

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 16 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bản án số: 96/2025/DS-ST

Ngày 28-8-2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất (mở lối đi qua
bất động sản liền kề) và tranh chấp về yêu cầu
bồi thường thiệt hại

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 16, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Chu Thị Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Văn Cường.

2. Bà Ngô Hồng Lan Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Duy Long - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Bùi Phương Uyên – Kiểm sát viên.

Ngày 28/8/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 765/2024/TLST-DS ngày 08/11/2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (mở lối đi qua bất động sản liền kề) và tranh chấp về yêu cầu bồi thường thiệt hại” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 43/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Mai Thị Kim H, sinh năm 1963; thường trú: Số B khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số B khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

- Bị đơn: Ông Mai Thành L, sinh năm 1955; thường trú: Số B khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số B khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Bà Mai Thị Phương T, sinh năm 1988; thường trú: Số B khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số B khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 20/11/2024). Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1973; địa chỉ: Số B khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số B khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

2/ Bà Trần Thị Diệu H1, sinh năm 1982; địa chỉ: Số B khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số B khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

3/ Ông Mai Thái B, sinh năm 1999; địa chỉ: Số A, khu phố B, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là số A, khu phố B, phường T, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện hợp pháp của ông C, bà H1, ông B: Bà Đào Nguyễn Anh T1, sinh năm 2002; địa chỉ: Số A, Đường E, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là Số A, Đường E, khu phố N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 11/11/2024). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4/ Bà Trần Thị T2, sinh năm 1949; địa chỉ: Số B khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số B khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Bà Đặng Thị H2, sinh năm 1983; thường trú: Số E, T.6, K, C/c L, Đường D, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số A, Đường E, khu phố N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 12/8/2025). Có mặt.

5/ Bà Trần Kim H3, sinh năm 1963; thường trú: Số B khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số B khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

6/ Bà Mai Thị Phương T, sinh năm 1988 và ông Mai Phương T3; thường trú: Số B khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số B khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông T3 có yêu cầu vắng mặt, bà T Có mặt.

Người làm chứng:

1/ Ông Nguyễn Hoàng Bảo T4, sinh năm 1987; địa chỉ: Số D ĐT G, khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2/ Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1946; địa chỉ: Số G đường P, khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Mai Thị Kim H trình bày: Bà H là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất có diện tích 455m² thuộc thửa đất số 1992, tờ bản đồ số 14 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 749063, sổ vào sổ cấp GCN CN 23212 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/6/2023, đất tọa lạc khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh). Nguồn gốc

phần đất là do bà cùng các anh chị em con cháu trong gia đình (gồm Mai Thành L, Mai Thị Kim H, Nguyễn Minh C, Trần Thị Diệu H1 và Mai Thái B) nhận di sản thừa kế của bà Mai Thị S và bà Mai Thị T5 (trong đó ông L là 430m² thuộc thửa đất 1993, tờ bản đồ số 14, bà H là 455m² thuộc thửa đất số 1992, tờ bản đồ số 14; ông C là 455m² thuộc thửa đất số 1992, tờ bản đồ số 14; bà H1 là 590m² thuộc thửa đất số 1990, tờ bản đồ số 14 và ông B là 683m² thuộc thửa đất số 1989, tờ bản đồ số 14). Khi thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, các đồng thừa kế thỏa thuận thống nhất chừa chiều ngang 1,5m làm đường đi chung, được tính từ đầu phần đất của ông Mai Thành L được thừa kế đến cuối phần đất của ông Mai Thái B2. Tạo mọi điều kiện thuận lợi nhất cho những người thừa kế khác được sử dụng đường đi này thuận lợi nhất, mọi sự cản trở hoặc gây khó khăn là vi phạm pháp luật... Tuy nhiên, ông Mai Thành L đã không thực hiện như những gì đã thỏa thuận, không tháo dỡ chuồng heo và chuồng gà diện tích khoảng 21m² (ngang 3, dài 7) chắn ngay trên lối đi chung. Bà H đã nhiều lần nói chuyện với gia đình ông L yêu cầu ông L tháo dỡ phần chuồng heo, chuồng gà trả lại nguyên hiện trạng con đường đi chung như đã thỏa thuận nhưng gia đình ông L không thực hiện. Nay bà H yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Mai Thành L tháo dỡ phần công trình xây dựng (chuồng heo, chuồng gà) đã xây lấn sang phần đất làm đường đi chung, trả lại nguyên hiện trạng con đường đi chung theo vị trí là các phần đất có ký hiệu B,C,D,E trong mảnh trích lục địa chính. Phần đất tọa lạc tại khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh). Do phần đất này nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã cam kết chừa đường đi nên khi mở lối đi này không ai phải có trách nhiệm bồi thường.

Do phần đất bà H khởi kiện yêu cầu chừa làm đường đi chung có chiều ngang 1,5m là quá nhỏ, không đáp ứng đủ nhu cầu đi lại của các bên. Giáp ranh với phần đất con đường đi mà bà H khởi kiện là phần đất của bà Trần Thị T2. Con đường đi chung mà bà H yêu cầu khởi kiện muốn lưu thông ra đường công cộng thì phải đi qua thửa đất của bà T2. Vì vậy, bà H khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị T2 phải mở lối đi chung, cụ thể như sau: Mở lối đi chung có diện tích theo đo đạc thực tế là 117,5m² (là phần đất có ký hiệu A trên bản vẽ) thuộc một phần thửa đất số 1965, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh). Do phần đất yêu cầu mở lối đi bà T2 cũng được quyền sử dụng nên không ai phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường đối với bà T2. Trường hợp bà T2 yêu cầu bồi thường thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Bà H xác định bà không có bất kỳ thỏa thuận nào với ông L về việc hỗ trợ cho ông L số tiền 40.000.000 đồng để sửa chữa chuồng heo (nay bị đơn khai là nhà bếp) vì có rất nhiều người được sử dụng lối đi chứ không phải một mình bà, chuồng heo xây trên phần đất thừa kế, khi chừa lối đi thì phải đập bỏ là đúng, hơn nữa chuồng heo đã xây dựng quá lâu không còn giá trị sử dụng để yêu cầu bà phải bồi thường số tiền lớn như thế. Nếu bên bị đơn đồng ý thì bà H chỉ đồng ý hỗ trợ số tiền 10.000.000 đồng. Đối với yêu cầu độc lập của bà H3 đối với bà T2 thì bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án

giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu độc lập của bà T2 với ông L thì bà đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận toàn bộ.

