

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 - C Y**

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

Bản án số 48/2025/DS-ST

Ngày 08/9/2025

Về việc: “*Tranh chấp về quyền
yêu cầu lối đi qua bất động sản
liền kề*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 – C Y**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Linh.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà: Trần Thị Quế.

2. Bà: Hồ Thị Hồng Liên.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo H–Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 4, tỉnh C Y.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4, tỉnh C Y tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà-Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 08 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bảo C cũ; địa chỉ: Số 8 Nguyễn Tất Thành, Thôn 8 Lộc Thắng, xã Bảo C 1, tỉnh C Y xét xử sơ thẩm công khai, lưu động theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 109/2024/TLST-DS ngày 21/5/2024 về việc “*Tranh chấp về quyền yêu cầu lối đi qua bất động sản liền kề*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2025/QĐXXST-DS ngày 04/8/2025, quyết định hoãn phiên tòa số 60/2025/QĐST-DS ngày 22/8/2025 giữa:

* Nguyên đơn: Ông Vĩnh A, sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị Ánh B, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn 2, xã Lộc Ngãi, huyện Bảo C (nay là xã Bảo C 1) tỉnh C Y. Nay là Thôn 2 Lộc Ngãi, xã Bảo C 1, tỉnh C Y.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Bùi Công H, sinh năm 2000; địa chỉ: Thôn 8, xã Lộc Nam, huyện Bảo C (nay là xã Bảo C 3) tỉnh C Y.

* Bị đơn: Ông Trần Anh D, sinh năm 1981; địa chỉ: 28/32/9 Trần Khánh Dư, tổ 20, phường E (nay là phường 1), tỉnh C Y. Chỗ ở hiện nay: Thôn 2, xã Lộc Ngãi, huyện Bảo C (nay là xã Bảo C 1) tỉnh C Y.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Ngô Thị Mỹ G, sinh năm 1982; địa chỉ: 28/32/9 Trần Khánh Dư, tổ 20, phường E (nay là phường 1 F), tỉnh C Y. Chỗ ở hiện nay: Thôn 2, xã Lộc Ngãi, huyện Bảo C (nay là xã Bảo C 3), tỉnh C Y.

(Ông H, ông D có mặt, bà G có đơn vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 25/4/2023, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông Vĩnh A, bà Nguyễn Thị Ánh B là chủ sử dụng thửa đất số 91; ông Trần Văn L và ông Trần Anh D là chủ sử dụng thửa đất số 81, bà Lưu Thị Z là chủ sử dụng thửa đất 164 tờ bản đồ 99, xã Lộc Ngãi, huyện Bảo C, tỉnh C Y. Từ năm 1990 đến nay, để đi đến thửa đất của mình, vợ chồng ông Thuy, bà B phải đi qua thửa đất số 81 và thửa đất số 164 và phải dựng cầu đi qua suối. Phần đường đi thuộc 02 thửa đất nói trên có diện tích khoảng 52,6m², đây là lối đi duy nhất, gần nhất với tuyến đường giao thông công cộng và là con đường thuận tiện nhất để đi vào đất của vợ chồng ông Thuy, bà B.

Đầu năm 2024, một phần đường đi giáp suối bị sạt lở khiến việc đi lại bị khó khăn và gây nguy hiểm nên vợ chồng ông Thuy, bà B đặt 12 bi cồng và lấp đất lên để đảm bảo việc đi lại được thuận lợi và an toàn. Tuy nhiên, đến ngày 24/01/2024, ông L và ông D đã rào đường bằng cột sắt và lưới kẽm B40, không cho vợ chồng ông Thuy, bà B đi qua vì cho rằng ông Thuy, bà B lấn đất nên xảy ra tranh chấp.

Ngày 22/4/2024, Ủy ban nhân dân xã Lộc Ngãi đã giải quyết tranh chấp đường đi theo yêu cầu của ông L nhưng việc hoà giải không thành. Dù vợ chồng ông Thuy, bà B đã tìm cách thương lượng nhưng ông L và ông D vẫn không Y ý.

