TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 895/2025/DS-PT
Ngày: 12/8/2025
V/v tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Ông Phan Trí Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:* Bà Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 229/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2025 về "Tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 375/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 11289/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2025 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số 13245/2025/TB-TA ngày 11 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Công T, sinh năm 1959 và bà Lê Thị C, sinh năm 1960; cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trịnh Văn S, sinh năm 1983; địa chỉ: số E đường L, khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/7/2025); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Doãn H, sinh năm 1977 và bà Vương Ngọc B, sinh năm 1982, là Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; ông H vắng mặt, bà B có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1973; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn S1, sinh năm 1988; địa chỉ: thôn P, xã Đ, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên hệ: số F, hẻm F đường V, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/7/2025); có mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*: Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: bị đơn bà Nguyễn Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 17/01/2024, đơn khởi kiện bổ sung thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 20/9/2024, bản tự khai, quá trình hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Công T trình bày:

Ông Lê Công T là chủ sử dụng hợp pháp phần đất thuộc thửa số 437, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện T (nay là huyện B) cấp cho ông Lê Công T và bà Lê Thị C, số vào sổ CH00919 ngày 18/4/2012.

Phần đất nêu trên có nguồn gốc do ông T nhận chuyển nhượng của ông Nghiêm Văn T1 năm 2012. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài, không tranh chấp với ai. Thửa đất của ông T ngay từ khi nhận chuyển nhượng đã không có lối đi nào khác để ra đường công cộng nên từ trước đến nay phải đi nhờ qua đất của chị Nguyễn Thị D tại thửa số 147, tờ bản đồ số 42, giáp ranh thửa đất 437 của ông T.

Việc đi nhờ rất bất tiện và phụ thuộc nên ông T có đề nghị bà D chuyển nhượng cho ông một lối đi riêng để ông sử dụng nhưng bà D không đồng ý. Do đó, ông T và bà C khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bà Nguyễn Thị D mở cho gia đình ông một lối đi có chiều ngang là 03m, chiều dài khoảng 300m, thuộc một phần thửa đất số 147, tờ bản đồ số 42 của bà Nguyễn Thị D để ông T có lối đi ra đường công cộng tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Ông T sẽ đền bù cho bà D giá trị quyền sử dụng đất theo giá thực tế định giá của Hội đồng định giá tài sản huyện B là 400.000 đồng/m². Về vị trí mở lối đi, sẽ cặp ranh theo thửa đất số 162 và thửa đất 160, tờ bản đồ số 42 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Hướng Bắc giáp đất bà D; hướng Nam giáp thửa 162; hướng Đông giáp thửa 437; hướng Tây giáp thửa 160. Vị trí lối đi này là thuận lợi nhất cho ông T và bà D, ít gây ảnh hưởng nhất cho cả hai bên.

Bị đơn bà Nguyễn Thị D trình bày:

Thửa đất số 147, tờ bản đồ số 42 tại xã T, được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07274 ngày 30/3/2022 cho bà Nguyễn

Thị D. Nguồn gốc thửa đất là do vợ chồng bà D nhận chuyển nhượng. Chồng bà D là ông Phan Văn S2 (đã chết) nên bà D nhận thừa kế và được đứng tên toàn quyền sử dụng thửa đất này.

Bị đơn bà D không thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn. Bà không đồng ý mở cho ông T một lối đi riêng theo yêu cầu khởi kiện, vì cho rằng đất của ông T có lối đi khác nên không thể buộc bà phải mở lối đi như yêu cầu.

Tuy nhiên, bà D trình bày thêm rằng vào năm 2021, bà có nói với ông T sẽ chuyển nhượng lại cho ông một lối đi rộng 3m, có chiều dài từ đường đất vào tới đất của ông (thửa 437) với giá 250.000.000 đồng. Do tình nghĩa hàng xóm, bà D đã giảm giá còn 230.000.000 đồng nhưng ông T không trả lời cho đến nay.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà D đồng ý với kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản huyện B là 400.000 đồng/m² và đồng ý mở cho ông T một lối đi rộng 3m, kéo dài từ đường đất vào đến đất của ông (thửa 437), trong đó có một đoạn đi cặp và tiếp giáp bờ suối. Tuy nhiên, bà D không đồng ý với yêu cầu của ông T về việc mở lối đi ở vị trí phía trên (tiếp giáp thửa 162) vì cho rằng điều này sẽ ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của bà.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện B trình bày:

Thửa đất số 147, tờ bản đồ số 42 tại xã T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07274 ngày 30/3/2022 cho bà Nguyễn Thị D (là người đại diện của những người được thừa kế gồm: Bà Phan Thị Ngọc M, ông Phan Thế C1, bà Nguyễn Thị D, bà Phan Thị Ngọc H1, sinh năm 2009).

Trình tự, thủ tục: Được thực hiện theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Nguồn gốc: Chồng là ông Phan Văn S2 nhận chuyển nhượng thửa đất số 147 năm 2006, đến năm 2021 bà Nguyễn Thị D là người đại diện ghi tên vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được UBND xã T chứng thực số 219, quyển 01/2021 SCT/HĐ, GD ngày 01/7/2021. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận có đo đạc thực tế căn cứ theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 536-2020 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B lập ngày 13/8/2020. Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất các ngày 01/7/2020, 22/01/2014, 26/01/2018.