Bị đơn ông Mai Thành L và người đại diện hợp pháp của ông Mai Thành L là bà Mai Thị Phương T trình bày: Ông L là anh ruột của bà Mai Thị Kim H. Cha mẹ của ông L tên Mai Văn C1 (đã mất) và Nguyễn Thị S1 (đã mất). Ông Mai Thành L nhận thừa kế là phần đất có diện tích 430m² thuộc thửa đất số 1993, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh). Ngày 24/12/2022, ông L cùng với những người nhận thừa kế khác gồm: Mai Thị Kim H, Nguyễn Minh C, Trần Thị Diệu H1, Mai Thái B ký với nhau “Văn bản cam kết chừa đường đi chung” với nội dung: Chừa chiều ngang 1,5 mét làm đường đi chung được tính từ đầu phần đất của ông Mai Thành L được thừa kế, đến cuối đất là của ông Mai Thái B, mặt trước giáp đất của bà Trần Thị T2, mặt sau giáp hẻm A đường vào trường P. Các bên lập bản cam kết được công chứng tại Văn phòng C2. Thời điểm lập bản cam kết thì trên phần đất cam kết chừa đường đi chung có các tài sản của ông L gồm: một phần nhà bếp có kết cấu: Tường gạch xây tô, vách tôn, nền măng, mái tôn và 04 chuồng gà bằng sắt lưới B40 lợp tôn. Những công trình này đã được ông L và vợ tên Trần Kim H3 xây dựng đến nay đã 36 năm. Văn bản cam kết chừa đường đi chung là do các bên tự nguyện ký kết. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về mở lối đi thì bị đơn không có ý kiến gì. Tuy nhiên, trên phần đất mở lối đi có tài sản là một phần căn nhà bếp, nếu mở lối đi thì phải tháo dỡ một phần căn nhà bếp làm ảnh hưởng đến tài sản của ông nên bà H đã tìm đến ông để thỏa thuận về việc sẽ hỗ trợ cho ông số tiền 40.000.000 đồng để sửa lại nhà bếp. Thời điểm lập văn bản cam kết lối đi bản thân ông chưa đưa ra yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản nhưng bà H chủ động đề nghị hỗ trợ nên ông yêu cầu bà H phải thực hiện. Do một mình bà H chủ động đề nghị hỗ trợ bồi thường cho ông nên ông chỉ yêu cầu bà H phải bồi thường cho ông số tiền 40.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn đồng ý nhận của bà H số tiền hỗ trợ bồi thường 10.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của bà T2: Hộ ông Mai Thành L gồm có ông L, bà H3, bà T và ông T3. Hộ ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS18795, số phát hành CU033506 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/12/2019, thửa đất số 1964, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Ông L xác định trong quá trình quản lý, sử dụng đất giữa bà và ông L, bà H3 đã thỏa thuận về việc ông L, bà H3 đồng ý bán cho bà T2 03 phần diện tích đất của mình để chừa lối đi cho bà T2. Lần một là thỏa thuận bán cho bà T2 hai phần đất: một phần đất có chiều ngang 1,7 mét, chiều dài hết đất (bên hông nhà) với số tiền 200.000.000 đồng (bên mua đã đưa tiền tại nhà bà T2, trong đó đã trừ số tiền ông đã vay của bà T2 trước đó (một chỉ vàng)) và một phần đất phía trước chiều ngang 1,5 mét, chiều dài đến trụ cổng nhà ông với giá 80.000.000 đồng, vợ chồng ông đã nhận 80.000.000 đồng. Đối với việc mua bán phần đất phía trước thì bà T2 thỏa thuận trực tiếp với bà H3 về giá cả mua bán, theo đó thì bà T2 đã giao cho vợ chồng ông 80.000.000 đồng. Số tiền 80.000.000 đồng là tiền mua bán đất mà bà T2 giao trước để vợ chồng

ông có tiền sửa lại hàng rào, số tiền còn thiếu thì chị em sẽ tính sau với nhau, nếu không có thì bà T2 sẽ đổi đất cho vợ chồng ông. Việc thỏa thuận về việc đổi đất thì bà H3 và bà T2 tự nói chuyện với nhau chứ hai bên không lập văn bản gì, cũng chưa tiến hành đo đạc hay quyết định phần đất sẽ đổi, phần đất phía trước này có giá mua bán là 6.000.000 đồng/m²; Lần hai ông bán thêm cho bà T2 phần đất có chiều ngang 01 mét, chiều dài hết đất (bên hông nhà); giá chuyển nhượng của hai lần này là 6.000.000 đồng/m², bà T2 đã giao đủ cho vợ chồng ông là 190.000.000 đồng. Ngoài ra trên phần đất bán cho bà T2 để mở thêm lối đi rộng 01 mét thì có công trình là nhà tắm của gia đình ông, để bán đất cho bà T2 thì vợ chồng ông đã đập bỏ nhà tắm này để xây lùi vào trong đất của mình. Phần nhà tắm này thì giữa bà T2 và bà H3 có thỏa thuận riêng với nhau hay không thì ông không biết. Ông chỉ xác nhận đã nhận đủ số tiền 190.000.000 đồng tiền bán đất tại nhà bà T2. Thời gian thỏa thuận mua bán đất khoảng năm 2015, những lần nhận tiền thì vợ chồng ông đều ký vào giấy viết tay về việc mua bán. Các thỏa thuận này chỉ lập một bản do bà T2 giữ. Sau khi ký văn bản thỏa thuận và nhận tiền thì ông đã giao đất cho bà T2 làm đường đi. Đối với phần nhà tắm phải đập bỏ để làm lối đi cho bà T2 thì việc bồi thường như thế nào thì giữa bà H3 với bà T2 tự thỏa thuận với nhau chứ ông không tham gia. Do việc xây dựng nhà tắm đã lâu, hiện nay cũng đã đập bỏ nên ông không cung cấp được về diện tích và các loại hóa đơn chứng từ chứng minh giá trị xây dựng công trình này. Thỏa thuận này chỉ được thỏa thuận miệng chứ không lập thành văn bản. Phần đất bên hông đã thỏa thuận mua bán xong mọi vấn đề.