Hiện nay, giữa ông Thuy, bà B với ông L, ông D có tranh chấp về phần đất sử dụng làm lối đi. Còn giữa ông Thuy, bà B với bà Z thì việc sử dụng lối đi không có tranh chấp gì, các bên đã sử dụng ổn định và phân định rõ lối đi với đất của bà Z bằng hàng rào lưới B40. Do đó ông Thuy, bà B không yêu cầu Tòa án giải quyết phần lối đi thuộc một phần thửa đất số 164 của bà Z.

Do đó, vợ chồng ông Thuy, bà B khởi kiện yêu cầu buộc ông L và ông D phải mở lối đi rộng khoảng 2,3m² và dài khoảng 9,1m², diện tích 13,7m² qua thửa đất số 81, tờ bản đồ số 99 xã Lộc Ngãi, huyện Bảo C, tỉnh C Y để làm lối đi chung và buộc ông L, ông D phải tháo dỡ công trình đã xây dựng trên đất là hàng rào cột sắt có gắn kẽm lưới B40.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông D trình bày:

- Về nguồn gốc thửa 81 tờ bản đồ 99: Ông D xác nhận mặc dù ngày 05/11/2023 ông L viết giấy chuyển nhượng thửa đất 81, tờ bản đồ số 99, xã Lộc Ngãi, huyện Bảo C, tỉnh C Y nhưng thực tế năm 2017, ông D và ông L góp tiền để chuyển nhượng chung thửa đất này và thoả thuận để ông L đứng tên; hiện ông L và ông D đều là chủ sử dụng thửa đất này.

- Về yêu cầu khởi kiện của ông A, bà B: Ông D xác nhận thửa đất số 91 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Thuy bà B bị bao bọc bởi các thửa khác phía trên và không có đường đi, phía dưới là con suối nhỏ, qua con suối nhỏ là thửa 81 của ông D và ông L, bên cạnh là thửa đất số 164 của bà Z. Các ông và bà Z đã dành cho ông A, bà B lối đi từ đường đất qua thửa đất số 164 và thửa đất số 81 rộng khoảng 80cm để vào thửa đất số 91. Tuy nhiên, khoảng tháng 01/2024 vợ chồng ông A, bà B lén lút đưa máy móc, xe chở đất san lấp con đường rộng lên khoảng 2.5m và đặt cống thay đổi dòng suối trên đất của các ông vào ban đêm, không xin phép và không được sự Y ý của các ông. Do đó, ông D không Y ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông A, bà B.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà G (vợ ông D) trình bày: Bà Thống nhất với toàn bộ trình bày của ông D về nguồn gốc đất của thửa 81, diện tích đất này hiện nay thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà không liên quan gì đến ông L; về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không Y ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin được xét xử vắng mặt.

Ông L, bà Hoà trình bày: Thửa đất số 81 có nguồn gốc là năm 2017, vợ chồng ông và vợ chồng ông D góp tiền để chuyển nhượng chung nhưng thoả thuận để vợ chồng ông, bà đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến nay, thửa đất này vợ chồng bà đã sang nhượng lại toàn bộ cho vợ chồng ông D và đã đăng ký biến động đứng tên ông Trần Anh D và vợ bà Ngô Thị Mỹ G xong, vợ chồng ông không còn liên quan gì nữa. Ông L xác nhận thửa đất 91 bị bao bọc bởi các thửa đất liền kề, muốn đi từ đường công cộng vào phải qua thửa đất số 81 và 164. Trước đây, ông và bà Z cũng để lối đi này rộng khoảng 80cm cho vợ chồng ông Thụy đi nhưng do vợ chồng ông Thụy có hành vi lén lút mở đường không có sự Y ý của ông và ông D nên xảy ra tranh chấp. Do vợ chồng bà không còn liên quan gì đến thửa đất này nữa nên đề nghị Tòa án không đưa ông, bà vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

Tại phiên tòa:

