

**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: 579/2025/DS-PT

Ngày: 26/5/2025

V/v Tranh chấp lỗi đi.

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 Đào Hồng Cảnh

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Khắc Vương

2. Ông Trần Đức Nam

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Lệ Chiêu – 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 Hoàng Thị Hoài Phương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 5 năm 2025 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 315/2025/DSPT ngày 06 tháng 03 năm 2025, về việc “Tranh chấp lỗi đi”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 02 tháng 01 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2026/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5930/2025/QĐPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đặng H, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Khu phố 1, phường TTN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Cao H1, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 1, phường TTN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền được công chứng số 002679, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2017 tại Văn phòng Công chứng BD, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn T, sinh năm 1981 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 9, Ấp 3, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Đ, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Đ: Bà Nguyễn D, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 10, phường TH, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Theo Giấy ủy quyền được công chứng số 001432, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2022 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Minh Hiền, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Trịnh Thị H (chết năm 2022).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Hón: Bà Thái L, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Thái L, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Công ty TNHH H.

Địa chỉ: Khu phố 4 (nay là Khu phố 7), phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ninh T (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử, nguyên đơn bà Đặng H có người đại diện theo ủy quyền là ông Cao H1 trình bày:

Vào năm 2012, bà Đặng H có mua 01 căn nhà diện tích 80,6 m² tại thửa đất số 512, tờ bản đồ số 58 tại địa chỉ 21/6F, ấp Đ, xã BĐ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 04/4/2014, bà H được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 761350 đối với phần nhà đất trên.

Tuy nhiên, khi bà H tiến hành sửa chữa lại căn nhà thì ông Nguyễn T ra ngăn cản, không cho bà H sử dụng lối đi vào nhà. Ông T cho rằng lối đi mà bà H đang sử dụng là lối đi riêng của gia đình ông T. Sau đó, ông T đã thuê người xây tường, che chắn tole, làm cửa rào không cho bà H đi vào nhà.

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho bà H đã thể hiện phần lối đi này là hẻm công cộng. Do đó, việc ông T xây tường, làm cửa rào lại khiến cho bà H không thể vào nhà được đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H.

Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu buộc ông T phải tháo dỡ tường rào, trả lại lối đi chung theo bản đồ hiện trạng vị trí để bà H có thể đi vào nhà.

Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì lời trình bày của bị đơn là ông Nguyễn T như sau:

Phần đất thuộc thửa đất số 518, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại ấp Đ1, xã BD, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh là đất thổ vườn và thổ mộ do ông Nguyễn Văn Phấn là ông nội của ông T để lại. Phần đất này thuộc gia tộc gia đình ông, không có đường hẻm thông ra hướng phía sau, nằm tiếp giáp với phần đất của ông Phan Đình Vinh.

Do nhu cầu chia tách thừa kế nên gia đình ông T tự chừa đường đi để làm lối đi nội bộ để vào khu thổ mộ. Trên phần đất này có hộ gia đình của bà Nguyễn Đ và ông Thái Văn Chánh đang sinh sống và cũng sử dụng lối đi này. Sau đó, các hộ gia đình đã sửa lối đi lại thành hẻm xi măng.

Phần đất mà ông Vinh chuyển nhượng lại cho bà H có lối đi khác ra đường BD 12, có tường xây cao tách biệt 02 lô đất, hoàn toàn không thể sử dụng lối đi này. Ông T không biết bà H mua nhà từ khi nào, nhưng khi bà H về tự ý đập bỏ bức tường để có thể sử dụng lối đi của bên nhà ông T mà không thông báo với những hộ sinh sống xung quanh. Sau khi bà H đập bức tường thì có nạn trộm cắp cũng như người nghiện vào khu thổ mộ hút chích. Vì vậy, 03 hộ gia đình đã thống nhất xây tường, dựng lại cửa rào. Khi xây lại bức tường, ông T có làm đơn xin phép nhưng chưa được Ủy ban nhân dân xã cấp phép.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu ông T đập bỏ tường, tháo dỡ cửa rào, mái tole và trả lại lối đi chung thì ông T không đồng ý.

Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Đ như sau:

Phần đất tranh chấp từ trước đến nay chỉ là lối đi chung của 03 hộ gia đình ông T, ông C và bà Đ, 03 hộ gia đình đã xây sửa thành hẻm xi măng. Bà Đ không biết bà H mua nhà từ khi nào, nhưng khi bà H về tự ý đập bỏ bức tường để có thể sử dụng lối đi của bên nhà bà Đ mà không thông báo với những hộ sinh sống xung quanh. Sau khi bà H đập bức tường, thì có nạn trộm cắp cũng như người nghiện vào khu thổ mộ hút chích. Vì vậy, 03 hộ gia đình đã thống nhất xây tường, dựng lại cửa rào. Nay bà H khởi kiện yêu cầu trả lại lối đi chung thì bà Đ không đồng ý.

Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì lời trình bày của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Thái Thị Phương Lan như sau:

Bà Lan là con của ông Thái C và bà Trịnh Thị H. Năm 2007, ông C và H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 697886 ngày 12/12/2007 đối với 181,8 m² thuộc tờ bản đồ số 58, Tài liệu 2004, tọa lạc tại xã BÐ, huyện H. Năm 2015, ông C chết, năm 2022, bà H chết. Ông bà nội, ngoại của bà L cũng đã mất từ lâu. Ông C và bà H có tất cả 02 người con là: Thái L, sinh năm 1980 và Thái P, sinh năm 1977, mất năm 2021 (bà Phương không có chồng con).

Trong vụ kiện này, bà không có ý kiến yêu cầu gì. Bà L đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bản án sơ thẩm đã nhận định và quyết định như sau:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đặng H.

Bà Đặng H được quyền mở lối đi từ nhà, đất địa chỉ 21/6F, ấp Ð 1, xã BÐ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh đến đường Đông Lân 10C, qua lối đi chung của các bất động sản liền kề của ông Nguyễn T, bà Nguyễn Ð và bà Trịnh Thị H tại vị trí (1) Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 122/HĐĐÐ/TV/HM do Công ty TNHH Tư vấn và Thiết kế xây dựng Đo đạc Thành Vinh lập ngày 28/07/2022.

Ông Nguyễn T, bà Nguyễn Ð và bà Thái L có nghĩa vụ đập bỏ bức tường trước căn nhà 21/6F, ấp Ð 1, xã BÐ, huyện H, tháo dỡ cửa rào và các công trình kiến trúc, bảo đảm cho bà Đặng H sử dụng lối đi chung.

Bà Đặng H có nghĩa vụ đền bù giá trị lối đi cho các chủ bất động sản liền kề. Cụ thể: Đền bù cho ông Nguyễn T, bà Nguyễn Ð và bà Thái L mỗi người 72.807.000 (bảy mươi hai triệu, tám trăm lẻ bảy ngàn) đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

** Tại phiên tòa:*

Ông Nguyễn T trình bày yêu cầu kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ nội dung bản án, yêu cầu hủy án sơ thẩm vì không đưa người bán đất cho bà H vào tham gia tố tụng và cũng không đưa Ủy ban nhân dân huyện H tham gia tố tụng vì đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H không đúng hiện trạng thực tế.

Bà Nguyễn Ð là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Ð trình bày: Đề nghị hủy án sơ thẩm và thống nhất với yêu cầu kháng cáo của ông T.

Bà Đặng H trình bày: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông T và bà Đào, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu tại phiên tòa: Xác định việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Kháng cáo của ông Nguyễn T và bà Nguyễn Đ là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh luận giữa các bên đương sự; Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thời hạn và thủ tục kháng cáo:

Ông Nguyễn T và bà Nguyễn Đ nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn quy định tại Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo là hợp lệ và được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xem xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn T và bà Nguyễn Đ:

Cả ông T và bà Đ đều có chung nội dung yêu cầu kháng cáo về quy trình tố tụng của cấp sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về lỗi đi. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, chỉ có yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Đặng H, phía bị đơn là ông Nguyễn T không có yêu cầu phản tố và người có quyền nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Đ không có yêu cầu độc lập về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đặng H. Do đó, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho các đương sự trong vụ án là các tài liệu, chứng cứ của vụ án.

Cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trên để xác định những người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng và đủ theo quy định pháp luật.

Ông T, bà Đ kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm đã triệu tập thiếu người tham gia tố tụng là không có cơ sở. Do đó, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự là không có căn cứ.

[3] Về nội dung vụ án:

Theo Văn bản số 154/UBND-TNMT ngày 10/01/2024 của Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: Căn cứ Quyết định 88/2007/QĐ-UBND ngày 04/7/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành quy định về lộ giới và quản lý đường hẻm trong các khu dân cư hiện hữu thuộc địa bàn Thành phố,