Đối với phần đất phía trước thì sau khi thỏa thuận bán đất cho bà T2 thì ông mới đập bỏ bức tường cũ để xây lùi vào bên trong như hiện trạng hiện nay đang tồn tại. Quá trình quản lý sử dụng phần đất đã bán cho bà T2 thì về pháp lý đất vẫn nằm trong sổ của ông. Về thực tế sử dụng thì bà T2 đã sử dụng làm lối đi, phần đất làm lối đi bên hông nhà thì bà T2 làm cái cổng sắt rào lại. Phần đất phía trước thì ông đã xây hàng rào lùi vào trong nên cũng đã giao đất cho bà T2. Từ đó đến nay ông không tranh chấp gì với bà T2 nữa. Đến nay ông xác định phần đất phía trước bà T2 đã nhận nhưng chưa thanh toán hết tiền cho ông nên ông không đồng ý yêu cầu của bà T2 mà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H3, buộc bà T2 phải trả cho vợ chồng ông số tiền còn thiếu như yêu cầu của bà H3. Các chữ ký của ông L trong các tài liệu, chứng cứ là “Đơn xin xác nhận Tờ cam kết thỏa thuận” ngày 25/12/2015 và “Giấy thỏa thuận” ngày 15/4/2020 là chữ ký của ông. Ông L ký xong rồi thì bà T2 là người đem đến UBND phường để đóng mộc xác nhận.

Tại phiên tòa, bà T2 đồng ý hỗ trợ thêm chi phí cho ông L, bà H3 đối với toàn bộ chi phí (bao gồm: hỗ trợ chi phí bồi thường bức tường giáp ranh thửa đất của bà Ý, hỗ trợ chi phí bồi thường nhà tắm và hỗ trợ chi phí bồi thường phần đất mở rộng đường đi phía trước thuộc thửa đất 1964) với tổng số tiền 190.000.000 đồng thì ông L đồng ý. Sau khi nhận số tiền này ông L tự nguyện bàn giao toàn bộ phần đất và tài sản gắn liền với đất trên phần đất mở lối đi cho bà T2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sử dụng, ông L không được quyền yêu cầu bà T2 hoặc bất kỳ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nào khác đối với

các phần đất đã bàn giao cho bà T2 để mở lối đi (phần đất thuộc thửa đất số 1964, vị trí phần đất có ký hiệu F1, F2 trên mảnh trích lục địa chính).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T2 và người đại diện hợp pháp của bà T2 trình bày:* Vì phần đất thuộc thửa đất số 1965 của bà nằm phía sau đất của ông L, không có lối đi ra đường công cộng nên bà T2 thỏa thuận mua đất làm đường đi chung với ông L và bà H3. Phần đất thỏa thuận là phần đất giáp ranh bên hông nhà ông L, diện tích ngang 1,7m và dài 29,3m; với tổng số tiền 320.000.000 đồng (tương đương 6.500.000 đồng/m²) và một phần đất phía trước của ông L giáp với đường đi công cộng để mở rộng thêm lối đi. Bà T2 mua phần đất phía trước với hình thức mua mảo toàn bộ diện tích với số tiền 80.000.000 đồng. Vì vậy, tổng số tiền ghi trong “Đơn xin xác nhận tờ cam kết thỏa thuận” là 400.000.000 đồng. Văn bản này do bà T2 soạn thảo, sau đó ông L, bà H3 và bà T2 đã ký tên vào văn bản này tại nhà của bà T2. Cùng ngày 25/12/2015, bà T2 đã giao đầy đủ số tiền 400.000.000 đồng trực tiếp cho ông L, bà H3. Ngày 28/12/2015, bà T2 đến UBND phường D xin xác nhận chữ ký vào “Đơn xin xác nhận tờ cam kết thỏa thuận” này. “Đơn xin xác nhận tờ cam kết thỏa thuận” ngày 25/12/2015 được lập thành hai bản, sau khi UBND phường D ký xác nhận xong thì mỗi bên giữ một bản. Năm 2015, bà T2 mua phần đất chiều ngang 1,7m và chiều dài 29,3m thì bà thấy con đường nhỏ và hẹp nên đặt vấn đề mua thêm chiều ngang 01m để mở rộng đường đi. Ông L và bà H3 cũng đồng ý bán với giá 6.500.000 đồng/m². Đối với phần đất mua thêm này thì bà phải giao thêm cho ông L và bà H3 số tiền 190.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận mua bán xong thì bà là người soạn thảo Giấy thỏa thuận và các bên gồm bà T2, ông L, bà H3 và con gái của ông L, bà H3 là bà Mai Thị Phương T ký tên. Bà T2, bà H3 và ông L ký tên tại nhà riêng của bà T2. Sau khi ông L, bà H3 đưa lại giấy thỏa thuận thì bà T2 nhờ ông Nguyễn Văn B1 và ông Nguyễn Hoàng Bảo T4 ký tên làm chứng. Khi hai người này ký tên làm chứng không có mặt ông L, bà H3. Giấy thỏa thuận này cũng được lập thành hai bản giống nhau, có người làm chứng viết và ký tên vào cả hai bản, bà T2 giữ một bản và giao cho ông L, bà H3 giữ một bản. Từ năm 2015, bà T2 nhận đất làm đường đi nhưng chưa có nhu cầu sử dụng, chỉ đổ một ít đá mi làm mặt đường, làm công sắt rào phần đường bên hông; còn phần đất phía trước thì bà T2 đóng một số cọc bê tông và kẽm gai. Bức tường phân ranh giới với thửa đất của bà Ý do ông L, bà H3 xây dựng trước khi bán cho bà. Bức tường phía trước hiện hữu là do ông L, bà H3 tự nguyện di dời và xây dựng để sử dụng đất như hiện nay. Bà T2 đã nhận đất làm đường đi ổn định, không ai tranh chấp cho đến nay. Đồng thời, xác định đã giao đầy đủ số tiền cho ông L, bà H3 nên từ khi sử dụng đất cho đến nay không ai yêu cầu gì với bà. Bà T2 yêu cầu mở đường đi theo các phần đất mà bà đã mua, bà không phải bồi thường gì cho ông L, bà H3 nữa. Vì vậy bà T2 đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập.

Đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà T2 đồng ý. Bà T2 không yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải bồi thường giá trị tài sản cho bà khi mở lối đi trên thửa đất số 1965 của bà, cũng như trên

toàn bộ lối đi thuộc thửa đất số 1964 của ông L, bà H3. Đối với yêu cầu phản tố của ông L với bà H thì bà T2 không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu độc lập của bà H3: Như đã trình bày ở trên, bà T2 không đồng ý bồi thường cho bà H3 giá trị nhà tắm là 50.000.000 đồng. Bà T2 thỏa thuận mua bán đất với ông L, bà H3 để mở lối đi vào đất của mình, khi ông L và bà H3 đồng ý bán thì phải bàn giao tài sản cho bà T2, có vật kiến trúc nào thì ông L, bà H3 phải tự xử lý để giao đất cho bà T2. Bà T2 khẳng định giữa bà và bà H3 không có thỏa thuận nào về việc bồi thường giá trị nhà tắm với số tiền 50.000.000 đồng. Về yêu cầu trả số tiền thêm đối với phần đất mở rộng đường đi phía trước: Bà T2 khẳng định đã mua toàn bộ phần đất phía trước để làm lối đi với số tiền 80.000.000 đồng với hình thức “mua mả”. Sau khi nhận tiền thì ông L và bà H3 đã đập bức tường xây dờ vào bên trong để giao đất cho bà làm đường. Bà T2 không có thỏa thuận về việc đưa trước số tiền 80.000.000 đồng để sửa chữa bức tường, mà số tiền 80.000.000 đồng là tiền bà nhận chuyển nhượng toàn bộ phần đất phía trước để làm lối đi. Giữa bà T2 và bà H3 không có bất kỳ thỏa thuận đổi đất nào cả. Vì vậy, bà H3 yêu cầu bà phải trả thêm số tiền 500.000.000 đồng là không có cơ sở. Bà T2 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà H3.

Tại phiên tòa, bà T2 xác định: Nếu ông L và bà H3 đồng ý thỏa thuận về tất cả nội dung vụ án thì bà T2 đồng ý hỗ trợ thêm cho ông L, bà H3 tổng số tiền 190.000.000 đồng (bao gồm tất cả chi phí theo yêu cầu độc lập của bà H3 và chi phí bồi thường bức tường giáp ranh đất của bà Ý). Trường hợp ông L, bà H3 không đồng ý thì bà T2 đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim H3 trình bày:* Thời điểm thỏa thuận mua bán đất mở đường đi thì bà T2 tự đề nghị hỗ trợ bồi thường giá trị công trình là nhà tắm cho vợ chồng bà với số tiền 50.000.000 đồng. Việc này chỉ thỏa thuận miệng chứ không lập giấy tờ gì cả. Nhà tắm đã đập bỏ có diện tích và kết cấu cụ thể thì bà không nhớ rõ, chứng từ hóa đơn chứng minh giá trị xây dựng đã lâu nên không cung cấp được. Đối với phần đất phía trước thuộc thửa đất số 1964, vợ chồng bà đã nhận số tiền 80.000.000 đồng là nhận trước số tiền mua bán để có kinh phí đi dờ bức tường vào trong. Phần tiền còn lại thì bà T2 bảo sẽ xử lý bằng cách đổi đất của bà T2 cho vợ chồng bà. Việc đổi đất này chỉ có bà và bà T2 nói chuyện với nhau và lập văn bản do bà T2 giữ nên bà không cung cấp cho Tòa án được. Giá trị mua bán đất cả phía bên hông và phía trước là 6.000.000 đồng/m²; đối với phần đất phía trước, sau khi nhận số tiền 80.000.000 đồng thì bà đã dờ hàng rào vào trong và giao đất cho bà T2. Vì vậy, bà H3 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà đối với bà T2, buộc bà T2 phải bồi thường giá trị công trình là nhà tắm cho vợ chồng bà với số tiền 50.000.000 đồng và trả thêm cho bà H3, ông L số tiền mua phần đất phía trước để làm đường đi với số tiền 500.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà T2 đồng ý hỗ trợ thêm chi phí cho vợ chồng bà đối với toàn bộ số tiền theo yêu cầu độc lập của bà H3 (bao gồm: chi phí bồi thường nhà tắm, chi phí bồi thường phần đất mở rộng đường đi phía trước thuộc thửa đất