- Ông H trình bày: Ông H cho rằng toàn bộ diện tích đất thửa số 81 được vợ chồng ông D, bà G nhận chuyển nhượng toàn bộ và đã đăng ký biến động đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông L bà M vào ngày 05/6/2025, diện tích đất này không thuộc quyền sử dụng, không còn liên quan đến vợ chồng ông L bà M nữa nên ông H thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể ông H yêu cầu vợ chồng ông D, bà G mở lối đi có diện tích 13,7m² thuộc một phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 99 (nay là tờ bản đồ 2014) xã Lộc Ngãi, huyện Bảo C, tỉnh C Y nay là xã Bảo C 1, tỉnh C Y để làm lối đi chung; lối đi này có kích thước, vị trí, hình thù như Mảnh đo đạc địa chính thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực Bảo C ký duyệt ngày 03/9/2025. Rút toàn bộ yêu cầu buộc ông D, ông L phải tháo dỡ hàng rào cột sắt có gắn kẽm lưới B40 vì qua xem xét thẩm định chỗ trên phần đất này không có bất kỳ tài sản nào. Về chi phí tố tụng và án phí: Ông H Y ý để vợ chồng ông A, bà B chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông D xác nhận vợ chồng ông D, bà G nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số 81 và đã đăng ký biến động đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông L bà M vào ngày 05/6/2025, vợ chồng ông L bà M không còn quyền sử dụng, không liên quan đến thửa đất này nữa. Nên việc ông H rút yêu cầu khởi kiện đối với ông L, khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông là đúng nhưng về nội dung yêu cầu khởi kiện thì ông không chấp nhận toàn bộ; ông D chỉ Y ý để lại lối đi cũ 80cm cho vợ chồng ông Thụy đi qua. Ông D xác nhận ngoài con đường mà nguyên đơn yêu cầu để đi vào thửa 91 thì không còn lối đi nào khác từ đường công cộng và ngược lại. Tuy nhiên, do phía nguyên đơn không biết cách ứng xử như lén lút đưa máy móc, xe chở đất san lấp con đường rộng lên khoảng 2.5m và đặt cống thay đổi dòng xuống trên đất vào ban đêm, không xin phép và không được sự Y ý của vợ chồng ông nên vợ chồng ông không Y ý mở lối đi theo yêu cầu của nguyên đơn. Đối

với chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm ông D đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông L xác nhận nội dung vợ chồng ông D, bà G nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số 81 và đã đăng ký biến động đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 05/6/2025 từ vợ chồng ông là đúng, thửa đất hiện nay không còn liên quan đến vợ chồng ông.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm theo quy định tại Điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự Y thời đề nghị Hội Y xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Trần Anh D và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Mỹ G mở lối đi qua thửa 81 có diện tích 13,7m² thuộc một phần thửa 81 tờ bản đồ 99 (nay là tờ bản đồ 214) xã Bảo C 1, tỉnh C Y có hình thù như Mảnh đo đạc địa chính thửa đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực Bảo C ký duyệt ngày 03/9/2025, đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn đối với ông L, đình chỉ yêu cầu buộc ông D và ông L hàng rào cột sắt có gắn kẽm lưới B40; buộc nguyên đơn chịu toàn bộ chi phí tố tụng và chịu án phí sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội Y xét xử nhận định:

1. Về tố tụng:

- Về tư cách tố tụng: Tại đơn khởi kiện ngày 02/5/2024, nguyên đơn ông A bà B khởi kiện yêu cầu ông D và ông L. Tòa án xác định ông D và ông L là bị đơn là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án xác định bà Ngô Thị Mỹ G là vợ ông D và đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, quá trình đánh máy tại quyết định hoãn phiên toà ghi nhầm là bị đơn. Vợ chồng ông L, bà M là chủ sử dụng thửa đất 81, đã chuyển nhượng và đăng ký biến động cho vợ chồng ông D, bà G ngày 05/6/2015; sau khi chuyển nhượng vợ chồng ông L, bà M không còn quyền sử dụng; vợ chồng ông D, bà G cũng xác nhận nội dung này. Tại phiên toà hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với ông D. Do đó, Hội Y xét xử xác định tư cách tụng của vụ án như sau: nguyên đơn là vợ chồng ông A bà B, bị đơn là ông Trần Anh D, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị Mỹ G. Chấm dứt tư cách tố tụng của ông Trần Văn L và vợ Hồ Thị Thanh M vì ông L và bà M không còn liên quan đến thửa đất trên; Y thời việc giải quyết tranh chấp của vụ án trên không ảnh hưởng gì đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông L, bà M.

