TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 104/2026/DS-PT
Ngày 04 – 02 - 2026

V/v tranh chấp về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi
Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Nhung
Ông Lê Văn An

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Vũ Thị Nhật Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa***: Bà Lê Huyền Kim - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 642/TB-TLTA ngày 28/11/2025 về việc "Tranh chấp về yêu cầu mở lối đi (con đường) qua bất động sản liền kề". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 720/2025/QĐPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1970; nơi cư trú: Thôn S, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn S, xã T, tỉnh Đồng Nai). Số điện thoại 0397 298 509. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đình H, sinh năm 1968; nơi cư trú: Thôn S, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn S, xã T, tỉnh Đồng Nai). Số điện thoại 0977407637. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H: Luật sư Nguyễn Thành K – Công ty L chi nhánh B; địa chỉ: B thôn Đ, xã B, tỉnh Đồng Nai. Số điện thoại 0962 579 999. (có mặt)

Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Đình H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 05/12/2022 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:

Bà có diện tích đất 18360,9 thuộc thửa số 125, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại địa chỉ: thôn S, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn S, xã T, tỉnh Đồng Nai). Đất đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS 04416 cấp ngày 15/8/2022 đứng tên Nguyễn Thị C. Diện tích đất do bà nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Kim T năm 2015.

Thửa đất trên của bà có vị trí nằm xa đường đi công cộng và bị bao bọc bởi thửa đất của ông H1 bà H2 (thửa 146), thửa 387 và thửa 131, thửa 113 và thửa 140 (là đất của ông Điểu N). Do đất bị bao bọc bởi các bất động sản khác nên bà phải đi nhờ qua phần đất của ông Điểu N (đi men theo ranh) rồi đi ra đường liên thôn. Tuy nhiên, từ năm 2021, ông Điểu N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình H thì ông H tiến hành múc đất và rào hàng rào không cho bà đi nhờ qua đất của ông H.

Do đó, nay bà khởi kiện buộc ông Nguyễn Đình H phải mở cho ông bà 01 lối đi từ đường đất qua phần diện tích đất rẫy của ông Nguyễn Đình H vào đến thửa đất số 125, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn S, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn S, xã T, tỉnh Đồng Nai của bà. Lối đi có vị trí tiếp giáp với thửa đất số 146 (chạy men theo ranh) với chiều rộng con đường là 03m, chiều dài 46,71m (theo số đo thực tế là 176,1m^2 theo sơ đồ đo đạc ngày 03/4/2024 của Công ty D2). Bà đồng ý bồi thường giá trị đất và tài sản trên đất cho ông Nguyễn Đình H theo quy định. Ngoài ra, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không thay đổi bổ sung nội dung nào khác.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Đình H trình bày:

Ông là người có đất giáp ranh với đất của bà C mà hiện nay bà C đang khởi kiện ra Tòa án. Nguồn gốc thửa đất số 140, tờ bản đồ số 5 tại thôn S, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn S, xã T, tỉnh Đồng Nai) ban đầu là của bà Thị W, sau đó thửa đất này được chuyển nhượng qua nhiều lần. Đến ngày 19/7/2021 thì ông nhận chuyển nhượng từ ông T1 (nhưng do ông T2 chưa sang tên sổ đỏ nên ông Nguyễn Văn T3 ký hợp đồng chuyển nhượng với ông). Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông thay đổi giống cây trồng là cây sầu riêng và cây cà phê. Do trâu bò phá nên ông tiến hành rào hàng rào. Còn các hộ dân bên trong như bà C, ông M thì đi ra đường theo lối đi qua nhà ông H1 hoặc đi nhờ qua vườn bà D.

Đối với lối đi có trên thửa đất số 140 là do năm 2019 bà Thị W cùng 02 hộ gia đình là anh T4, anh V (là cháu của bà Thị W) ra sinh sống trên thửa đất số 140. Do trời mưa trơn trợt nên có nhờ ông hạ mở con đường trước cửa đi cho đỡ dốc. Sau này, các hộ dân bên trong vẫn đi nhờ đường nhà ông H1, khi nào trời mưa thì tạt qua đi con đường ngang qua sân nhà bà Thị W, anh T4, anh V.