1964 và chi phí bồi thường bức tường giáp ranh đất bà Ý) với tổng số tiền 190.000.000 đồng thì bà H3 đồng ý. Sau khi nhận số tiền này bà H3 tự nguyện bàn giao toàn bộ phần đất và tài sản gắn liền với đất trên phần đất mở lối đi cho bà T2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sử dụng, bà H3 không được quyền yêu cầu bà T2 hoặc bất kỳ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nào đối với các phần đất đã bàn giao cho bà T2 để mở lối đi (phần đất có ký hiệu F1, F2 trên phiếu đo đạc chính lý).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh C, ông Mai Thái B và bà Trần Thị Diệu H1 đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và các yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Phương T và ông Mai Thanh T6 đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu của nguyên đơn theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu độc lập của bà T2 thì bà thống nhất ý kiến của ông L, bà H3. Đối với yêu cầu phản tố của ông L và yêu cầu độc lập của bà H3 thì bà đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Văn Bảo T7 trình bày:* Năm 2020, ông làm phó khu phố Đ. Cùng năm 2020, ông cùng với các tổ viên hòa giải trực tiếp phần đất mà bà T2 đang thỏa thuận để mở đường đi qua đất ông L, bà H3. Khi đến nơi thì chứng kiến việc ông L, bà H3 đồng ý cho bà T2 đập hàng rào để mở thêm lối đi 01 mét ngang (chiều rộng) đường đi vô đất của bà T2 ở phía trong (mở phần đường đi bên hông nhà của ông L đến giáp đất của bà T2). Thời điểm đó lối đi (bao gồm lối đi cũ và lối đi mở thêm 1 mét) là đất trống, không có công trình nào cản trở. Đối với phần đất mở rộng con đường đi phía trước thì thời điểm đến chứng kiến ông thấy ông L đã xây bức tường kiên cố phía trước. Tuy nhiên, phần đất có dựng một hàng rào bằng dây kẽm gai + trụ bê tông (khoảng 4 đến 5 trụ) cách bức tường ông L đã xây khoảng 01 mét. Sau khi tổ hòa giải tới làm việc xong thì ông L, bà H3 đồng ý gỡ bỏ luôn hàng rào kẽm gai này để bà T2 sử dụng làm lối đi. Việc thỏa thuận về giá mua bán và giao tiền như thế nào của các bên thì ông không chứng kiến. Sau khi chứng kiến sự việc thì các bên lập Giấy thỏa thuận đề ngày 15/4/2020, các bên ký tên vào trước, sau đó ông và ông B mới viết và ký tên với tư cách là người làm chứng (ông là người làm chứng thứ hai) ở mặt sau. Các bên đã ký trước xong rồi thì sau đó ông mới viết và ký tên người làm chứng, ông không ký cùng thời điểm với các bên. Giấy thỏa thuận đề ngày 15/4/2020 được lập thành hai bản, ông đã viết và ký tên vào cả hai bản này rồi đưa cho bà T2. Việc bà T2 có đưa lại một bản cho ông L, bà H3 hay không thì ông không biết. Lối đi mở rộng thêm phía trước thì ông không biết các bên thỏa thuận về giá cả hay trao đổi với nhau như thế nào, ông chỉ chứng kiến việc ông L, bà H3 đồng ý gỡ hàng rào kẽm gai cho bà T2 sử dụng làm lối đi từ đó đến nay.

- Người làm chứng ông Nguyễn Văn B1 thống nhất với lời khai của ông T7.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử,

Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Minh C, ông Mai Thái B và bà Trần Thị Diệu H1 là bà Đào Nguyễn Anh T1 và những người làm chứng ông Nguyễn Văn B1 và ông Nguyễn Hoàng Bảo T4 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ các Điều 227, 228, 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là đúng quy định. Về nội dung: Tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, việc thỏa thuận là tự nguyện nên đề nghị Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên đề nghị Tòa án xem xét ban hành bản án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập tranh chấp quyền sử dụng đất (mở lối đi qua bất động sản liền kề), phần đất tranh chấp tọa lạc tại khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình giải quyết vụ án, ông L có yêu cầu phản tố yêu cầu bà H phải bồi thường số tiền thiệt hại. Bà Trần Kim H3 có yêu cầu độc lập với bà Trần Thị T2 yêu cầu bồi thường thiệt hại và trả số tiền mua đất mở lối đi còn thiếu. Vì vậy, căn cứ Điều 26 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “tranh chấp quyền sử dụng đất (mở lối đi qua bất động sản liền kề) và tranh chấp về yêu cầu bồi thường thiệt hại” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Minh C, ông Mai Thái B, bà Trần Thị Diệu H1 là bà Đào Nguyễn Anh T1 và những người làm chứng ông Nguyễn Văn B1 và ông Nguyễn Hoàng Bảo T4 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ các Điều 227, 228, 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ. Sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử Tòa án xác định thêm ông Mai Phương T3 tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ông T3 cung cấp ý kiến và yêu cầu vắng mặt nên căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông.

[2] Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Bà Mai Thị Kim H, ông Mai Thành L, bà Trần Thị Diệu H1, ông Nguyễn Minh C, ông Mai Thái B là những người được nhận thừa kế tài sản của ông Mai Văn C1 (đã chết) và bà Nguyễn Thị S1 (đã chết). Để đủ điều kiện chia thừa kế và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần di sản được chia thì bà Mai Thị Kim H, ông Mai Thành L, bà Trần Thị Diệu H1, ông Nguyễn Minh C, ông Mai Thái B đã lập “Văn bản cam kết chừa đường đi chung” ngày 24/12/2022 tại Văn phòng C2 với nội dung: Chừa chiều ngang 1,5 mét làm đường đi chung được tính từ đầu phần đất của ông Mai Thành L được thừa kế, đến cuối đất là của ông Mai Thái B, mặt trước giáp đất của bà Trần Thị T2, mặt sau giáp hẻm A đường vào trường P. Các đương sự đều thừa nhận do các phần đất được phân chia di sản thừa kế không có lối đi chung nên việc lập biên bản là hoàn toàn tự nguyện. Vị trí chừa đường đi chung theo Văn bản cam kết hiện nay