- Về sự vắng mặt của bà G: Bà G có đơn xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt bà G theo thủ tục chung.

2. Về nội dung vụ án:

[1] Về yêu cầu mở lối đi:

- Ông D, bà G xác nhận thửa đất 91 của vợ chồng ông A, bà B bị bao bọc bởi các thửa khác phía trên không có đường đi, phía dưới là con suối nhỏ, qua con suối

nhỏ là thửa đất số 81 của ông D, bà G, bên cạnh là thửa 164 của bà Z. Trước đây ông D, bà Z đã dành cho ông A, bà B lối đi từ đường đất qua thửa 164 và 81 để vào thửa đất số 91 của vợ chồng ông A, bà B rộng 80cm; nhưng tháng 01/2024, vợ chồng ông A, bà B lên lút đưa máy móc, xe chở đất san lấp con đường rộng lên khoảng 2.5m. Điều này cũng được ông L là chủ sử dụng đất cũ của thửa 81 xác nhận.

- Căn cứ quy định tại Điều 29 Luật đất đai 2014, Điều 245 và 254 Bộ luật dân sự quy định thì nguyên đơn có quyền sử dụng bất động sản liền kề thuộc sở hữu của người khác để đảm bảo nhu cầu về lối đi cho mình. Mặt khác, qua xem xét Mảnh đo đạc địa chính thửa đất tờ số 214-2024 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực Bảo C ký duyệt ngày 03/9/2025 thể hiện thửa đất số 81 bị bao bọc bởi các thửa đất số 81, 164, 190, 178 và 181; để đi vào được thửa 91 bắt buộc phải đi qua thửa 81 của vợ chồng ông D, bà G và thửa 164 của bà Z. Đây là lối đi ngắn nhất, thuận tiện, ít gây thiệt hại cho bị đơn và hợp lý nhất để ra đường công cộng; lối đi này có địa hình tương đối bằng phẳng, ngắn, chiếm diện tích nhỏ không đáng kể, tiết kiệm được chi phí đi lại và ít gây ảnh hưởng cho chủ sử dụng đất có lối đi qua, có vị trí và chiều dài, chiều rộng phù hợp với điều kiện sản xuất nông nghiệp và cơ giới hóa nông thôn. Tuy nhiên, phần diện tích đi qua đất của bà Z không có tranh chấp, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết nên không xem xét. Do đó, việc mở con đường đi qua phần thửa đất số 81 của vợ chồng ông D, bà G có hình dạng, kích thước các cạnh theo Mảnh đo đạc địa chính thửa đất tờ số 214-2024 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực Bảo C ký duyệt ngày 03/9/2025 là phù hợp với thực tế và đúng pháp luật.

Do đó, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông A, bà B buộc vợ chồng ông D, bà G mở lối đi có diện tích 13,7m² thuộc một phần thửa đất số 81 tờ bản đồ 99 (nay là tờ bản đồ 214) xã Bảo C 1, tỉnh C Y có hình dạng, kích thước các cạnh theo Mảnh đo đạc địa chính của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Khu vực Bảo C ký duyệt ngày 03/9/2025. Buộc vợ chồng ông Thuy, bà B thanh toán giá trị quyền sử dụng đất 13,7m² theo chứng thư thẩm định giá cho vợ chồng ông D, bà G là 3.072.000đ.

