

**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: 612/2026/DS-PT

Ngày: 31 - 3 - 2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất (mở
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: Ông Nguyễn Trung Dũng

Các Thẩm phán: Ông Đào Minh Đa

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy - 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 Đặng Kim Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19, 26 và 31 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm số 1598/2025/TLPT-DS ngày 19/12/2025 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất (mở lối đi qua bất động sản liền kề)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 354/2026/QĐXXPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp D, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Nhật Q, sinh năm 1995; địa chỉ: Ấp H, xã D, Thành phố Hồ chí Minh (địa chỉ cũ: ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương) là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 09/5/2022), có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1949; địa chỉ: ấp D, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: Ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Vũ Anh T, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: khu phố D, thị trấn

D, huyện D, tỉnh Bình Dương) là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 04/01/2024). Có mặt.

2. Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp D, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: Ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương), có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Vũ Anh T, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: Khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương) là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18/6/2025), có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp D, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương), có mặt.

2. Bà Đỗ Thị S, sinh năm 1953; địa chỉ: ấp D, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: Ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Phạm Thị Bích H1, sinh năm 1980; địa chỉ: số A đường Đ, khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Phạm Thị P, sinh năm 1985; địa chỉ: số A đường Đ, khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp D, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: Ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1952; địa chỉ: tổ B, khu phố E, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: tổ B, khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:*

Ông Nguyễn Văn A là chủ sử dụng thửa đất số 285, tờ bản đồ số 70 tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp D, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh). Nguồn gốc thửa đất số 285, tờ bản đồ số 70 là do vợ chồng ông A nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn X vào khoảng cuối năm 2022 nhưng thời điểm đó có dịch Covid nên đến tháng 3 năm 2023 nguyên đơn mới được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS07316. Do thửa đất 285, tờ bản đồ số 70 ông A nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn X bị bao bọc bởi các bất động sản liền kề, không có lối đi ra đường

lớn, không có đường đi vào rẫy để canh tác nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị T1 mở lối đi có chiều ngang 03 mét chiều dài 120 mét để nguyên đơn đi từ đường đá đỏ vào rẫy.

Nguyên đơn đồng ý đền bù cho bị đơn số tiền 144.280.000 đồng (một trăm bốn mươi bốn triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng).

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn A và đại diện nguyên đơn xác định yêu cầu bị đơn là ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị T1 mở lối đi có chiều ngang 03 mét chiều dài 120 mét; không yêu cầu giải quyết về vấn đề sang nhượng đất đường đi giữa ông Nguyễn Văn X và ông Phạm Văn H.

Đại diện nguyên đơn thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, mảnh trích lục chính lý có đo đạc chính lý số 396-2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D và biên bản định giá.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

** Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, đại diện bị đơn ông Nguyễn Vũ Anh T trình bày:*

Ông Phạm Văn H là chủ sử dụng thửa đất số 399, tờ bản đồ số 70; bà Phạm Thị T1 là chủ sử dụng thửa đất số 488, tờ bản đồ số 70 cùng tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh). Nguồn gốc đất là do ông Phạm Văn H và bà Đỗ Thị S khai phá trước năm 1975, đến năm 2002 kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/10/2002. Gia đình bị đơn có mở một lối đi có chiều ngang khoảng 03 mét, chiều dài khoảng 120 mét (lối đi này hiện tại nguyên đơn đang tranh chấp) để đi vào rẫy, lối đi này bị đơn và các người con của ông H là bà Phạm Thị Bích H1, bà Phạm Thị P, bà Phạm Thị L sử dụng để đi vào rẫy canh tác.

Nay nguyên đơn yêu cầu ông H và bà T1 mở lối đi có chiều ngang 03 mét, chiều dài khoảng 120 mét thì bị đơn không đồng ý. Vì nguyên đơn yêu cầu mở lối đi qua 02 thửa đất là 399 đứng tên ông Phạm Văn H và 488 đứng tên bà Phạm Thị T1, phần đất yêu cầu mở lối đi có chiều ngang 03 mét chiều dài 120 mét để đi ra đường sỏi đỏ. Trong khi thửa đất 285 của nguyên đơn có thể đi qua thửa 389 của ông H2 hoặc 390 của ông L1 để đi ra đường ĐT 748 (chiều dài lối đi này có 60 mét). Bị đơn thấy rằng nguyên đơn đang yêu cầu mở lối đi không thuận tiện và không hợp lý nhất, không xem xét đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra rất nhiều cho bất động sản có mở lối đi.

Đại diện bị đơn thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, mảnh trích lục chính lý có đo đạc chính lý số 396-2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D và biên bản định giá.

Ngoài ra, bị đơn không có yêu cầu gì khác.