tương ứng với các phần đất có vị trí ký hiệu B, C, D, E trên mảnh trích lục địa chính. Xét thấy, các thửa đất số 1993 (vị trí E cấp cho ông Mai Thành L), tờ bản đồ số 14 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CN23213, số phát hành DK749064 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 cấp ngày 08/6/2023; thửa đất số 1992 (vị trí D cấp cho bà Mai Thị Kim H) tờ bản đồ số 14 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CN23212, số phát hành DK749063 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 cấp ngày 08/6/2023; thửa đất số 1991 (vị trí C cấp cho ông Nguyễn Minh C) tờ bản đồ số 14 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CN23827 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 cấp ngày 07/7/2023; thửa đất số 1990 (vị trí B cấp cho bà Trần Thị Diệu H1) tờ bản đồ số 14 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CN23210, số phát hành DK749061 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 cấp ngày 08/6/2023. Mặc dù trong Văn bản cam kết ghi thông tin “mặt sau giáp hẻm A đường vào trường P” nhưng trên thực tế mặt sau các thửa đất không tiếp giáp với đường công cộng, mà tiếp giáp với thửa đất hiện nay là Trường học Phan Chu T8. Như vậy, các thửa đất đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hiện trạng không có lối đi ra đường công cộng.

[2.2] Nguyên đơn cho rằng trên phần đất mà các bên lập “Văn bản cam kết chừa đường đi chung” ngày 24/12/2022 có một phần công trình xây dựng của ông Mai Thành L làm cản trở lối đi nên buộc tháo dỡ. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà H và ông L đã thỏa thuận được với nhau về việc bồi thường thiệt hại đối với công trình xây dựng (một phần nhà bếp) của ông L và bà H3 với số tiền 10.000.000 đồng. Xét thấy, sự thỏa thuận của đương sự là tự nguyện nên Tòa án chấp nhận.

[2.3] Để mở rộng lối đi và kết nối với lối đi ra đường công cộng, bà H khởi kiện bổ sung đối với bà Trần Thị T2. Theo đó, bà H yêu cầu bà T2 mở lối đi có diện tích 117,5m² là một phần đất thuộc thửa đất số 1965 (phần đất có ký hiệu A trên Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất), tờ bản đồ số 14 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS18949, số phát hành CU033056 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/01/2020 cho bà Trần Thị T2. Bị đơn ông L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1, ông C, ông B, bà H3, bà T, ông T3 không có ý kiến gì. Bà Trần Thị T2 đồng ý mở lối đi theo yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà H là phần đất có diện tích 117,5m² là một phần đất thuộc thửa đất số 1965 (phần đất có ký hiệu A trên Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất), tờ bản đồ số 14 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS18949, số phát hành CU033056 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/01/2020 và không yêu cầu ai phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường giá trị tài sản cho bà T2. Xét thấy, sự thỏa thuận của đương sự là tự nguyện nên được chấp nhận.

[3] Xem xét yêu cầu độc lập của bà Trần Thị T2:

[3.1] Phần đất của bà H yêu cầu mở lối đi tiếp giáp với phần đất của bà T2 có yêu cầu độc lập với bị đơn ông Mai Thành L. Bà T2 xác định: Năm 2015, sau khi thỏa thuận ông L, bà H3 đã đồng ý cho bà T2 mở lối đi qua thửa đất số 1964 của ông L, bà H3 với chiều ngang 1,7m và chiều dài 29,3m (là một phần đất tại vị

trí có ký hiệu F1 trong bản vẽ, phía sau căn nhà của ông L, bà H3 đang sử dụng) theo “Đơn xin xác nhận tờ cam kết thỏa thuận” ngày 25/12/2015 được Ủy ban nhân dân phường D xác nhận chữ ký ngày 28/12/2015. Do phần đất có chiều ngang 1,7m mở lối đi là hẹp nên vào năm 2020 bà T2 mua thêm phần đất có chiều ngang 01m, chiều dài 29,3m để mở lối đi ra đường công cộng. Sau khi thỏa thuận xong, hai bên đã lập “Giấy thỏa thuận” ngày 15/4/2020 với nội dung: *“Năm 2015 vợ chồng tôi có nhượng cho chị tôi con đường đi ngang 1,7m dài 29,3m vì con đường nhỏ theo yêu cầu của chị tôi nên nay vợ chồng tôi đồng ý nhượng thêm cho chị tôi một phần đất ngang 1m dài 29,3m với tổng diện tích là 79,11m² trong sổ QSDĐ số 1964, bản đồ 14 cấp ngày 18/11/2019 với tổng số tiền là 510.000.000 đồng (Năm trăm mười triệu đồng chẵn) và 80.000.000 đồng (T9 chục triệu đồng chẵn) phần con đường trước nhà. Vợ chồng tôi xin cam kết với số đất trên để làm con đường cho chị tôi là bà Trần Thị T2. Chúng tôi không tranh chấp hoặc khiếu nại gì với diện tích đất nói trên”*. Bà T2 xác định đã giao tiền và nhận đất để quản lý, sử dụng làm lối đi đến nay không ai tranh chấp. Đối với phần đất phía trước tiếp giáp với đường đất (đường công cộng). Do lối đi là đường công cộng chỉ rộng khoảng 1,5m nên vào thời điểm mua phần đất có chiều ngang 1,7m để mở lối đi thì bà T2 đã mua thêm phần đất phía trước (thuộc thửa đất 1964 của ông L, bà H3) tiếp giáp với đường công cộng để mở rộng lối đi với số tiền 80.000.000 đồng. Bà T2 xác định đã giao đủ tiền cho ông L, bà H3 và nhận đất để sử dụng làm lối đi từ năm 2015 đến nay.

