

Bản án số: 452/2026/DS-PT
Ngày: 06-8-2026
V/v Tranh chấp về lối đi qua
bất động sản liền kề

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Phong Lan.

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thanh Hòa

Ông Lương Thanh Chín

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồ Thu Uyên - Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng (cơ sở 1) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 183/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về việc “*Tranh chấp về lối đi qua bất động sản liền kề*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 - Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 451/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 403/2026/QĐ-PT ngày 20 tháng 7 năm 2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1974. Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thái B, sinh năm 2000. Địa chỉ: Thôn L, xã T, tỉnh Lâm Đồng (Theo Giấy ủy quyền ngày 22/12/2025).

- Bị đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1999 và bà Phạm Thị D, sinh năm 1992. Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn T: Ông Hoàng Văn H1, sinh năm 1991. Địa chỉ: Căn hộ B Chung cư E, Khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: Tầng B, H H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc: Bà Trịnh Khả Á, sinh năm 2003. Địa chỉ: E Q, Khóm C, phường T, tỉnh Cà Mau. Địa chỉ liên hệ: H H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền ngày 04/02/2026)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Mỹ N, sinh năm 1978;
2. Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1996;
3. Bà Phạm Thị H2, sinh năm 1994;
4. Bà Phạm Thị K, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: Xóm A, thôn Đ, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

5. Ngân hàng N2 – Chi nhánh T3; Địa chỉ: Số D T, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Văn T.

Tại phiên tòa, có mặt ông Nguyễn Đức H, ông Nguyễn Thái B, ông Phạm Văn T, ông Hoàng Văn H1, bà Trần Thị N, bà Phạm Thị T1, bà Phạm Thị H2; bà Phạm Thị K và Ngân hàng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

[1] Trong đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Đức H và người đại diện theo ủy quyền của ông H - ông Nguyễn Thái B cùng trình bày:

Vào ngày 20/8/2014 ông Nguyễn Đức H thỏa thuận với ông Phạm Văn T2 là chủ hộ sử dụng đất liền kề để mở lối đi có bề ngang 3m, thuộc một phần trong thửa đất của ông T2 với chiều dài từ đường xóm đến thửa đất của ông H đang sử dụng, vị trí lối đi dọc theo ranh giới đất ông T2 và đất bà Lê Thị C; thỏa thuận đền bù về giá trị đất là 20.000.000 đồng, ông H đã giao đủ 20.000.000 đồng cho ông T2 và có lập 2 giấy sang nhượng đất để làm căn cứ. Nguồn gốc vị trí của lối đi này đã có từ trước năm 2014 là lối mòn nhỏ được nhiều người dân đi qua lại, sau khi thỏa thuận mở lối đi thì mở rộng đường với bề ngang là 3m để thuận tiện cho xe đi qua vận chuyển nông sản. Từ năm 2014, ông H và một số hộ dân phía sau sử dụng lối đi này. Đến năm 2018 ông T2 chết, năm 2020 các con ông T2 gồm Phạm Thị D, Phạm Văn T cản trở không có ông H cùng người dân được sử dụng lối đi. Sau khi được UBND xã Đ tổ chức hòa giải thì bà D, ông T cam kết sẽ để lối đi cho ông H và các hộ sử dụng để đi lại. Đến tháng 12/2024, ông T, bà D đã xây hàng rào đá chẻ bít lại lối đi. Hiện nay ông H không còn lối đi nào để vào đất, vì đất bị ngăn cách vây bọc bởi các bất động sản liền kề, nên ông H yêu cầu mở lối đi qua đất động sản liền kề có tổng diện tích lối đi là 148,7m² thuộc một phần trong thửa đất số 402, tờ bản đồ số 6, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số vào sổ 345 QDSĐ ngày 02/7/92 do UBND huyện T cấp ngày 26/4/1992 đứng tên Phạm Văn T2, cập nhật biến động để thừa kế cho ông Phạm Văn T ngày 29/6/2018. Căn cứ vào thực tế nguồn gốc quá trình sử dụng lối đi được tồn tại đã lâu và thỏa thuận mở lối đi theo giấy sang nhượng đất lập ngày 20/8/2014 giữa ông Nguyễn Đức H với ông Phạm Văn T2 để không phải đền bù. Yêu cầu giải quyết về chi phí tố tụng theo quy định.

