao su. Trước đây ông C đi vào trong đất bằng một lối đi khác nằm ở phía bên trong thửa đất của ông C. Thời gian sau này lối đi bị vùi lấp nên tôi có có ông C đi nhờ bằng đường chân trên phần đất của tôi. Thật ra tôi chỉ cho người thuê đất của ông C đi để khai thác mủ chứ ông C ở thành phố B, tỉnh Bình Dương không sử dụng lối đi này. Tôi không đồng ý với một phần yêu cầu của ông C với lý do: Việc ông C yêu cầu mở lối đi có chiều ngang 05 m là không phù hợp vì thực tế đường Lai Hưng 04 chỉ có chiều ngang 4 m. Trên tinh thần thiện chí muốn vụ việc giải quyết trên cơ sở Ô. Tôi chỉ đồng ý cho ông C mở lối đi chiều ngang là 03 mét và chiều dài khoảng 21,43 m. Tôi yêu cầu ông C bồi hoàn giá trị đất là 1.191.000 đồng/m² theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH D.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên ý kiến.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

+ Về tố tụng: từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề; phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về người tham gia tố tụng: Thửa đất số 528, tờ bản đồ số 35 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D274670, số vào sổ 01927.QSĐĐ /986.QĐUB ngày 01/3/2004 do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Huỳnh Minh C. Tại thời điểm cấp sổ các thành viên trong hộ ông Huỳnh Minh C gồm: Ông Huỳnh Minh C, bà Lê Thị Tuyết N và ông Huỳnh Hữu P. Tuy nhiên bà N và ông P đã có văn bản xác định đây là tài sản riêng của ông C vì vậy Hội đồng xét xử không đưa bà N, ông P vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[3] Về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề: Ngày 01/3/2004, hộ ông Huỳnh Minh C được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 528, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương nhưng không có lối đi. Từ trước đến nay ông C phải xin đi nhờ qua các thửa đất bên cạnh. Theo Biên bản xác minh tại UBND xã L, huyện B thể hiện thửa đất số 528, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương không tiếp giáp lối đi nào khác để đi ra đường L 04. Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự thống nhất về việc mở lối đi, chi phí đền bù tuy nhiên không thống nhất về diện tích mở lối đi cụ thể nguyên đơn yêu cầu mở lối đi có chiều ngang là 05 m, bị đơn chỉ đồng ý mở lối đi có chiều ngang là 03 m. Hội đồng xét xử nhận thấy chiều ngang phần đất của bị đơn bị yêu cầu mở lối đi có kích thước là khoảng 205,13 m, phần đất của nguyên đơn là đất cây lâu năm nên việc mở lối đi có chiều ngang 05 m là không phù hợp mục đích thực tế sử dụng đất.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc mở lối đi qua bất động sản liền kề có diện tích là 82,2 m² (chiều ngang 04 m và chiều dài khoảng 21.05 m) thuộc một phần thửa đất số 19, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 568181, số vào sổ 01714 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Hữu T ngày 29/10/2003 theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 29, Điều 133 Luật Đất đai năm 2024.

[3] Về chi phí đền bù: Do ông Huỳnh Minh C là chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải có nghĩa vụ đền bù chi phí giá trị mở lối đi cho chủ sở bất động sản chịu hưởng quyền là ông Nguyễn Hữu T theo quy định của pháp luật. Căn cứ Chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH D xác định: đất cây lâu năm có giá: 1.191.000 đồng/m² vì vậy cần buộc ông Nguyễn Hữu T bồi hoàn giá trị đất diện tích là 82,2 m² mở lối đi cho ông Nguyễn Hữu T tương đương số tiền là 97.900.200 đồng.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là có cơ sở chấp nhận một phần.

[5] Về chi phí tố tụng: nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá theo quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Điều 4, Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 96, các Điều 147, 217, 218, 227, 228, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 3, Điều 245, Điều 248 và Điều 254 của Bộ luật Dân sự 2015;

Các Điều 29, Điều 133 Luật Đất đai năm 2024;

Luật phí và lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội 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.

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Minh C đối với bị đơn ông Nguyễn Hữu T việc tranh chấp về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

1.1. Buộc ông Nguyễn Hữu T mở lối đi cho ông Huỳnh Minh C đối với phần đất có diện tích là 82,2 m² (chiều ngang 04 m và chiều dài khoảng 21.05 m) đất trồng cây lâu năm (trong đó 20.1 m² thuộc HLATĐB) thuộc một phần thửa đất số 19, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 568181, số vào sổ 01714 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Hữu T ngày 29/10/2003, có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc: Giáp tờ bản đồ số 24.

+ Phía Tây: Giáp đường L 04.

+ Phía Đông: Giáp thửa đất số 528, tờ bản đồ số 35.

+ Phía Nam: Giáp một phần thửa đất số 19, tờ bản đồ số 35.

(ký hiệu A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

1.2. Buộc ông Huỳnh Minh C có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Hữu T số tiền là 97.900.200 đồng (chín mươi bảy triệu chín trăm nghìn hai trăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng:

+ Ông Huỳnh Minh C phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng gồm: Chi phí thẩm định, định giá, sao lục hồ sơ là 5.300.828 đồng (năm triệu ba trăm nghìn tám trăm hai mươi tám đồng). (đã nộp xong)

+ Buộc ông Huỳnh Minh C phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Nguyễn Hữu T số tiền 11.000.000 đồng (mười một triệu đồng) do ông Nguyễn Hữu T đã nộp số tiền 11.000.000 đồng chi phí định giá tại Công ty TNHH D.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hữu T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Huỳnh Minh C số tiền đã nộp là 2.100.000 đồng (hai triệu một trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số AA/2021/0009679 ngày 01/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết 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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Bàu Bàng;
- Chi cục THADS huyện Bàu Bàng;
- Các đương sự;
- Cổng Thông tin điện tử Tòa án (nếu có);
- Lưu: Văn thư, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Anh Duy