ngày 01 tháng 10 năm 2019, Ủy ban nhân dân huyện H ban hành Quyết định số 4625/QĐ-UBND phê duyệt danh mục kèm theo bản vẽ các tuyến đường (hẻm) lộ giới $\leq 12\text{m}$ trên địa bàn xã BĐ, theo đó đoạn hẻm H (Đ)-BĐ-283, lộ giới 6m. Phần đất trên có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn P (ông nội của ông Nguyễn T) sử dụng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất, nhưng sau đó đã làm lối đi nội bộ và đã được phê duyệt thành hẻm trên địa bàn xã BĐ. Phần nhà đất tại địa chỉ 21/6F, ấp Đ 1, xã BĐ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 761350 ngày 04/4/2014 cho bà Đặng H. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng thể hiện đây là lối đi vào nhà bà H và đây cũng hiện là lối đi duy nhất để bà H đi ra ngoài. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định pháp luật.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm đã xác định phần hẻm nội bộ của ba gia đình ông T, bà Đào và bà Hớn theo xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh chưa được cấp quyền sử dụng đất và hiện nay cũng đã được phê duyệt thành hẻm trên địa bàn xã BĐ. Tuy nhiên, phần hẻm này có nguồn gốc do gia đình ông Phấn chưa làm đường đi nội bộ và trong quá trình sử dụng ông T, bà Đ và bà H có mở rộng thêm và tu sửa thành hẻm xi măng như hiện nay. Như vậy, bà H được hưởng quyền về lối đi phải có nghĩa vụ đền bù cho các bất động sản liền kề. Cụ thể: Theo Chứng thư thẩm định giá số 215063/CT-TV ngày 06/9/2023 và số 135/2024/38910/CT-TV ngày 21/10/2024 của Công ty cổ phần Định giá và Đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng thì phần đất hẻm có giá trị 845.108.000 (tám trăm bốn mươi lăm triệu, một trăm lẻ tám ngàn) đồng và phần chi phí xây dựng đường xi măng là 28.568.000 (hai mươi tám triệu, năm trăm sáu mươi tám ngàn) đồng. Như vậy tổng cộng giá trị hẻm là 873.676.000 (tám trăm bảy mươi ba triệu, sáu trăm bảy mươi sáu ngàn) đồng. Do đó, bà H có nghĩa vụ đền bù $\frac{1}{4}$ giá trị lối đi cho 03 hộ bất động sản liền kề, cụ thể: Bà H phải đền bù số tiền 218.419.000 (hai trăm mười tám triệu, bốn trăm mười chín ngàn) đồng cho 03 hộ gia đình ông T, bà Đ, bà H; mỗi hộ sẽ là 72.807.000 (bảy mươi hai triệu, tám trăm lẻ bảy ngàn) đồng. Do đó, đã đảm bảo được quyền lợi của các đương sự trong vụ án.

[4] Về phát biểu của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên được chấp nhận.

[5] Do yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn T là không có cơ sở chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Đối với bà Nguyễn Đ thì được miễn án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 307, 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; Điểm c Khoản 1 Điều 2, Điều 4, Điều 6, Điểm b Khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn T và bà Nguyễn Đ. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 02/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện H.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đặng H.

Bà Đặng H được quyền mở lối đi từ nhà, đất địa chỉ 21/6F, ấp Đ 1, xã BĐ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh đến đường Đông Lâm 10C, qua lối đi chung của các bất động sản liền kề của ông Nguyễn T, bà Nguyễn Đ và bà Trịnh Thị H tại vị trí (1) Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 122/HĐĐĐ/TV/HM do Công ty TNHH Tư vấn và Thiết kế xây dựng Đo đạc Thành Vinh lập ngày 28/07/2022.

Ông Nguyễn T, bà Nguyễn Đ và bà Thái L có nghĩa vụ đập bỏ bức tường trước căn nhà 21/6F, ấp Đ 1, xã BĐ, huyện H; tháo dỡ cửa rào và các công trình kiến trúc, bảo đảm cho bà Đặng H sử dụng lối đi chung.

Bà Đặng H có nghĩa vụ đền bù giá trị lối đi cho các chủ bất động sản liền kề. Cụ thể: Đền bù cho ông Nguyễn T, bà Nguyễn Đ và bà Thái L mỗi người 72.807.000 (bảy mươi hai triệu, tám trăm lẻ bảy ngàn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn T, bà Nguyễn Đ và bà Thái Thị Phương Lan cho đến khi thi hành án xong nếu bà Đặng H chưa thi hành thì hàng tháng bà Đặng H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đặng H được miễn án phí theo quy định. Bà H được hoàn lại 200.000 (hai trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền số AB/2014/008990 ngày 10/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Bà Nguyễn Đ được miễn án phí theo quy định.

Ông Nguyễn T chịu án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, thi hành tại Chi cục Thi hành án có thẩm quyền.

Bà Thái L chịu án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, thi hành tại Chi cục Thi hành án có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn T phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số 0047993 ngày 04/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Bà Nguyễn Đ được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

4. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Dương sự;
- Lưu.

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



Đào Hồng Cảnh