[2] Bị đơn ông Phạm Văn T trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức H như sau:

Ông Phạm Văn T2 là cha ruột của ông Phạm Văn T, ông T2 chết năm 2018. Trước đây khi ông T2 còn sống và trực tiếp sử dụng đất, thì các hộ dân có đất ở phía sau đất, trong đó có hộ ông Nguyễn Đức H đã đi nhờ đường qua đất của ông T2 để chở cây, mỗi lần đi ông H đều đưa cho ông T2 từ 25.000 đồng đến 100.000 đồng, nếu đi nhiều lần thì đưa từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng. Sau khi ông H mua lại mảnh đất của ông Hồ Văn N1 liền kề phía sau đất của ông T2, thì ông H có trồng thanh long trên đất nên đi lại nhiều hơn, ông T có nghe ông T2 nói lại là giữa ông T2 với ông H thỏa thuận đưa tiền một lần thì sẽ cho ông H đi lại thoải mái, khỏi phải đưa tiền từng lần. Số tiền đưa một lần là bao nhiêu thì ông T không biết, sau khi ông T2 chết thì ông H có nói là đưa cho ông T2 số tiền 20.000.000 đồng khi làm việc tại buổi hòa giải ở xã Đ; còn việc hai bên có giao nhận tiền hay không thì ông T không rõ, không chứng kiến. Việc đưa tiền một lần để cho ông H đi lại chứ không phải là thỏa thuận chuyển nhượng đất. Đến năm 2020, khi hòa giải tại UBND xã Đ, vì tình làng nghĩa xóm nên ông T đồng ý cho ông H tiếp tục đi nhờ qua đất, nhưng không được cho xe lớn đi qua. Sau đó, ông H thường xuyên điều khiển xe ben đi lại ảnh hưởng đến đất nên từ tháng 10/2024 bà D đã mua vật liệu, thuê nhân công xây đá chẻ bít lại lối đi không cho sử dụng nữa. Hiện nay ông T xác định ông T2 không chuyển nhượng đất cho ông H làm lối đi, chỉ cho đi nhờ, nên việc ông H khởi kiện yêu cầu mở lối đi thì ông T không chấp nhận. Dù trước đây ông T2 có nhận của ông H số tiền 20.000.000 đồng hay không, thì hiện nay ông T và bà D sẽ đồng ý trả lại cho ông H số tiền 20.000.000 đồng để được yên ổn và ông H không được đi qua lại đất của ông T nữa.

[3] Bị đơn bà Phạm Thị D trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức H như sau:

Ông Phạm Văn T2 là cha ruột của bà Phạm Thị D, ông T2 chết năm 2018. Trước đây khi ông T2 còn sống và trực tiếp sử dụng đất, thì các hộ dân có đất ở phía sau đất, trong đó có hộ ông Nguyễn Đức H đã đi nhờ đường qua đất của ông T2 để chở cây, mỗi lần đi ông H đều đưa cho ông T2 từ 25.000 đồng đến 100.000 đồng, nếu đi nhiều lần thì đưa từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng. Sau khi ông H mua lại mảnh đất của ông Hồ Văn N1 liền kề phía sau đất của ông T2, thì ông H có trồng thanh long trên đất nên đi lại nhiều hơn, bà D có nghe ông T2 nói lại là giữa ông T2 với ông H thỏa thuận đưa tiền một lần thì sẽ cho ông H đi lại thoải mái, khỏi phải đưa tiền từng lần. Số tiền đưa một lần là bao nhiêu thì bà D không biết, sau khi ông T2 chết thì ông H có nói là đưa cho ông T2 số tiền 20.000.000 đồng khi làm việc tại buổi hòa giải ở xã Đ; còn việc hai bên có giao nhận tiền hay không thì bà D không rõ, không chứng kiến. Việc đưa tiền một lần để cho ông H đi lại chứ không phải là thỏa thuận chuyển nhượng đất. Đến năm 2020, khi hòa giải tại UBND xã Đ, vì tình làng nghĩa xóm nên bà D đồng ý cho ông H tiếp tục đi nhờ qua đất, nhưng không được cho xe lớn đi qua. Sau đó, ông H thường xuyên điều khiển xe ben đi lại ảnh hưởng đến đất nên từ tháng 10/2024 bà D đã mua vật liệu, thuê nhân công xây đá chẻ bít lại lối đi không cho sử dụng nữa. Hiện nay bà D xác định ông T2 không chuyển nhượng đất cho ông H làm lối đi, chỉ cho đi nhờ, nên việc ông H khởi kiện yêu cầu mở lối đi thì ông T không chấp nhận. Dù trước đây ông T2 có nhận của ông H số tiền 20.000.000 đồng hay không, thì hiện