** Theo biên bản lấy lời khai và quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày:*

Bà T2 là vợ của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A; thửa đất số 285, tờ bản đồ số 70 tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp D, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh) là tài sản chung của bà T2 với ông A. Trong vụ án này bà T2 thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông A.

Ngoài ra bà T2 không có ý kiến gì khác.

** Theo biên bản lấy lời khai và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị S trình bày:*

Bà S là vợ của ông Phạm Văn H, còn ông Nguyễn Văn A là cháu ruột của bà S (bà S và mẹ ông A là chị em ruột). Về nguồn gốc và quá trình sử dụng phần đất tranh chấp thì bà S hoàn toàn đồng ý với ý kiến của bị đơn. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà S không đồng ý, bà S đồng ý với ý kiến của bị đơn ông H, bà T1. Nếu như mở lối đi theo yêu cầu khởi kiện của ông A thì gia đình bà S không còn lối đi vào rẫy. Từ khi xảy ra tranh chấp đến nay thì gia đình hai bên xảy ra nhiều mâu thuẫn, gia đình bà S cũng đã nhiều lần trao đổi với gia đình ông A yêu cầu mở lối đi qua đất của ông Đỗ Văn L1 vì lối đi này thuận tiện hơn, khoảng cách gần hơn mà con đường lại đi qua có một thửa đất nhưng gia đình ông A không đồng ý. Gia đình bà S cũng không ngăn cản việc gia đình ông A sử dụng lối đi này để đi vào thửa đất 285 của ông A. Hiện tại gia đình ông A không sử dụng con đường này vào rẫy nữa mà đi qua đất của ông Đỗ Văn L1 để đi ra đường DT748.

Ngoài ra bà S không có ý kiến gì khác.

** Theo đơn đề nghị xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Bích H1 trình bày:*

Bà H1 là con ruột của ông H và bà S. Hiện nay bà H1 đang sử dụng lối đi này (lối đi mà nguyên đơn yêu cầu có chiều ngang 03 mét, chiều dài 120 mét) để làm lối đi từ rẫy của mình ra đường sỏi đỏ. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà H1 không đồng ý, bà H1 thống nhất với ý kiến và lời trình bày của bị đơn.

Ngoài ra bà H1 không có ý kiến gì khác.

** Theo đơn đề nghị xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị P trình bày:*

Bà P là con ruột của ông H và bà S. Bà P là người đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 407, tờ bản đồ số 70 tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp D, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh) và hiện tại bà P đang sử dụng phần đất tranh chấp này để làm lối đi từ rẫy của mình ra đường sỏi đỏ. Hiện nay ông A khởi kiện yêu cầu mở lối đi có chiều ngang 03 mét chiều dài 120 mét thì bà P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra bà P không có ý kiến gì khác.

** Theo biên bản lấy lời khai, đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L trình bày:*

Bà L là con ruột của ông H và bà S; bà L thống nhất với lời ý kiến của bị đơn. Lỗi đi mà nguyên đơn yêu cầu là do ông Huỳnh bà S1 và những người con tự làm để sử dụng đi vào rẫy canh tác. Hiện nay ông A khởi kiện yêu cầu mở lối đi có diện tích 360.7m² thì bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra bà L không có ý kiến gì khác.

** Theo văn bản trình bày ý kiến và xin xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn X trình bày:*

Nguyên trước đây ông X là chủ sử dụng phần đất có diện tích 11.411,8m² thuộc thửa đất số 285, tờ bản đồ 70 tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp D, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh). Do có nhu cầu cần chuyển nhượng đất nên ông X đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn A. Do trước đây phần đất của ông X không có lối đi vào nên vào ngày 04/7/2007 ông X có lập giấy sang nhượng đất đường đi với ông Phạm Văn H, theo nội dung giấy sang nhượng đất thì ông H đồng ý chuyển nhượng cho ông X diện tích con đường đi có chiều ngang 3m, chiều dài 120m từ đường đất đỏ vào tới đất của ông X và ông X đã sử dụng con đường đi từ đó cho đến khi chuyển nhượng toàn bộ phần đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn A. Khi chuyển nhượng đất cho ông A thì ông X có nói với ông A là đất của ông X có con đường đi mà ông X đã mua của ông H thì ông A mua lại đất của ông X thì cứ sử dụng con đường này. Nay ông H không cho ông A sử dụng con đường đi này nữa thì ông X đề nghị tòa án xem xét buộc ông H phải trả lại con đường đi trước đây mà ông X đã mua để cho ông A Sử dụng.

Ngoài ra ông X không có ý kiến gì khác.

Tại Bản án dân sự số 98/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A đối với bị đơn ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị T1 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất (mở lối đi qua bất động sản liền kề)”.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 25/9/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Văn A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tòa án phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về mở lối đi diện tích 360,7m²

và tự nguyện thanh toán cho các bị đơn số tiền 200.000.000 triệu đồng (hai trăm triệu đồng).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

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

Về nội dung:

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa. Xét kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, người đại diện hợp pháp của đương sự;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn A kháng cáo trong thời hạn luật định, đơn kháng cáo có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; Tòa án xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn ông A khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị T1 mở lối đi có chiều ngang 03 mét; chiều dài 120 mét qua 02 thửa đất là 399 đứng tên ông Phạm Văn H và 488 đứng tên bà Phạm Thị T1 để đi từ đường đá đỏ vào rẫy của ông A, vì gia đình ông A không có lối đi nào khác ngoài lối đi qua đất của ông H, bà T1.

Ông A trình bày: Nhà của ông A gắn liền với thửa đất số 285, tờ bản đồ số 70 tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp D, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh). Nguồn gốc thửa đất số 285, tờ bản đồ số 70 là do vợ chồng ông A nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn X vào năm 2022. Đến năm 2023 thì ông A được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số vào sổ CS07316. Do thửa đất 285, tờ bản đồ số 70 ông A nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn X bị bao bọc bởi các bất động sản liền kề, không có lối đi ra đường lớn, không có đường đi vào rẫy để canh tác.

Quá trình tố tụng, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn X thống nhất ý kiến trình bày của ông A.

Bị đơn ông H, bà T1 không đồng ý với yêu cầu của ông A và trình bày thửa đất 285 của nguyên đơn có thể đi qua thửa 389 của ông H2 hoặc 390 của ông L1 để đi ra đường DT 748 (chiều dài lối đi này có 60 mét). Nguyên đơn đang yêu cầu mở lối đi không thuận tiện và không hợp lý của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra rất nhiều cho bất động sản mà nguyên đơn đề nghị mở lối đi.

Quá trình tố tụng, bà Đỗ Thị S, bà Phạm Thị Bích H1, bà Phạm Thị P và bà Phạm Thị L thống nhất ý kiến trình bày của ông H, bà T1.

[2.2] Xét ý kiến của các bên đương sự, thấy rằng:

Căn cứ Mệnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 396-2024 ngày 30/05/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D (BL 68), thể hiện: DT đất tranh chấp 360,7m², trong đó:

Diện tích 13,8m² đường giao thông trên bản đồ 1994 thuộc 1 phần thửa 244 trên bản đồ năm 2012;

Diện tích 190,2 m² thuộc 1 phần thửa 488 (bà T1);

Diện tích 145,2 m² thuộc 1 phần thửa 399 (ông H);

Diện tích 4,9 m² thuộc 1 phần thửa 285 (ông A) trên bản đồ năm 1999 và thuộc 1 phần thửa trên bản đồ năm 2012;

Phần đất diện tích 6,6 m² thuộc nương nước trên bản đồ năm 1999 và thuộc 1 phần thửa 431 trên bản đồ năm 2012;

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/05/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện:

Phần đất tranh chấp có diện tích 360,7m² thuộc thửa 244, 488, 399, 307 tờ bản đồ số 212 tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện D (xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Phần đất có tứ cận:

- Bắc giáp đường sỏi đá
- Nam giáp nương nước, giáp thửa 285
- Đông giáp thửa 398, thửa 399
- Tây giáp thửa 488

Trên đất tranh chấp không có tài sản.

Căn cứ lời trình bày của ông Nguyễn Văn X (BL 58), ông là chủ sử dụng thửa đất số 285, tờ bản đồ số 70 diện tích 11.411,8m² được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/08/2007, phần đất của

ông không có lối đi vào đất. Ông và ông Phạm Văn H thỏa thuận sang nhượng đất để làm đường đi. Ông H đồng ý bán diện tích con đường đi có chiều ngang 03 mét, chiều dài 120 mét (giá 30 triệu đồng, ông H đã nhận tiền 2 lần, có giấy sang nhượng đất đường đi ngày 04/07/2007). Ông X đã sử dụng con đường đi này từ khi chuyển nhượng đến năm 2022, vợ chồng ông X đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích 11.411,8m² thửa 285 tờ bản đồ số 70 cho ông Nguyễn Văn A. Khi chuyển nhượng đất, ông X có nói với ông A là đất ông có con đường đi từ đường đất đỏ để đi vào đất thửa 285 của ông nên ông A chuyển nhượng đất của ông X thì cứ sử dụng con đường này. Việc bị đơn không cho nguyên đơn ông A đi là không hợp lý và đề nghị tòa giải quyết: ông H phải trả lại con đường đi trước đây ông chuyển nhượng để cho ông A sử dụng.

Theo Biên bản xác minh ngày 05/06/2025 của Tòa sơ thẩm tại ấp D, xã T được ông Nguyễn Vũ Anh T cung cấp như sau (BC 150): Ông Nguyễn Văn A là cháu ruột của bà Đỗ Thị S (vợ của bị đơn Phạm Văn H). Thửa 285 của ông Nguyễn Văn X khi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn A thì ông X sử dụng con đường đi từ đường đất đỏ để đi vào đất (thửa 285). Sau khi ông A nhận chuyển nhượng đất của ông X thửa 285 thì ông A vẫn sử dụng con đường này làm lối đi vào rẫy. Quá trình ông A sử dụng con đường thì giữa ông A và gia đình ông Huỳnh X1 ra tranh chấp được địa phương hòa giải không thành nên khởi kiện ra tòa. Hiện tại con đường trên là lối đi chung để đi vào rẫy của gia đình ông H, bà Phạm Thị P, bà Phạm Thị Bích H1, bà Phạm Thị T1. Theo hiện trạng thửa 285 của nguyên đơn ông A bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề thửa 399 của ông H, thửa 488 của bị đơn bà T1, thửa 389 của ông H2, thửa 390 của ông L1. Do đó nguyên đơn kháng cáo yêu cầu mở lối đi là có căn cứ theo quy định khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự 2015: *“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.”

- Xét lối đi mà (các bên) nguyên đơn tranh chấp với bị đơn đã được hình thành từ năm 2007. Khi đó ông Nguyễn Văn X là chủ đất của thửa 285 đã sang nhượng đất để làm đường từ ông H và ông X đã sử dụng đất làm lối đi từ đường đất đỏ vào đất của mình (thửa 285), đến năm 2022 thì chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích thửa 285 cho ông Nguyễn Văn A và ông A tiếp tục sử dụng đường đi để vào đất đến khi xảy ra tranh chấp giữa ông A với ông H và bà T1.

- Căn cứ Điều 247 Bộ luật dân sự năm 2015 thì quyền đối với bất động sản liền kề có hiệu lực đối với mọi cá nhân, pháp nhân và được chuyển giao khi bất

động sản được chuyển giao. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A là có căn cứ chấp nhận.

- Quá trình xét xử giải quyết tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông A đồng ý đền bù cho bị đơn số tiền 144.280.000 (một trăm bốn mươi bốn triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng), yêu cầu ông H, bà T1 mở lối đi 3m x 120m. Tòa án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A là chưa phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông A đồng ý tự nguyện thanh toán cho bị đơn số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu đồng), yêu cầu bị đơn mở lối đi 3m x 120m để nguyên đơn đi từ đường đá đỏ và thửa đất 285 của nguyên đơn. Xét, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ mà tòa án sơ thẩm thu thập có tại hồ sơ cũng như lời trình bày của các bên tại phiên tòa, hiện lối đi mà nguyên đơn yêu cầu ngoài các bị đơn ông H, bà T1 sử dụng thì còn có bà Phạm Thị P, bà Phạm Thị Bích H1, bà Phạm Thị L sử dụng lối đi này để đi vào đất của mình. Do đó việc nguyên đơn ông A yêu cầu mở lối đi và tiếp tục sử dụng lối đi tranh chấp với bị đơn vào thửa đất 285 của nguyên đơn là phù hợp và có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên: Kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A yêu cầu sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3] Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị sửa bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 148; khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 247, 248, 254 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A.

2. Sửa Bản án dân sự số 98/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A đối với bị đơn ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị T1 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất (mở lối đi qua bất động sản liền kề)”.

2.2. Công nhận phần đất có diện tích 360,7m² là lối đi chung giữa ông Nguyễn Văn A, ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị T1, bà P, bà H1, bà L (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A có trách nhiệm thanh toán số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu đồng) cho ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị T1.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.4. Đương sự được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

2.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn A không phải chịu. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn A số tiền 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí ông A đã nộp theo biên lai thu số 0009236 ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Ông Phạm Văn H bà Phạm Thị T1 mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn đồng).

2.6. Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản: 2.613.838 đồng, ông A đã nộp tạm ứng. Ông Phạm Văn H bà Phạm Thị T1 có trách nhiệm trả lại cho ông A số tiền 2.613.838 đồng (hai triệu sáu trăm mười ba nghìn tám trăm ba mươi tám đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn A không phải chịu. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn A số tiền 300.000 (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0025450 ngày 13/10/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh.

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, 7a, 7b 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- TAND Khu vực 18 - TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực 18 - TP.HCM;
- Các đương sự;

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

- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.



Nguyễn Trung Dũng