

DỰ THẢO ÁN LỆ SỐ 05/2026¹

ÁN LỆ SỐ /2026/AL

Về chủ thể có nghĩa vụ đăng ký quyền về lối đi qua bất động sản liền kề

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua vào ngày tháng năm 2026 và được công bố theo Quyết định số /QĐ-CA ngày tháng năm 2026 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Bản án phúc thẩm số 147/2023/DS-PT ngày 24/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre về vụ án dân sự “*Tranh chấp quyền về lối đi qua*” giữa nguyên đơn là ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị L với bị đơn là ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị A.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 1 phần “*Nhận định của Tòa án*” và mục 1 phần “*Quyết định*”.

Khái quát nội dung của án lệ:

- *Tình huống án lệ:*

Quyền về lối đi qua bất động sản liền kề được ghi nhận cho chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền trên bất động sản của chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền.

- *Giải pháp pháp lý:*

Trong trường hợp này, Tòa án phải buộc cả chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền và chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền về lối đi qua.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

- Các điều 245, 254, 357 và 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Các điều 171, 203 Luật Đất đai 2013 (tương ứng với các điều 29, 133 Luật Đất đai năm 2024).

Từ khóa của án lệ:

“Quyền về lối đi qua”; “Người hưởng quyền”; “Người chịu quyền”; “Nghĩa vụ đăng ký”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

** Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đình Văn N trình bày:*

¹ Dự thảo án lệ này do GS.TS. Đỗ Văn Đại, Phó Hiệu trưởng Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh đề xuất.

Ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị L là chủ sử dụng phần đất có diện tích 3.868,2m² thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 13, xã H, huyện L. Để đi vào đất canh tác, ông L phải đi qua thửa đất số 103, tờ bản đồ số 13, xã H của ông Phạm Văn T và bà Trịnh Thị A. Trước đây, ông T, bà A vẫn cho nguyên đơn đi qua đất nhưng nay lại không cho đi nữa, trong khi đây là lối đi duy nhất để vào đất canh tác. Vì vậy, nay phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải mở lối đi cho nguyên đơn có chiều rộng là 2m, diện tích toàn lối đi là 126m² bao gồm thửa 103 tách 2, diện tích 75,9m² và 103 tách 1, diện tích 50,1m² theo như kết quả đo đạc. Nguyên đơn đồng ý đền bù thiệt hại giá trị đất và cây trồng cho phía bị đơn theo như kết quả định giá.

* Tại văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phạm Hồng T trình bày:

Phía bị đơn chỉ đồng ý mở lối đi cho phía nguyên đơn có chiều ngang (rộng) 1,2m, theo như kết quả đo đạc là phần diện tích 75,9m² thuộc một phần thửa đất số 103, tờ bản đồ số 13, xã H, huyện L. Phần đất này trước đây không phải là lối đi, thực tế trước đây gia đình ông L đi chung lối đi với gia đình bị đơn, sau khi xây nhà phía bị đơn cũng tạo điều kiện cho phía ông L có lối đi trong thời gian 02 năm nhưng mãi đến 05 năm ông L cũng không đến gặp phía bị đơn để thỏa thuận. Vì vậy, nay phía bị đơn chỉ đồng ý mở cho ông L lối đi có diện tích 75,9m² này vì thực tế ông L cũng không có lối đi nào khác. Tuy nhiên, khi được phía bị đơn mở lối đi thì phía ông L phải bồi thường giá trị cây trồng trên đất theo như định giá và đền bù cho phía bị đơn giá trị quyền sử dụng đất là 700.000 đồng/m². Căn cứ để bị đơn yêu cầu giá 700.000 đồng/m² vì thực tế giá đất chuyển nhượng tại khu vực này hiện nay là khoảng từ 1.000.000 đồng/m² đến trên 1.000.000 đồng/m². Sau khi Hội đồng định giá xác định giá trị phần đất yêu cầu mở lối đi là 400.000 đồng/m², phía bị đơn không làm đơn yêu cầu định giá lại là vì bị đơn biết đây là khung giá do Hội đồng nhân dân tỉnh Bến Tre quy định, giá này để phục vụ lợi ích công cộng khi Nhà nước giải tỏa đền bù, còn nếu cá nhân với cá nhân thì phải trên cơ sở thương lượng, thỏa thuận. Theo phía bị đơn, mức giá 700.000 đồng/m² mà bị đơn đưa ra là phù hợp với giá đất hiện tại tại vị trí tranh chấp. Nếu phía nguyên đơn cho rằng giá đất 400.000 đồng/m² thì phía bị đơn sẵn sàng mua hết phần đất của phía nguyên đơn, trong khi đất của bị đơn nằm phía ngoài, còn đất nguyên đơn nằm phía trong.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 153/2022/DS-ST ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị L đối với ông Phạm Văn T và bà Trịnh Thị A về việc “Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”. Cụ thể:

Buộc ông Phạm Văn T và bà Trịnh Thị A phải để mở (dành) cho ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị L một lối đi có diện tích 126m² gồm các thửa 103 tách 1 có diện tích 50,18m² và thửa 103 tách 2 có diện tích 75,9m², tờ bản đồ 13, tọa lạc

tại xã H, huyện L, tỉnh Bến Tre (Theo sơ đồ mô tả kết quả đo đạc thửa 103, tờ bản đồ số 13, xã H của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

Phần đất (thửa 103 tách 1 có diện tích 50,1m²) có tứ cận như sau:

- Bắc giáp thửa 20;
- Nam giáp đường xã, đường liên xã;
- Đông giáp thửa 102 tách 2;
- Tây giáp thửa 103;

Phần đất (thửa 103 tách 2 có diện tích 75,9m²) có tứ cận như sau:

- Bắc giáp thửa 20;
- Nam giáp đường xã, đường liên xã;
- Đông giáp rạch;
- Tây giáp thửa 103 tách 1;

(Có họa đồ kèm theo).

Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất đối với ông Phạm Văn T và bà Trịnh Thị A đối với phần lối đi mà ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng với chiều cao là 03m (ba) mét tính từ bề mặt đất trở lên.

Ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn T và bà Trịnh Thị A đối với phần lối đi mà ông L, bà L được sử dụng và tuân thủ các điều kiện đảm bảo trong quá trình dụng đất của các bên mà pháp luật quy định. Ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị L và ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị A có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề theo quy định.

2. Buộc ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông Phạm Văn T và bà Trịnh Thị A giá trị quyền sử dụng đất của lối đi được mở là 50.400.000 đồng và giá trị cây trồng là 12.700.000 đồng. Tổng cộng là 63.100.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự.

Ngày 17/8/2022, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Hồng T có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2022/DS-ST ngày 03/8/2022 của

Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Hồng T trình bày:

Phía bị đơn chỉ đồng ý mở lối đi cho phía nguyên đơn có chiều ngang 1,2m, theo như kết quả đo đạc là phần diện tích 75,9m² thuộc một phần thửa đất số 103, tờ bản đồ số 13, xã H, huyện L. Bị đơn cũng không đồng ý giá đền bù do Hội đồng định giá đã định vì không phù hợp với giá đất hiện tại vị trí tranh chấp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đinh Văn N trình bày:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn mở lối đi có chiều rộng là 2m, diện tích toàn lối đi là 126m² bao gồm thửa 103 tách 2, diện tích 75,9m² và 103 tách 1, diện tích 50,1m² là phù hợp, nếu chiều rộng lối đi chỉ có 1,2m thì không thể đi lại vì hiện trạng có nhiều đoạn bị sạt lở. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ y bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Hồng T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2022/DS-ST ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Hồng Tiến và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị L là chủ sử dụng phần đất có diện tích 3.868,2m² thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 13, xã H, huyện L. Theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất thì thửa đất số 20, tờ bản đồ số 13 của ông L, bà L bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề. Bị đơn cũng thừa nhận nguyên đơn chỉ có lối đi duy nhất để ra được đường công cộng là đi qua phần đất thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 13, xã H, huyện L thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Văn T và bà Trịnh Thị A.

[2] Lối đi nguyên đơn yêu cầu mở theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 03/6/2022 có chiều rộng là 2m, diện tích toàn lối đi là 126m² bao gồm thửa 103 tách 2, diện tích 75,9m² và 103 tách 1, diện tích 50,1m². Phía bị đơn chỉ đồng ý mở lối đi cho phía nguyên đơn có chiều ngang (rộng) 1,2m, theo như kết quả đo đạc là phần diện tích 75,9m² thuộc một phần thửa đất số 103 (thửa 103