nay bà D sẽ đồng ý trả lại cho ông H số tiền 20.000.000 đồng để được yên ổn và ông H không được đi qua lại đất của ông T nữa.

[4] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

[4.1] Bà Trần Thị Mỹ N trình bày: Bà N và ông Nguyễn Đức H là vợ chồng, thống nhất như yêu cầu khởi kiện của ông H.

[4.2] Bà Phạm Thị T1 trình bày:

Bà T1 là em của Phạm Thị D và là chị của Phạm Văn T. Ông Phạm Văn T2 là cha của bà T1, ông T2 chết năm 2018. Bà T1 thống nhất như ý kiến trình bày của T và D, cụ thể: Trước đây khi ông Phạm Văn T2 còn sống, thì các hộ dân có đất phía sau đã đi nhờ đường qua đất của gia đình ông T2; trong đó hộ ông H đã đi nhờ đường để chở cây, mỗi lần đi ông H đều đưa cho ông T2 từ 25.000 đồng đến 100.000 đồng, nếu đi nhiều lần thì đưa từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng. Sau khi ông H mua lại mảnh đất của ông Hồ Văn N1 liền kề phía sau, thì ông H có trồng thanh long trên đất nên đi lại nhiều hơn, bà T1 có nghe ông T2 nói lại là thỏa thuận cho ông H đưa tiền một lần thì sẽ cho ông H đi lại thoải mái, khỏi phải đưa tiền từng lần. Số tiền đưa một lần là bao nhiêu thì không biết, sau khi ông T2 chết thì ông H có nói là đưa 20.000.000 đồng tại buổi hòa giải ở xã Đ, còn việc hai bên có giao nhận tiền hay không không rõ, không chứng kiến. Việc đưa tiền một lần để cho ông H đi lại chứ không phải là thỏa thuận chuyển nhượng đất. Đến năm 2020 khi hòa giải tại UBND xã Đ, vì tình làng nghĩa xóm nên ông T, bà D đồng ý cho ông H tiếp tục đi nhưng không được cho xe lớn đi qua. Sau đó, ông H thường xuyên điều khiển xe ben đi lại ảnh hưởng đến đất, nên từ tháng 10/2024 ông T, bà D đã xây đá chẻ không cho sử dụng đường đi này nữa. Hiện nay thửa đất đã để thừa kế thuộc quyền sử dụng ông T, nên bà T1 thống nhất như ý kiến, quan điểm của ông T.