- Tại phiên tòa ông H rút yêu cầu khởi kiện đối với ông L và rút yêu cầu buộc ông D và ông L tháo dỡ hàng rào cột sắt có gắn kèm lưới B40 nên cần đình chỉ yêu cầu này.

[2] **Về chi phí tố tụng:** Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản hết 16.528.000đ. Nguyên đơn Y ý chịu và đã tạm ứng chi phí xong.

[3] **Về án phí:** Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án buộc vợ chồng ông D, bà G nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn ông A, bà B được chấp nhận; buộc vợ chồng ông A, bà B phải nộp 300.000đ án phí trên số tiền phải thanh toán cho vợ chồng ông D, bà G. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông H Y ý chịu toàn bộ nên cần buộc vợ chồng ông A, bà B nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm nêu trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH :

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Điều 147, 157, 158, 165, 166, 273 và 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 245 và Điều 254 Bộ luật dân sự; Điều 29 và Điều 133 Luật đất đai 2024; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vĩnh A, bà Nguyễn Thị Ánh B về việc “*Tranh chấp về quyền yêu cầu lối đi qua bất động sản liền kề*” với bị đơn ông Trần Anh D, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Mỹ G.

- Buộc ông Trần Anh D và bà Ngô Thị Mỹ G mở lối đi có diện tích 13,7m² thuộc một phần thửa đất số 81 tờ bản đồ 99 (nay là tờ bản đồ 214) xã Bảo C 1, tỉnh C Y có hình dạng, kích thước các cạnh theo Mảnh đo đạc địa chính thửa đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Khu vực Bảo C ký duyệt ngày 03/9/2025.

Vợ chồng ông D, bà G có nghĩa vụ đăng ký biến động thửa đất 81 tại cơ quan có thẩm quyền sau khi bản án có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 133 của Luật đất đai 2014

- Buộc vợ chồng ông Vĩnh Thụy, bà Nguyễn Thị Ánh B có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Trần Anh D, bà Ngô Thị Mỹ G 3.072.000đ (Ba triệu không trăm bảy mươi hai ngàn Y).

- Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn ông Trần Văn L; đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn buộc ông D và ông L tháo dỡ hàng rào cột sắt có gắn kẽm lưới B40.

2. **Về chi phí tố tụng:** Buộc nguyên đơn ông Vĩnh A và bà Nguyễn Thị Ánh B chịu 16.528.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản. Ông A và bà B đã nộp xong.

3. **Về án phí:** Buộc ông Vĩnh A và bà Nguyễn Thị Ánh B nộp 600.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 525.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 6998 ngày 21/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo C, tỉnh C Y. Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 4, tỉnh C Y. Nguyên đơn ông Vĩnh A và bà Nguyễn Thị Ánh B còn phải nộp 75.000đ (Bảy mươi lăm ngàn Y) án phí dân sự sơ thẩm còn thiếu.

4. **Về quyền kháng cáo:** Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (08/9/2025); các đương sự không có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản sao bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật để yêu cầu Tòa án tỉnh C Y xét xử phúc thẩm. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chỉ được kháng cáo phần có liên quan.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh C Y;
- VKSND tỉnh C Y;
- VKSND Khu vực 4;
- Phòng THADS Khu vực 4;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI Y XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Văn Linh

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Trần Thị Quế Hồ Thị Hồng Liên

Nguyễn Văn Linh

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 10 giờ 45 phút ngày 08/9/2025.

Tại Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4, tỉnh C Y.

Với Hội Y xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Linh.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà: **Trần Thị Quế.**

2. Bà: **Hồ Thị Hồng Liên.**

Tiến hành nghị án đối với vụ án dân sự thụ lý số 109/2025/TLST- DS ngày 21/5/2024 về việc “*Tranh chấp quyền yêu cầu về lối đi qua bất động sản liền kề*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số giữa:

* Nguyên đơn: Ông Vĩnh A, sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị Ánh B, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn 2, xã Lộc Ngãi, huyện Bảo C (nay là xã Bảo C 1) tỉnh C Y. Nay là Thôn 2 Lộc Ngãi, xã Bảo C 1, tỉnh C Y.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Bùi Công H, sinh năm 2000; địa chỉ: Thôn 8, xã Lộc Nam, huyện Bảo C (nay là xã Bảo C 3) tỉnh C Y.