Đối với việc bà C khởi kiện yêu cầu mở con đường là không đúng vì nhà ông H1, bà D vẫn đang cho các hộ dân đi nhờ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà C về việc "tranh chấp về yêu cầu mở lối đi (con đường) qua bất động sản liền kề" đối với bị đơn ông H.

Buộc bị đơn ông H phải có nghĩa vụ mở lối đi cho bà C đi vào thửa đất số 125, tờ bản đồ số 5 tại thôn S, xã P, huyện B tỉnh Bình Phước (nay là thôn S, xã T, tỉnh Đồng Nai) với diện tích đất 176,1m^2 ký hiệu CLN 01 (gồm các điểm 31 đến điểm 37, 26, 25, 24, 23, 22, 21) *(với vị trí, tọa độ được ghi nhận trên mảnh trích đo địa chính số 04008-2024 của Công ty TNHH MTV Đ và trắc địa công trình 401)*

Buộc nguyên đơn bà C bồi thường cho bị đơn ông H số tiền 34.313.837 đồng.

Về hưởng quyền về lối đi qua bất động sản liền kề sẽ chấm dứt trong các trường hợp quy định tại Điều 256 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 15/10/2025, bị đơn ông Nguyễn Đình H có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm 56/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H phải mở cho bà C lối đi qua thửa đất số 140 là tài sản chung của ông H và vợ bà T2 nhưng lại không đưa bà T2 vào tham gia tố tụng, lấy ý kiến của T2 về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập lấy lời khai của những người làm chứng như các ông bà Điểu M, T, T, Điểu D1…nhưng lại không xác định những người này là người laàm chứng trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đình H, hủy Bản án sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Đình H được nộp trong thời hạn pháp luật quy định, có nội dung, hình thức và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên đủ điều kiện xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung tranh chấp:

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C về việc bà yêu cầu ông Nguyễn Đình H mở cho bà 01 lối đi qua thửa đất số 140, tờ bản đồ số 5 của ông H do thửa đất của bà C nằm bên trong không có lối đi ra đường công cộng. Xét, theo kết quả của việc xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 03/4/2024 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 04416 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị C ngày 15/8/2022 đứng (những thay đổi ngày 26/9/2022) thể hiện thửa đất số 125, tờ bản đồ số 5 của bà C có hiện trạng: phía Bắc giáp thửa 105, phía Nam giáp thửa 146, phía Tây giáp thửa 140 và thửa 387; phía Đông giáp thửa 131, thửa 113. Như vậy, phần đất của bà C bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề mà không có lối đi ra đường công cộng. Tại khoản 1 Điều 254 của Bộ luật Dân sự quy định: *"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"*. Như vậy, việc bà C yêu cầu chủ sở hữu bất động sản liền kề dành cho bà C một lối đi (con đường) là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Tuy nhiên, mặc dù đất tranh chấp được cấp cho ông H, tại Bản tự khai gửi cho Tòa án cấp sơ thẩm bà T2 không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của bà C nhưng việc Toà án cấp sơ thẩm không đưa bà T2 (vợ ông H) vào tham tố tụng là có thiếu sót. Tại Toà án cấp phúc thẩm, ông H trình bày đất là tài sản chung của vợ chồng ông và cho rằng việc chỉ một mình ông đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vì bà T2 sức khỏe không đảm bảo nên hai vợ chồng thống nhất để ông đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm thuận tiện cho các giao dịch liên quan đến thửa đất. Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập bà T2 đến phiên tòa để làm rõ nhưng bà T2 không có mặt. Đây là tình tiết cần được làm rõ mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục ngay tại phiên tòa được. Do đó, để việc giải quyết vụ án được chính xác, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, đảm bảo cho việc thi hành án sau này, Hội đồng xét xử xét thấy cần hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo hướng đưa bà T2 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Kháng cáo của ông H được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: bà C tự nguyện nộp nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của ông H được chấp nhận nên ông không phải chịu.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đình H;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai;

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Đình H không phải chịu. Hoàn trả cho ông H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0004881 ngày 23 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 12 – Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Đinh Thị Quý Chi