[4.3] Bà Phạm Thị H2 trình bày:

Bà H2 là em của Phạm Thị D và là chị của Phạm Văn T. Ông Phạm Văn T2 là cha của bà H2, ông T2 chết năm 2018. Bà H2 thống nhất như ý kiến trình bày của T và D, cụ thể: trước đây khi ông Phạm Văn T2 còn sống, thì các hộ dân có đất ở phía sau đã đi nhờ đường qua đất của ông T2; trong đó hộ ông H đã đi nhờ đường để chở cây, mỗi lần đi ông H đều đưa cho ông T2 từ 25.000 đồng đến 100.000 đồng, nếu đi nhiều lần thì đưa từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng. Sau khi ông H mua lại mảnh đất của ông Hồ Văn N1 liền kề phía sau, thì ông H có trồng thanh long trên đất này đi lại nhiều hơn, bà H2 có nghe ông T2 nói lại là cho ông H đưa tiền một lần thì sẽ cho ông H đi lại thoải mái, khỏi phải đưa tiền từng lần. Số tiền đưa một lần là bao nhiêu thì không biết, sau khi ông T2 chết thì ông H có nói là đưa 20.000.000 đồng tại buổi hòa giải ở xã Đ, còn việc hai bên có giao nhận tiền hay không thì không rõ, không chứng kiến. Việc đưa tiền một lần để cho ông H đi lại chứ không phải là thỏa thuận chuyển nhượng đất. Đến năm 2020 khi hòa giải tại UBND xã Đ, vì tình làng nghĩa xóm nên ông T, bà D đồng ý cho ông H tiếp tục đi nhưng không được cho xe lớn đi qua. Sau đó, ông H thường xuyên điều khiển xe ben đi lại ảnh hưởng đến đất và công trình trên đất, nên từ

tháng 10/2024 ông T, bà D đã xây đá chẻ không cho sử dụng đường đi này nữa. Hiện nay thửa đất đã để thừa kế thuộc quyền sử dụng ông T, nên bà H2 thống nhất như ý kiến, quan điểm của ông T.

[4.4] Bà Phạm Thị K trình bày:

Cha bà K là ông Phạm Văn T, chết năm 2018. Gia đình gồm các thành viên là bà Phạm Thị K, bà Phạm Thị D, bà Phạm Thị H2, bà Phạm Thị T1, ông Phạm Văn T. Trước khi ông T2 chết, bà K có nghe ông T2 nói là có cho vợ chồng ông Nguyễn Đức H đi nhờ trên một phần đất, thời gian cho đi nhờ từ trước năm 2014, do ông H có đất phía sau. Vị trí phần đất cho đi nhờ ở hướng dọc theo ranh giới với đất bà C từ đường thôn xóm vào tới đất ông H ở phía sau. Bà K chỉ biết ông T2 cho đi nhờ qua đất, chứ không nghe nói gì về việc bán đất cho ông H làm lối đi. Từ năm 2020, bà D và ông T về xây nhà trên đất, có làm hàng rào để rào lại phần lối đi cho ông H đi nhờ, từ đó phát sinh tranh chấp vì ông H cho rằng có mua 3m ngang đất của ông T2 để làm đường đi vào rẫy của ông H ở phía sau. Sự việc được UBND xã Đ hòa giải, qua hòa giải thì bà D, ông T thống nhất cho ông H tiếp tục đi và giao chìa khóa cổng cho ông H mở để ra vào. Từ thời điểm hòa giải đến ngày 19/12/2024 vợ chồng ông H cũng như nhiều hộ dân bên trong vẫn sử dụng lối đi, nhưng khi ra vào không đóng cổng lại, có nguy cơ mất mát tài sản nên vào ngày 19/12/2024 bà D đã mua đá chẻ vật liệu và thuê nhân công xây bít lối đi này lại. Do thửa đất của hộ gia đình đã chuyển quyền thừa kế cho ông T, nên việc giải quyết tranh chấp với ông H do ông T quyết định. Bà K không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án.

[4.5] Ngân hàng N2 - chi nhánh T3 trình bày:

Theo yêu cầu thu thập chứng cứ của Tòa án, Ngân hàng đã có công văn số 46/NHNo.BTh.TL.m ngày 11/02/2025 và cung cấp bản sao hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với ông Phạm Văn T và bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A.423274 cấp ngày 26/4/1992 cho ông Phạm Văn T2, cập nhật để thừa kế cho ông Phạm Văn T ngày 29/6/2018. Hiện nay việc tranh chấp về lối đi trong vụ án thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định, ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2025 theo Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội); Các Điều 164, 254 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 29 Luật đất đai 2024; Khoản 1, 2 Điều 26 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.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức H về việc tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề:

- Buộc ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị D phải mở lối đi cho ông Nguyễn Đức H một lối đi có diện tích 148,7m² thuộc một phần trong thửa đất số 402, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A.423274 cấp ngày 26/4/1992 cho ông Phạm Văn T2, cập nhật để thừa kế cho ông Phạm Văn T ngày 29/6/2018, giới hạn bởi các điểm tọa độ 14-15-16-17-1-2-19-20-14 trích đo bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng Đ lập ngày 09/4/2025 và phải tháo dỡ, di dời 2 bồn hoa xây gạch không tô đường kính 1,4m x cao 0,6m, tường rào xây đá chẻ trên gấn song sắt, cao 2,1m x rộng 2,5m trên phần đất này để mở lối đi.

- Phần lối đi này chỉ được sử dụng vào mục đích làm lối đi chung không được dùng vào mục đích gì khác.

- Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn T đối với diện tích 148,7m² thuộc một phần trong thửa đất số 402, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, giới hạn bởi các điểm tọa độ 14-15-16-17-1-2-19-20-14 trích đo bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng Đ lập ngày 09/4/2025.

- Ông Nguyễn Đức H được quyền đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với 148,7m² thuộc một phần trong thửa đất số 402, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, giới hạn bởi các điểm tọa độ 14-15-16-17-1-2-19-20-14 thể hiện tại trích đo bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng Đ lập ngày 09/4/2025.

(Có phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng Đ lập ngày 09/4/2025 kèm theo).

[2] Buộc ông Nguyễn Đức H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phạm Thị D số tiền 8.577.000 đồng (*tám triệu năm trăm bảy mươi bảy ngàn đồng*) tiền giá trị sân bê tông có trên phần đất làm lối đi.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 15/01/2026, bị đơn ông Phạm Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo sửa bản án dân sự sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tiến hành tố tụng đúng quy định. Các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Bị đơn ông Phạm Văn T kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa vắng mặt một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn T Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nhận thấy:

[4.1] Về quyền mở lối đi qua bất động sản liền kề:

Nguyên đơn ông Nguyễn Đức H sử dụng đất tại thửa số 384, 385, 386, 317, tờ bản đồ số 6 tại thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Nguồn gốc ông H nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn N1 từ năm 2007, đồng thời cùng canh tác sử dụng các thửa đất với hộ ông Nguyễn Q (là cha của ông H) từ năm 1990 đến nay.

Hộ ông Phạm Văn T2 sử dụng thửa đất số 402, tờ bản đồ số 06 tại thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, sau đó để thừa kế cho ông Phạm Văn T ngày 29/6/2018. Trong đó, thửa đất số 402 tiếp giáp với đường thôn xóm công cộng; còn các thửa đất 384, 385, 386, 317 liền kề với thửa số 402 và không tiếp giáp với đường giao thông công cộng.

Theo bản đồ 299 và sơ đồ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giữa hai thửa đất 402 (của ông T) và thửa đất 400 (của bà Lê Thị C) không thể hiện có lối đi từ đường công cộng vào các thửa đất của ông H.

Từ năm 1990 đến năm 2014, để ra vào canh tác, sử dụng đất ông H cũng như các hộ dân có đất phía trong đã đi qua lối mòn thuộc thửa đất số 402 của ông T2, vị trí lối đi dọc theo ranh giới với thửa 400 của bà C dẫn từ đường thôn xóm