tách 2), tờ bản đồ số 13, xã H, huyện L. Xét thấy, lối đi mà phía bị đơn đồng ý mở cho nguyên đơn thuộc thửa 103 tách 2, chiều ngang (rộng) 1,2m có vị trí giáp rạch, có đoạn bị sạt lở và thực tế phần đất liền chưa tới 1,2m sẽ gây khó khăn cho việc đi lại, vận chuyển hàng hóa của nguyên đơn, đồng thời theo thời gian lối đi giáp rạch dễ bị 5 sạt, lở, phải tốn nhiều chi phí tôn tạo, gia cố. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Do yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải đền bù cho bị đơn giá trị của phần đất được mở lối đi và cây trồng trên đất. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải đền bù giá đất với mức giá 700.000 đồng/m². Tại Biên bản định giá tài sản ngày 10/3/2022, phía bị đơn không đồng ý giá của Hội đồng định giá đã định, mặc dù được hướng dẫn trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 10/3/2022, bị đơn có quyền yêu cầu định giá lại nhưng phía bị đơn không thực hiện và cũng không có chứng cứ chứng minh giá đất mà bị đơn đưa ra nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 10/3/2022 buộc ông L, bà L phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông T, bà A giá trị quyền sử dụng đất của lối đi được mở và giá trị cây trồng, tổng cộng số tiền 63.100.000 đồng là phù hợp. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Hồng T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2022/DS-ST ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm, tuy nhiên ông T, bà A thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Hồng T.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2022/DS-ST ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre. Cụ thể:

Căn cứ các Điều 245, 254, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 171, 203 của Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 12 của Nghị quyết 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị L đối với ông Phạm Văn T và bà Trịnh Thị A về việc “Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”. Cụ thể:

Buộc ông Phạm Văn T và bà Trịnh Thị A phải mở (dành) cho ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị L một lối đi có diện tích 126m² gồm các thửa 103 tách 1 có 6 diện tích 50,18m² và thửa 103 tách 2 có diện tích 75,9m², tờ bản đồ 13, tọa lạc tại xã H, huyện L, tỉnh Bến Tre (Theo sơ đồ mô tả kết quả đo đạc thửa 103, tờ bản đồ số 13, xã H, huyện L của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

Phần đất (thửa 103 tách 1 có diện tích 50,1m²) có tứ cận như sau:

- Bắc giáp thửa 20;
- Nam giáp đường xã, đường liên xã;
- Đông giáp thửa 102 tách 2;
- Tây giáp thửa 103;

Phần đất (thửa 103 tách 2 có diện tích 75,9m²) có tứ cận như sau:

- Bắc giáp thửa 20;
- Nam giáp đường xã, đường liên xã;
- Đông giáp rạch;
- Tây giáp thửa 103 tách 1;

(Có họa đồ kèm theo).

Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất đối với ông Phạm Văn T và bà Trịnh Thị A đối với phần lối đi mà ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng với chiều cao là 03m (ba) mét tính từ bề mặt đất trở lên.

Ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn T và bà Trịnh Thị A đối với phần lối đi mà ông L, bà L được sử dụng và tuân thủ các điều kiện đảm bảo trong quá trình dụng đất của các bên mà pháp luật quy định. Ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị L và ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị A có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề theo quy định.

2. Buộc ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông Phạm Văn T và bà Trịnh Thị A giá trị quyền sử dụng đất của lối đi được mở là 50.400.000 đồng và giá trị cây trồng là 12.700.000 đồng. Tổng cộng là 63.100.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phạm Văn T và bà Trịnh Thị A phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị L số tiền là 3.956.000 đồng.

4. Về án phí dân sự:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị L và ông Phạm Văn T và bà Trịnh Thị A được miễn án phí.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn T và bà Trịnh Thị A được miễn nộp. Hoàn trả cho ông Phạm Hồng T số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008402 ngày 25/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bến Tre.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

NỘI DUNG ÁN LỆ

“[1] Ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị L là chủ sử dụng phần đất có diện tích 3.868,2m² thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 13, xã H, huyện L. Theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất thì thửa đất số 20, tờ bản đồ số 13 của ông L, bà L bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề. Bị đơn cũng thừa nhận nguyên đơn chỉ có lối đi duy nhất để ra được đường công cộng là đi qua phần đất thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 13, xã H, huyện L thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Văn T và bà Trịnh Thị A.”

“Ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn T và bà Trịnh Thị A đối với phần lối đi mà ông L, bà L được sử dụng và tuân thủ các điều kiện đảm bảo trong quá trình dụng đất của các bên mà pháp luật quy định. Ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị L và ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị A có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề theo quy định”.