[3.2] Xét thấy, hiện trạng và hồ sơ cấp đất thể hiện: Bà Trần Thị T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS18949, số phát hành CU033056 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/01/2020. Quyền sử dụng đất của bà T2 bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, không có lối đi ra đường công cộng nên bà T2 không thể khai thác, sử dụng bất động sản của mình. Vì vậy, bà T2 được quyền yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề theo quy định của pháp luật.

Tại các khoản 1, 2 Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“1. 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.

Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi.

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, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác xác định.”

[3.3] Như vậy, khi Tòa án mở lối đi phải xét đến vị trí địa lý và đặc điểm của vị trí đó, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và khả năng gây thiệt hại cho bất động sản vây bọc. Qua xem xét hiện trạng sử dụng, quyền lợi của đương sự, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì phần đất bà T2 yêu cầu mở lối đi có vị trí thuận tiện để đi ra đường công cộng. Đồng thời, vị trí, diện tích mở lối đi này cũng làm hạn chế thiệt hại nhất. Hơn nữa, trên thực tế bà T2, ông L và bà H3 đều thừa nhận trong quá trình quản lý, sử dụng tài sản, để có lối đi ra đường công cộng, bà T2 đã tự thỏa thuận với chủ sử dụng bất động sản liền kề là ông L và bà H3 để mua một phần đất thuộc thửa đất số 1964 để mở lối đi ra đường công cộng cho thửa đất số 1965 của bà T2 (một phần đất có ký hiệu F1 giáp căn nhà của ông L, bà H3). Đối với phần đất này các bên xác định đã thực hiện xong việc bồi thường giá trị nên không yêu cầu bồi thường gì khi mở lối đi.

[3.4] Đối với phần đất mở rộng lối đi phía trước (thuộc một phần thửa 1964, ký hiệu F2 và một phần đất ký hiệu F1 trên bản vẽ): Ông L và bà H3 cho rằng ông bà đã nhận của bà T2 số tiền 80.000.000 đồng, là số tiền bà T2 trả trước cho ông bà có kinh phí xây dựng lại hàng rào để giao đất cho bà T2 làm đường đi. Vì vậy, quá trình giải quyết và tại phiên tòa bà H3 yêu cầu bà T2 phải bồi thường số tiền 500.000.000 đồng. Xét thấy, trên thực tế sau khi thỏa thuận xong việc mua đất mở lối đi thì hộ ông L đã tự nguyện di dời tường rào của mình vào trong để bàn giao đất cho bà T2 mở rộng lối đi. Bà T2 đã nhận đất và quản lý tài sản từ năm 2015 cho đến nay. Quá trình giải quyết vụ án ông L và bà H3 đều thừa nhận đã nhận số tiền 80.000.000 đồng và đập bỏ bức tường cũ để xây bức tường mới (là bức tường hiện hữu) lùi vào trong để giao đất cho bà T2 mở rộng lối đi. Quá trình sử dụng phần đất mở rộng lối đi này có một thời gian bà T2 sử dụng trụ bê tông và kẽm gai để bảo vệ phần đất này. Tại phiên tòa giữa bà T2, ông L và bà H3 đã thỏa thuận được với nhau về việc bà T2 đồng ý hỗ trợ thêm cho ông L, bà H3 tất cả chi phí, bao gồm: chi phí bồi thường bức tường giáp ranh đất của bà Ý, chi phí bồi thường nhà tắm và chi phí bồi thường phần đất mở rộng đường đi phía trước thuộc thửa đất 1964 với tổng số tiền 190.000.000 đồng. Ông L và bà H3 bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên phần đất mở lối đi cho bà T2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sử dụng, ông L và bà H3 không được quyền yêu cầu bà T2 hoặc bất kỳ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nào đối với các phần đất đã bàn giao cho bà T2 để mở lối đi (là phần đất thuộc thửa đất số 1964, có ký hiệu F1, F2 trên phiếu đo địa chính). Bà T và ông T3 thống nhất ý kiến của ông L, bà H3. Xét thấy, sự thỏa thuận của đương sự là tự nguyện nên được chấp nhận.

[3.5] Từ những nhận định trên thấy rằng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị Kim H và yêu cầu độc lập của bà Trần Thị T2 là một khối liên mạch. Các thửa đất số 1993 (vị trí E cấp cho ông Mai Thành L), tờ bản đồ số 14 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CN23213, số phát hành DK749064 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 cấp ngày 08/6/2023; thửa đất số 1992 (vị trí D cấp cho bà Mai Thị Kim H) tờ bản đồ số 14 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CN23212, số phát hành DK749063 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 cấp ngày 08/6/2023; thửa đất số 1991 (vị trí C cấp cho ông Nguyễn

Minh C) tờ bản đồ số 14 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN23827 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 cấp ngày 07/7/2023; thửa đất số 1990 (vị trí B cấp cho bà Trần Thị Diệu H1) tờ bản đồ số 14 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CN23210, số phát hành DK749061 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành Dĩ An cấp ngày 08/6/2023 và thửa đất số 1965 (phần đất có ký hiệu A cấp cho bà Trần Thị T2), tờ bản đồ số 14 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS18949, số phát hành CU033056 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/01/2020, không có lối đi, không tiếp giáp với đường công cộng. Các thửa đất này muốn đi ra đường công cộng thì phải đi qua thửa đất số 1964 (vị trí phần đất có ký hiệu F1, F2) của hộ ông L.

[3.6] Xét thấy, vị trí các phần đất mà nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu mở lối đi là vị trí thuận tiện nhất và hợp lý nhất đối với các bất động sản bị vây bọc và gây thiệt hại thấp nhất cho bất động sản vây bọc. Sau khi chừa đất làm đường đi thì diện tích còn lại của các thửa đất vẫn đảm bảo đủ diện tích theo quy định. Vì vậy, Tòa án xác định phần đất mở lối đi qua bất động sản liền kề được chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là các phần đất có ký hiệu E diện tích 20,3m² thuộc thửa đất số 1993 cấp cho ông Mai Thành L, ký hiệu D diện tích 21,1m² thuộc thửa đất số 1992 cấp cho bà Mai Thị Kim H, ký hiệu C diện tích 19,3m² thuộc thửa đất số 1991 cấp cho ông Nguyễn Minh C, ký hiệu B diện tích 23,6m² thuộc thửa đất số 1990 cấp cho bà Trần Thị Diệu H1, ký hiệu A diện tích 117,5m² thuộc thửa đất số 1965 cấp cho bà Trần Thị T2. Phần đất mở lối đi qua bất động sản liền kề được chấp nhận theo yêu cầu độc lập của bà Trần Thị T2 là phần đất có ký hiệu F1, F2 diện tích theo đo đạc thực tế là 120,6m² thuộc thửa đất số 1964 cấp cho hộ ông Mai Thành L.

[3.7] Các đương sự trong vụ án gồm bà Mai Thị Kim H, ông Mai Thành L, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị Diệu H1, ông Nguyễn Minh C, ông Mai Thái B, bà Trần Kim H3, bà Mai Thị Phương T, ông Mai Phương T3 được sử dụng lối đi được mở trong vụ án này. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị T2 về việc không yêu cầu các đương sự còn lại phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường đối với các phần đất được sử dụng làm lối đi chung (các vị trí: A, F1 và F2). Ghi nhận sự nguyện của bà Mai Thị Kim H, ông Mai Thành L, bà Trần Thị Diệu H1, ông Nguyễn Minh C, bà Trần Kim H3 về việc không yêu cầu các đương sự còn lại phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường đối với các phần đất tại các vị trí: B, C, D, E được sử dụng làm lối đi chung.

[4] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp nên chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (02 lần), đo đạc (02 bản vẽ), định giá và trích lục hồ sơ với tổng số tiền 10.000.000 đồng. Bà Trần Thị T2 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này, được khấu trừ hết vào tiền tạm ứng chi phí đã nộp.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Mai Thị Kim H, bà Trần Thị T2, ông Mai Thành L, bà Trần Kim H3 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên các ông bà được miễn án phí theo quy định tại Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH 14 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 144, 147, 227, 228, 229, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 254, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 23, 25, 26, 29, 31 của Luật đất đai năm 2024.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 và Điều 26 của 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.

1. Ông Mai Thành L, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị Diệu H1, ông Nguyễn Minh C phải mở lối đi cho bà Mai Thị Kim H (trong đó diện tích mở lối đi bao gồm cả phần đất của bà Mai Thị Kim H) với chiều ngang 3m, tổng diện tích đất 201,8m² tọa lạc tại khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh (các phần đất ký hiệu A, B, C, D, E trong sơ đồ bản vẽ kèm theo, từ thửa đất số 1989 của ông Mai Thái B đến thửa đất số 1964 của ông Mai Thành L). Trong đó: Phần đất có ký hiệu E diện tích 20,3m² thuộc thửa đất số 1993, tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CN23213, số phát hành DK749064 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 cấp ngày 08/6/2023 cấp cho ông Mai Thành L; phần đất có ký hiệu D diện tích 21,1m² thuộc thửa đất số 1992, tờ bản đồ số 14 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CN23212, số phát hành DK749063 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 cấp ngày 08/6/2023 cấp cho bà Mai Thị Kim H; phần đất có ký hiệu C diện tích 19,3m² thuộc thửa đất số 1991, tờ bản đồ số 14 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN23827 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 cấp ngày 07/7/2023 cấp cho ông Nguyễn Minh C; phần đất có ký hiệu B diện tích 23,6m² thuộc thửa đất số 1990, tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CN23210, số phát hành DK749061 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 cấp ngày 08/6/2023 cấp cho bà Trần Thị Diệu H1 và phần đất có ký hiệu A diện tích 117,5m² thuộc thửa đất số 1965, tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS18949, số phát hành CU033056 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/01/2020 cấp cho bà Trần Thị T2.

2. Ông Mai Thành L, bà Trần Kim H3, bà Mai Thị Phương T, ông Mai Phương T3 phải mở lối đi cho bà Trần Thị T2 với tổng diện tích 120,6m² là một phần thuộc thửa đất số 1964, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS18795, số phát hành CU033506 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/12/2019 cho hộ ông Mai Thành L (Phần đất ký hiệu F1, F2 trong sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Mai Thị Kim H và bà Trần Thị T2 được quyền liên hệ với cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để làm các thủ tục theo quy định của Luật Đất đai.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Mai Thành L và bà Trần Kim H3 về việc tự nguyện tháo dỡ, di dời công trình xây dựng (một phần nhà bếp) trên phần đất mở lối đi có diện tích 20,3m² thuộc thửa đất số 1993 cấp cho ông Mai Thành L, có kết cấu: nền đất + bê tông xi măng, vách tôn + tường xây lửng, cột sắt vuông + sắt chữ V + cột bê tông. (Ký hiệu E trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Mai Thị Kim H hỗ trợ cho ông Mai Thành L chi phí tháo dỡ, di dời công trình trên phần đất mở lối đi (nhà bếp) số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng).

5. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị T2 hỗ trợ cho ông Mai Thành L, bà Trần Kim H3, bà Mai Thị Phương T, ông Mai Phương T3 với tổng số tiền 190.000.000đ (một trăm chín mươi triệu đồng). Trong đó bao gồm: Chi phí bồi thường một bức tường xây (giáp ranh đất của bà Ý), chi phí bồi thường nhà tắm và chi phí bồi thường phần đất mở đường đi (là phần đất ký hiệu F1, F2 trong sơ đồ bản vẽ kèm theo).

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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 và Điều 26 của 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.

7. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

8. 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 TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 16;
- Phòng THADS khu vực 16;
- Đương sự;
- Lưu: VT; HS.

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

Chu Thị Vân