ra phía sau đất của các hộ dân. Đến năm 2007 ông H nhận chuyển nhượng các thửa số 384, 385, 386, 317 của ông Hồ Văn N1, liền kề với thửa đất số 402 của ông T2 và tiếp tục sử dụng lối đi này để ra, vào đất. Đến ngày 20/8/2014, ông H thỏa thuận với ông T2 mở rộng lối đi có chiều ngang 3m, chiều dài hết thửa đất số 402 tính từ đường thôn xóm vào tới đất của ông H. Sau đó, ông H đã sử dụng lối đi đến năm 2020, thì ông T, bà D xây dựng tường rào bít lối đi. Theo hiện trạng và bản đồ địa chính thì đất của ông H đang sử dụng bị vây bọc bởi thửa đất số 402 và phải đi qua thửa đất 402 của ông T2. Đây là lối đi duy nhất thuận tiện ra đường thôn xóm công cộng. Do đó, ông H 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 là phù hợp với quy định tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.2] Theo mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 09/04/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ thì phần lối đi tranh chấp có diện tích 148,7m² thuộc thửa 200, tờ bản đồ địa chính 24-2025, thuộc một phần diện tích đất của thửa 402 do ông Phạm Văn T được thừa kế theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A423274. Hiện trạng lối đi có sân đồ bê tông (năm 2020, diện tích (27m x 2,5m)), 02 bồn hoa (xây gạch không tô, đường kính (1,4m, cao 0,6m)), tường rào xây đá chẻ (trên gấn song sắt, cao 2,1m, rộng 2,5m, xây dựng năm 2024) thuộc sở hữu của bà Phạm Thị Diệu .

[4.3] Theo lời khai của các đương sự đều xác định vị trí lối đi đang tranh chấp hiện nay thì từ trước đã có lối đi mòn được các hộ dân có đất phía trong sử dụng làm lối đi ra đường thôn xóm, là phù hợp với lời khai của người làm chứng ông Hồ Văn N1, ông Lê Ngọc P, bà Lê Thị C, ông Nguyễn Đức H3 và bà Nguyễn Thị Thu H4.

[4.4] Bà Phạm Thị D, ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị H2, bà Phạm Thị K và bà Phạm Thị T1 đều xác nhận các hộ dân có đi nhờ trên đất của hộ gia đình ông T2, nhưng chỉ đi bộ hoặc bằng phương tiện thô sơ. Riêng đối với ông H thì thường xuyên chở cây bằng xe cơ giới nên mỗi lần qua lại có trả tiền cho ông T2, mỗi lần từ 25.000 đồng cho đến 1.000.000 đồng.

[4.5] Như vậy, vị trí của lối đi đã được hình thành và tồn tại khi ông T2 còn sống, là lối đi thuận tiện nhất ra đường công cộng, nên việc mở lối đi qua thửa đất 402 là thuận tiện và hợp lý nhất để các hộ dân có bất động sản bị vây bọc có lối đi ra đường công cộng. Từ trước năm 2020 ông H và một số hộ dân đã sử dụng lối đi này và không có ai ngăn cản. Nhưng từ năm 2020 bà D, ông T xây dựng nhà, mới phát sinh tranh chấp, không cho sử dụng lối đi đã ảnh hưởng đến quyền về lối đi qua đối với các bất động sản bị vây bọc.

[4.6] Theo nội dung Giấy sang nhượng đất lập ngày 20/8/2014 giữa ông Nguyễn Đức H với ông Phạm Văn T2 đã thỏa thuận chuyển nhượng diện tích có chiều ngang 3m, chiều dài từ trước đến sau hết đất, vị trí tứ cận của phần đất làm lối đi (phía Đông cạnh đường giáp nhà ông Phạm Văn T2, phía Tây cạnh đường đất bà Lê Thị C, phía Nam cạnh đường xóm, phía Bắc cạnh đất ông Nguyễn Đức H), là phù hợp với các dấu vết, vật mốc xác định vị trí lối đi được ghi nhận tại

Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/01/2025 của Tòa án và hình thể theo bản đồ đo đạc lập ngày 09/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ. Đồng thời phù hợp với lời khai của nguyên đơn về các vật mốc ngăn cách phần đất làm lối đi cũng như lời khai của những người làm chứng về sự tồn tại của lối đi và bà Nguyễn Thị G về quá trình chứng kiến thỏa thuận chuyển nhượng đất làm lối đi và giao nhận tiền giữa ông H và ông T2.

[4.7] Theo kết quả đo đạc ngày 09/04/2025 phần lối đi hiện nay chiều rộng không đủ 3m theo như thỏa thuận mở lối đi, mà chỉ còn 2,5m do bị giới hạn bởi công trình xây dựng là nhà xây của bà D, ông T (xây dựng năm 2020); nguyên đơn ông H yêu cầu mở lối đi theo chiều ngang thực tế hiện nay với kết quả đo đạc xác định là 148,7m² (chiều rộng 2,5m) nên được chấp nhận.

[4.8] Bị đơn ông T, bà D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H2, bà T1 cho rằng ông T2 không chuyển nhượng đất làm lối đi cho ông H mà chỉ cho đi nhờ, vì tại thời điểm ông T2 còn sống, ông H có sử dụng lối đi tranh chấp để ra đường công cộng, mỗi lần đi, ông H đều đưa tiền cho ông T2 từ 25.000 đồng đến 1.000.000 đồng, sau này có nghe ông T2 kể lại ông H có đưa số tiền 20.000.000 đồng để cho ông H đi nhờ lâu dài đến khi nào ông H chết, chứ không chuyển nhượng đất. Tại biên bản hòa giải của UBND xã Đ ngày 27/8/2020, ông T, bà D đồng ý trả lại số tiền 20.000.000 đồng cho ông H nhưng ông H không nhận. Như vậy, lời khai thừa nhận của các đương sự phù hợp với chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp, lời khai của người làm chứng là bà Nguyễn Thị G về quá trình chứng kiến thỏa thuận chuyển nhượng đất làm lối đi và giao nhận tiền giữa ông H và ông T2, chứng tỏ ông T2 và ông H có thỏa thuận về mở lối đi và số tiền đền bù cho ông T2 khi mở lối đi. Hơn nữa thì tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn cũng thống nhất sẽ trả lại số tiền này cho ông H. Như vậy, có căn cứ xác định thỏa thuận mở lối đi qua bất động sản liền kề giữa ông Nguyễn Đức H và ông Phạm Văn T2 ngày 20/8/2014 là có thật. Diện tích thỏa thuận mở lối đi thuộc phạm vi quyền sử dụng và định đoạt của ông T2 trong khối tài sản chung của hộ gia đình. Ông H đã giao cho ông T2 số tiền 20.000.000 đồng chính là tiền đền bù cho ông T2. Nên khi mở lại lối đi không cần buộc ông H phải đền bù cho ông T2. Thỏa thuận này phù hợp với quy định tại Điều 275 Bộ luật dân sự năm 2005.

[4.9] Bị đơn cho rằng chữ viết, ký tên trong giấy sang nhượng đất mà ông Hoàng cung C1 không phải của ông T2. Tòa án đã tiến hành thu thập mẫu chữ viết, chữ ký của ông Phạm Văn T2 theo quy định và tiến hành giám định. Tuy nhiên, tại Thông báo số 1306/KTHS ngày 12/11/2025 của Phòng K1 Công an tỉnh L thông báo không tiến hành giám định được. Như vậy, bị đơn phản đối nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh nên không được chấp nhận.

[4.10] Từ những nhận định trên, cần chấp nhận yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề của nguyên đơn ông Nguyễn Đức H, buộc ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Diệu M lối đi cho ông Nguyễn Đức H và xác định lối đi có diện tích 148,7m² (được giới hạn bởi các điểm tọa độ 14-15-16-17-1-2-19-20-14 thể hiện tại trích đo bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng Đ lập ngày 09/4/2025).

Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn T đối với diện tích đất này. Ông Nguyễn Đức H được quyền đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với phần lối đi. Phần lối đi này chỉ được sử dụng vào mục đích làm lối đi chung không được dùng vào mục đích gì khác. Buộc bị đơn ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Diệu tháo D1 công trình trên đất để mở lại lối đi cho ông H và buộc ông H hoàn trả giá trị tài sản với số tiền 8.577.616 đồng cho bà D là phù hợp.