* Bị đơn: Ông Trần Anh D, sinh năm 1981; địa chỉ: 28/32/9 Trần Khánh Dư, tổ 20, phường E (nay là phường 1 F), tỉnh C Y. Chỗ ở hiện nay: Thôn 2, xã Lộc Ngãi, huyện Bảo C (nay là xã Bảo C 1) tỉnh C Y.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Ngô Thị Mỹ G, sinh năm 1982; địa chỉ: 28/32/9 Trần Khánh Dư, tổ 20, phường E (nay là phường 1 F), tỉnh C Y. Chỗ ở hiện nay: Thôn 2, xã Lộc Ngãi, huyện Bảo C (nay là xã Bảo C 3), tỉnh C Y.

Hội Y xét xử thảo luận về những vấn đề phải giải quyết trong vụ án như sau:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Điều 147, 157, 158, 165, 166, 273 và 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 245 và Điều 254 Bộ luật dân sự; Điều 29 và Điều 133 Luật đất đai 2024; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vĩnh A, bà Nguyễn Thị Ánh B về việc “*Tranh chấp về quyền yêu cầu lối đi qua bất động sản liền kề*” với bị đơn ông Trần Anh D, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Mỹ G.

- Buộc ông Trần Anh D và bà Ngô Thị Mỹ G mở lối đi có diện tích 13,7m² thuộc một phần thửa đất số 81 tờ bản đồ 99 (nay là tờ bản đồ 214) xã Bảo C 1, tỉnh

C Y có hình dạng, kích thước các cạnh theo Mảnh đo đạc địa chính thửa đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Khu vực Bảo C ký duyệt ngày 03/9/2025.

Vợ chồng ông D, bà G có nghĩa vụ đăng ký biến động thửa đất 81 tại cơ quan có thẩm quyền sau khi bản án có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 133 của Luật đất đai 2014

- Buộc vợ chồng ông Vĩnh Thụy, bà Nguyễn Thị Ánh B có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Trần Anh D, bà Ngô Thị Mỹ G 3.072.000 đ (Ba triệu không trăm bảy mươi hai ngàn Y).

- Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn ông Trần Văn L; đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn buộc ông D và ông L tháo dỡ hàng rào cột sắt có gắn kẽm lưới B40.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc nguyên đơn ông Vĩnh A và bà Nguyễn Thị Ánh B chịu 16.528.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản. Ông A và bà B đã nộp xong.

3. Về án phí: Buộc ông Vĩnh A và bà Nguyễn Thị Ánh B nộp 600.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 525.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 6998 ngày 21/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo C, tỉnh C Y. Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 4, tỉnh C Y. Hoàn trả cho nguyên đơn ông Vĩnh A và bà Nguyễn Thị Ánh B còn phải nộp 75.000đ (Bảy mươi lăm ngàn Y) án phí dân sự sơ thẩm còn thiếu.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (08/9/2025); các đương sự không có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản sao bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật để yêu cầu Tòa án tỉnh C Y xét xử phúc thẩm. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chỉ được kháng cáo phần có liên quan.

+ *Ý kiến của Hội thẩm nhân dân Liên:* Thống nhất toàn bộ nội dung như trên.

+ *Ý kiến của Hội thẩm nhân dân Quế:* Thống nhất toàn bộ nội dung như trên.

+ *Ý kiến của chủ tọa:* Thống nhất toàn bộ nội dung như trên.

Hội Y xét xử biểu quyết: 3/3, đạt tỷ lệ 100%.

Buổi hội ý kết thúc vào lúc 11 giờ 00 phút, cùng ngày các thành viên đã đọc lại biên bản và ghi nhận nội dung đã quyết định.

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hồ Thị Hồng Liên

Trần Thị Quế

Nguyễn Văn Linh