

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2 - CẦN THƠ**

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

Bản án số: 142/2025/DSST

Ngày: 21/9/2025

“V/v tranh chấp mở lối đi”.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Phương Văn Chính.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hồ Minh Khương.

2. Bà Ngô Thị U Hậu.

Thư ký phiên toà: Bà Đinh Ngọc Anh – Thư ký Tòa án.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ tham gia phiên toà: Bà Trần Cẩm Tú - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 297/2024/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2024 về việc *“Tranh chấp mở lối đi”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 394/2025/QĐXXST-DS ngày 06/9/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Văn L**, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Khu vực Thới Lợi, phường PT, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (nay là Khu vực Thới Lợi, phường PT, thành phố Cần Thơ).

- Bị đơn: Bà **Trần Thị U**, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Khu vực Thới Lợi, phường PT, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (nay là Khu vực Thới Lợi, phường PT, thành phố Cần Thơ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Văn L trình bày: Nguyên trước đây mẹ ông là bà Lê Thị Cẩm Hồng còn sống có cho ông phần đất 500m² (trong đó có 150m² thổ cư và 350m² đất vườn) nhưng không làm giấy tờ và ông chưa tách thửa sang tên.

Sau này thấy em là Trần Thị U không có chồng con và hứa ở vậy tu tại gia, thờ cúng ông bà cha mẹ nên anh chị em đồng ý cho bà U đứng tên căn nhà thờ và phần đất 911m² thuộc thửa 351, tờ bản đồ số 7 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH06685. Do ông ở phía sau đất của bà U và phần mộ ông

bà cha mẹ ở phía sau không có lối đi ra nên ông nói với bà U tách ra cho ông một ít diện tích để làm lối đi thì bà U có làm giấy tay cho ông đi trên phần đất này chiều ngang 2m, chiều dài hết thửa đất.

Gần đây do ông và bà U có mâu thuẫn vì thấy bà U không thờ cha mẹ nên góp ý với bà U thì bà U giận đòi rào lại không cho ông đi, bà U còn đem miếng chén, miếng ly thủy tinh bể vứt trên lối đi, trồng cây che qua lối đi, ông chặt mé nhánh thì bà U lớn tiếng chửi ông bằng L lẽ khó nghe.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau:

Buộc bà Trần Thị U phải tách ra cho ông phần đất thổ cư ngang 2m, dài 75m. Tổng diện tích 150m² đất để làm lối đi, thuộc thửa số 351, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại khu vực Thới Lợi, phường PT, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH06685 do UBND quận Ô Môn cấp ngày 05/11/2015 cho bà Trần Thị U đứng tên. Qua đo đạc thực tế, nay ông yêu cầu bà Trần Thị U tách cho ông phần đất với diện tích 109m² đất CLN tại vị trí A theo Trích đo bản đồ địa chính số 10-2025 ngày 21/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ để ông làm lối đi.

Bị đơn bà Trần Thị U trình bày: Bà là chủ quyền thửa đất số 351, tờ bản đồ số 7 diện tích 911m² (ODT+CLN) đất tọa lạc tại khu vực Thới Lợi, phường PT, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc thửa đất là của cha mẹ để lại, thửa đất của bà nằm phía ngoài giáp lộ giao thông nông thôn, thửa đất ông L đang sử dụng nằm phía sau thửa đất của bà.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà yêu cầu sử dụng diện tích 109m² đất CLN tại vị trí A theo Trích đo bản đồ địa chính 10-2025 ngày 21/8/2025 để làm lối đi chung cho gia đình bà và gia đình ông L.

Trường hợp ông L muốn tách diện tích 109m² đất CLN để sử dụng riêng thì bà đồng ý bán cho ông L với giá đất CLN bằng với giá Nhà nước bồi thường là 1.600.000 đồng/m². Bà U yêu cầu sử dụng giá Nhà nước bồi thường là 1.600.000 đồng/m² để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa: nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà Trần Thị U tách cho ông phần đất để cho ông làm lối đi riêng.

Bị đơn bà Trần Thị U trình bày, bà yêu cầu được giữ lại phần đất hiện nay đang tranh chấp để làm lối đi chung giữa gia đình bà và gia đình ông L. Trường hợp ông L muốn lấy phần đất này để làm lối đi riêng cho gia đình ông L thì ông L phải thối lại giá trị đất cho bà là 1.600.000 đồng/m².

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định.

Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn L: Ông L yêu cầu bà U tách cho ông phần đất diện tích đo đạc thực tế 109m² đất CLN tại vị trí A theo

Trích đo bản đồ địa chính số 10-2025 ngày 21/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ để ông làm lối đi.

Theo tài liệu trong hồ sơ thể hiện: phần đất tranh chấp thuộc thửa đất 351, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH06685 do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp ngày 05/11/2015 cho bà Trần Thị U đứng tên. Thửa đất 351 của bà U giáp lộ giao thông nông thôn, còn phần đất ông L đang sử dụng vị trí ở phía sau thửa 351.

Tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

“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....”

Theo đó, ông L cho rằng ông không có lối đi ra lộ giao thông nên bà U đã làm “Tờ thỏa thuận ghi ngày 19/12/2022 về việc cho lối đi mãi mãi - BU lục số 24”, nay bà U cũng đồng ý cho ông L sử dụng phần đất tranh chấp tại vị trí A diện tích 109m² để làm lối đi chung cho gia đình bà và gia đình ông L. Tuy nhiên ông L không đồng ý mà yêu cầu tách thửa sang tên diện tích 109m² cho ông sử dụng.

Thấy rằng, hiện bà U là người đứng tên giấy chứng nhận QSD đất và là người sử dụng hợp pháp đối với thửa đất 351, bà có quyền định đoạt đối với thửa đất 351 của mình. Hơn nữa phần đất tại vị trí A hiện đang làm lối đi chung cho cả 02 gia đình bà U và gia đình ông L, nay ông yêu cầu bà tách thửa sang tên cho ông sử dụng nhưng bà U không đồng ý, nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lợi.

Từ các phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng Điều 254 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166 Luật đất đai 2013.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tách thửa cho nguyên đơn phần đất diện tích đo đạc thực tế 109m² (đất CLN) tại vị trí A theo Trích đo bản đồ địa chính số 10-2025 ngày 21/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà U về việc phần đất diện tích 109m² vị trí A của Trích đo bản đồ địa chính số 10-2025 ngày 21/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ là lối đi chung của gia đình bà U và gia đình ông L.

Về án phí: Nguyên đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ tranh chấp*: Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy tranh chấp giữa các đương sự là “*Tranh chấp mở lối đi*” giữa cá nhân với cá nhân. Tranh chấp này được Bộ luật dân sự, Luật đất đai điều chỉnh, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26; Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Hội đồng xét xử giải quyết vụ án đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về nội dung*: Thửa đất số 351, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại khu vực Thới Lợi, phường PT, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH06685 do UBND quận Ô Môn cấp ngày 05/11/2015 cho bà Trần Thị U đứng tên. Nguồn gốc thửa đất là do cha mẹ của nguyên đơn và bị đơn để lại, phía bà Trần Thị U được cha mẹ tặng cho phần đất phía trước giáp lộ giao thông nông thôn, còn phần đất của ông Trần Văn L thì nằm phía sau thửa đất của bà U. Xung quanh các thửa đất khác bao bọc không có lối đi từ nhà ra lộ giao thông nông thôn phía trước.

Thông qua bản trích đo địa chính cũng như L trình bày của nguyên đơn và bị đơn cho thấy con đường từ lộ giao thông nông thôn đi vào nhà của ông L thì phải đi trên thửa đất 351 của bà Trần Thị U, ngoài việc đi trên thửa đất này thì ông L không còn lối đi nào khác. Theo quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự cho thấy trong trường hợp bất động sản bị vây bọc hoàn toàn không có hoặc không đủ lối đi thì đều có thể yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc mở cho mình một lối đi.

Mặc khác, ông L yêu cầu bà U cừa cho ông lối đi nhưng ông không đồng ý thối lại giá trị đất cho bà U.

Tuy nhiên, bà U vẫn thống nhất chừa lại phần đất có chiều ngang 02m, chiều dài (36,83m + 17,83m) tổng diện tích 109 m², loại CLN, tại thửa 351, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại khu vực Thới Lợi, phường PT, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực Thới Lợi, phường PT, thành phố Cần Thơ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH06685 do UBND quận Ô Môn cấp ngày 05/11/2015 cho bà Trần Thị U đứng tên, tại vị trí A theo Trích đo bản đồ địa chính số 10 - 2025 ngày 21/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ để làm lối đi chung cho gia đình bà và gia đình ông L.

Từ những phân tích trên và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ là có căn cứ, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] *Chi phí đo đạc, thẩm định tài sản*: Tổng chi phí đo đạc, thẩm định là 6.253.000 đồng (Sáu triệu hai trăm năm mươi ba nghìn đồng) (làm tròn). Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 157, 158, 227, 271 và Điều 173 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Điều 166 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Điều 254 Bộ luật dân sự 2015.

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:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn L đối với bà Trần Thị U về việc: Buộc bà Trần Thị U phải mở lối đi cho ông Trần Văn L phần đất có chiều ngang 02m, chiều dài (36,83m + 17,83m) tổng diện tích 109 m², loại CLN, tại thửa 351, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại khu vực Thới Lợi, phường PT, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực Thới Lợi, phường PT, thành phố Cần Thơ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH06685 do UBND quận Ô Môn cấp ngày 05/11/2015 cho bà Trần Thị U đứng tên, tại vị trí A theo Trích đo bản đồ địa chính số 10–2025 ngày 21/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ.

2/ Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị U chừa phần đất có chiều ngang 02m, chiều dài (36,83m + 17,83m) tổng diện tích 109 m², loại CLN, tại thửa 351, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại khu vực Thới Lợi, phường PT, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực Thới Lợi, phường PT, thành phố Cần Thơ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH06685 do UBND quận Ô Môn cấp ngày 05/11/2015 cho bà Trần Thị U đứng tên, tại vị trí A theo Trích đo bản đồ địa chính số 10–2025 ngày 21/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ để làm lối đi chung cho gia đình của bà và gia đình ông Trần Văn L.

(Kèm theo bản trích đo địa chính số 10-2025 ngày 21/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ)

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn L phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí, lệ phí đã nộp theo biên lai thu số 0002301 ngày 05/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 – Cần Thơ).

Chi phí đo đạc, thẩm định: Ông Trần Văn L phải chịu 6.253.000 đồng (*Sáu triệu hai trăm năm mươi ba nghìn đồng*). (Ông L đã nộp và chi xong).

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được

niêm yết theo quy định của pháp luật để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

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 7; Điều 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều 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:

- Dương sự;
- VKSND KV2 – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV2 - Cần Thơ;
- TAND TP. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phương Văn Chính