[5] Từ những nhận định trên xét thấy Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, buộc bị đơn trả lại 148,7m² để làm lối đi cho ông H là đúng quy định tại Điều 275 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 245, Điều 246, Điều 248 và Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Lâm Đồng.

[7] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn chi phí tố tụng đã nộp như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là đúng quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền phải hoàn trả giá trị công trình trên đất cho bị đơn.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Lâm Đồng.

[2] Căn cứ vào:

Khoản 9 Điều 26; Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 91; Điều 92; Điều 93; Điều 94; Điều 95; khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015(được sửa đổi, bổ sung năm 2025 theo Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội);

Điều 275 Bộ luật dân sự năm 2005;

Điều 245, Điều 246, Điều 248 và Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 26, Điều 29 Luật đất đai 2024;

Khoản 1, 2 Điều 26 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;

Luật Thi hành án dân sự.

[3] Tuyên xử:

[3.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức H về việc tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề:

[3.1.1] Buộc ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị D phải mở lối đi cho ông Nguyễn Đức H một lối đi có diện tích 148,7m² thuộc một phần trong thửa đất số 402, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A.423274 cấp ngày 26/4/1992 cho ông Phạm Văn T2, cập nhật để thừa kế cho ông Phạm Văn T ngày 29/6/2018 (được giới hạn bởi các điểm tọa độ 14-15-16-17-1-2-19-20-14 theo trích đo bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng Đ lập ngày 09/4/2025) và phải tháo dỡ, di dời 02 bồn hoa xây gạch không tô đường kính 1,4m x cao 0,6m, tường rào xây đá chẻ trên gấn song sắt, cao 2,1m x rộng 2,5m trên phần đất này để mở lối đi.

[3.1.2] Phần lối đi này chỉ được sử dụng vào mục đích làm lối đi chung không được dùng vào mục đích gì khác.

[3.1.3] Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn T đối với diện tích 148,7m² thuộc một phần trong thửa đất số 402, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, được giới hạn bởi các điểm tọa độ 14-15-16-17-1-2-19-20-14 theo trích đo bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng Đ lập ngày 09/4/2025.

[3.1.4] Ông Nguyễn Đức H được quyền đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với 148,7m² đất thuộc một phần trong thửa đất số 402, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, được giới hạn bởi các điểm tọa độ 14-15-16-17-1-2-19-20-14 thể hiện tại trích đo bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng Đ lập ngày 09/4/2025.

(Có phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng Đ lập ngày 09/4/2025 kèm theo).

[3.1.5] Buộc ông Nguyễn Đức H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phạm Thị D số tiền 8.577.000 đồng (*tám triệu năm trăm bảy mươi bảy ngàn đồng*) tiền giá trị sân bê tông có trên phần đất làm lối đi.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[3.2] Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị D phải chịu và hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đức H số tiền 7.832.000 đồng (*bảy triệu tám trăm ba mươi hai ngàn đồng*) chi phí tố tụng (gồm 3.500.000 đồng chi phí định

giá tài sản; 2.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 1.832.000 đồng chi phí lập bản đồ).

[3.3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Phạm Văn T phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc bà Phạm Thị D phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc ông Nguyễn Đức H phải chịu 428.000 đồng (*bốn trăm hai mươi tám ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006448 ngày 26/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Lâm Đồng). Sau khi khấu trừ, ông H còn phải nộp 128.000 đồng (*một trăm hai mươi tám ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

Bị đơn ông Phạm Văn T phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001685 ngày 23/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông T đã nộp đủ án phí.

[5] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (06/8/2026).

Trường hợp bản án thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 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, 8, 36 và Điều 72 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 16 - Lâm Đồng;
- Phòng THADS KV16 - Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa DS, Tổ HCTP, hồ sơ.

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

(đã ký)

Phạm Phong Lan