Thửa đất số 437, tờ bản đồ số 42 tại xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00919 ngày 18/4/2012 cho ông Lê Công T và bà Lê Thị C.

Trình tự, thủ tục: Được thực hiện theo quy định tại Điều 23 Thông tư 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ T2 quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng từ ông Nghiêm Văn T1 và bà Đinh Thị Q theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã T chứng thực ngày 07/3/2012.

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận không có đo đạc thực tế căn cứ theo Bản trích lục địa chính do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện T lập ngày 15/3/2012. Không có đo đạc do đó không có biên bản ký giáp ranh. Theo Bản đồ địa chính, thửa đất số 437, tờ bản đồ số 42 tại xã T cấp cho ông Lê Công T không có tiếp giáp lối đi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 21/02/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Công T và bà Lê Thị C về việc tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề đối với bị đơn bà Nguyễn Thị D.

Ông Lê Công T và bà Lê Thị C được sử dụng một lối đi để vào thửa đất số 437, tờ bản đồ số 42 do UBND huyện T (nay là Bắc Tân U) cấp cho bà Nguyễn Thị D: Diện tích lối đi 774,9m² (thuộc một phần thửa đất số 147, tờ bản đồ số 42 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo)).

Ông Lê Công T và bà Lê Thị C có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được chỉnh lý lại, cập nhật Giấy chứng nhận QSDĐ CH00919 ngày 18/4/2012 của ông Lê Công T và bà Lê Thị C và chỉnh lý lại Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CH07274 ngày 30/3/2022 của bà Nguyễn Thị D theo quyết định của bản án.

Ông Lê Công T và bà Lê Thị C có trách nhiệm bồi hoàn cho bà Nguyễn Thị D số tiền 309.960.000 đồng (ba trăm lẻ chín triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng) giá trị quyền sử dụng đất.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà D có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn có yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá lại tài sản tranh chấp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm tranh luận: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ vì theo kết quả xác minh cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề. Theo quy định tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự thì nguyên đơn được quyền về lối đi qua nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng, đưa thiếu người tham gia tố tụng và không xem xét, thẩm định tại chỗ, không đo đạc đối với lối đi mà Tòa án mở dẫn đến không xem xét, giải quyết tài sản của bị đơn cũng như không đảm bảo việc thi hành án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo

của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có hai người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là ông Nguyễn Doãn H và bà Vương Ngọc B. Do ông H vắng mặt, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục phiên tòa và giải quyết vắng mặt ông H, đồng thời đề nghị bà B tham gia phiên tòa với tư cách là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông H theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn ông Lê Công T và bà Lê Thị C, khởi kiện yêu cầu mở lối đi qua bất động sản thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 42 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07274 ngày 30/3/2022 cấp cho bà Nguyễn Thị D. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện, bà D là người đại diện của những người được thừa kế gồm: Bà Phan Thị Ngọc M, ông Phan Thế C1, bà Nguyễn Thị D và bà Phan Thị Ngọc H1 (sinh năm 2009), theo "Văn bản thỏa thuận cử người đại diện ghi tên vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" ngày 01/7/2021. Như vậy, bà D chỉ là người đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận. Việc giải quyết vụ án liên quan trực tiếp đến những người mà bà D đại diện (gồm bà Phan Thị Ngọc M, ông Phan Thế C1, bà Phan Thị Ngọc H1), nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người trên vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[3] Theo quy định tại Điều 254 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".

Đối chiếu quy định viện dẫn trên, quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã không xác minh, làm rõ việc thửa đất 437 cần mở lối đi qua bất động sản nào là thuận tiện, hợp lý và gây ít thiệt hại nhất. Tòa án cấp sơ thẩm cũng không xác minh vị trí

mở lối đi nào là tối ưu nhất mà lại đưa ra nhận định chủ quan rằng vị trí bị đơn đồng ý mở là không thuận lợi về mặt địa chất, trong khi không có bất kỳ ghi nhận nào về hiện trạng thực tế tại vị trí này. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm cũng không tiến hành xem xét, đối chiếu để xác định lối đi nào là ít gây thiệt hại, thuận tiện và hợp lý nhất theo quy định của pháp luật.

Ông T và bà C yêu cầu mở lối đi có diện tích 498,8m² tại vị trí giữa thửa đất 147 (theo Mảnh trích lục địa chính ngày 08/7/2024). Tuy nhiên, theo sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án, vị trí lối đi được mở lại có diện tích 751,3m², khác với vị trí và diện tích yêu cầu ban đầu. Sơ đồ này cũng không thể hiện hệ tọa độ hay chiều dài các cạnh.

Như vậy, việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu về vị trí và diện tích lối đi (từ 498,8m² lên 751,3m²) là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đo đạc, không xem xét thẩm định tại chỗ đã dẫn đến hậu quả là không xem xét, giải quyết các tài sản của bị đơn có trên đất. Mặt khác, bản vẽ lối đi không có hệ tọa độ và kích thước rõ ràng của các cạnh là không đảm bảo cho việc thi hành án.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ chưa đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, do đó, Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm là cần thiết. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ nên được chấp nhận một phần.

[5] Do bản án sơ thẩm bị hủy, yêu cầu của bị đơn về việc xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá lại tài sản sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[6] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị D.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho bà Nguyễn Thị D số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0003989 ngày 26/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- Tòa Phúc thẩm TAND tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (18), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết