

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **264/2025/DS-PT**

Ngày: 21 - 4 - 2025

V/v tranh chấp “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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Việt Trung.

Bà Lê Thị Hồng Tâm.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Hồng Chi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:** Bà Hà Ngọc Thu Trúc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 14, 21 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 660/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp “Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 115/2024/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 725/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1/ Bà Lê Thị N, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

1.2/ Chị Nguyễn Thị Ngọc N1, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Cùng ủy quyền: ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1972. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn:

2.1/ Bà Phạm Thị H, sinh năm 1967.

Ủy quyền: bà Hồ Thị N2, sinh năm 1976. (Có mặt)

Địa chỉ: số H Ô khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2.2/ Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1970. (Vắng mặt)

2.3/ Anh Nguyễn Văn Ngủ H1, sinh năm 1998. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1/ Anh Phạm Văn H2, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ủy quyền: bà Hồ Thị N2, sinh năm 1976. (Có mặt)

Địa chỉ: số H Ô khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.2/ Chị Lê Thị Nguyệt C1, sinh năm 1981. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp D, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Phạm Thị H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Nguyên đơn bà Lê Thị N, chị Nguyễn Thị Ngọc N1 trình bày:

Bà Lê Thị N, chị Nguyễn Thị Ngọc N1 có các thửa đất:

+ Thửa đất số 182, tờ bản đồ số 33, diện tích 1.812,3m² tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00770 ngày 30/5/2012 cho bà Lê Thị N.

+ Thửa đất số 404, tờ bản đồ số 33, diện tích 1.000m² tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN05653 ngày 10/10/2023 cho bà Nguyễn Thị Ngọc N1.

+ Thửa đất số 361, tờ bản đồ số 33, diện tích 2.000m² tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03717 ngày 22/10/2020 cho bà Nguyễn Thị Ngọc N1.

Giáp ranh với thửa đất số 361, tờ bản đồ số 33, diện tích 2.000m² tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang của chị Nguyễn Thị Ngọc N1 là thửa đất số 187, tờ bản đồ số 33, diện tích 1.990,1m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00380 ngày 04/5/2011 cho bà Trần Thị T1 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C xác nhận cấp lại cho bà Phạm Thị H ngày 17/3/2020. Thửa đất số 182, 404, 361 cùng tờ bản đồ số 33 bị vây bọc bởi các bất động sản khác. Năm 2021, các bất động sản liền kề lên líp trồng mít, xây dựng hàng rào lưới B40 nên bà N, chị N1 không có đường đi và đường thoát nước, tưới tiêu canh tác. Để đi vào đất canh tác hay ra đường công

cộng phải đi qua phần đất thuộc thửa đất số 187, tờ bản đồ số 33 có diện tích 60,1m² của bà Phạm Thị H, đây là lối đi duy nhất hiện nay.

Nay, bà Lê Thị N, chị Nguyễn Thị Ngọc N1 yêu cầu bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Hữu T, anh Nguyễn Văn Ngủ H1, anh Phạm Văn H2 mở lối đi ngang 1m, dài hết đất (diện tích 60,1m²) tại thửa 187, tờ bản đồ số 33, tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Phạm Thị H đứng tên quyền sử dụng đất.

Bị đơn là bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Hữu T trình bày:

Thửa đất số 187, tờ bản đồ số 33, diện tích 1.990,1m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00380 ngày 04/5/2011 cho bà Phạm Thị H. Thửa đất này bà Phạm Thị H đã chuyển nhượng cho anh Phạm Văn H2 với giá 200.000.000 đồng/công. Anh H2 đã giao đủ tiền cho bà H và nhận đất canh tác từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay. Bà Lê Thị N, chị Nguyễn Thị Ngọc N1 từ trước đến nay đi trên đất ông Lê Thanh S để ra đường đi công cộng, còn đường nước bà N, chị N1 sử dụng trên đất ông Trần Văn D. Bà N, chị N1 không đi trên đất của bà H. Hiện tại, các hộ giáp ranh liền kề với đất bà N, chị N1 đã rào chắn hết không có lối đi. Lối đi gần nhất và thuận tiện nhất là đi qua đất ông Lê Thanh S. Phần đất thửa 187, bà H đã chuyển nhượng cho anh Phạm Văn H2 nhưng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Thực tế, phần đất này đã thuộc quyền sử dụng của anh Phạm Văn H2. Bà H không còn sở hữu đối với phần đất này nên không đồng ý với yêu cầu mở lối đi của bà N và chị N1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Phạm Văn H2 trình bày:

Anh là cháu ruột của bà Phạm Thị H. Khoảng 04 năm trước anh và vợ là chị Lê Thị Nguyệt C1 có nhận chuyển nhượng của bà H phần đất tại thửa 187, tờ bản đồ số 33, diện tích 1.990,1m² tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 200.000.000 đồng/công. Anh đã giao đủ tiền và nhận đất canh tác nhưng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất với lý do chưa đóng thuế đất. Theo anh được biết, bà Lê Thị N, chị Nguyễn Thị Ngọc N1 từ trước đến nay đi trên phần đất của ông Lê Thanh S, còn đường nước sử dụng trên đất ông Trần Văn D. Hiện nay, lối đi này trên đất bà N qua ông S đã rào lại và đất ông Lê Thanh S thì ông S lên líp trồng cây cũng đã rào lại luôn. Thời điểm hiện tại tứ cận giáp đất bà Lê Thị N, chị Nguyễn Thị Ngọc N1 đã rào lại nên bà N, chị N1 không có lối đi. Ông S đã rào lưới B40 nhưng bà N, chị N1 vẫn ra đường đi công cộng và vận chuyển mít được. Đường đi bà N, chị N1 yêu cầu mở là kênh máng không phải đường đi.

Nay, anh không đồng ý với yêu cầu mở lối đi trên đất bà Phạm Thị H. Phần đất này anh đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Phạm Thị H thì anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N và chị Nguyễn Thị Ngọc N1. Anh xin được giữ lại hiện trạng đất hương quả.

Bị đơn là anh Nguyễn Văn Ngủ H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Nguyệt C1 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng của

Tòa án theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự nhưng vẫn không có ý kiến và không tham gia phiên tòa.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 115/2024/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ vào các khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 254, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 95 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/ UBTWQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N, chị Nguyễn Thị Ngọc N1.

1.1. Buộc bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Hữu T, anh Nguyễn Văn Ngủ H1, anh Phạm Văn H2, chị Lê Thị Nguyệt C1 mở lối đi cho bà Lê Thị N, chị Nguyễn Thị Ngọc N1, một phần diện tích đất thuộc thửa 187, tờ bản đồ số 33 có diện tích 60,1m² tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Đất có tứ cận như sau:

- Hướng Bắc giáp phần đất bà Nguyễn Thị Ngọc N1.

- Hướng Nam giáp đường đất.

- Hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất 187 của bà Phạm Thị H.

- Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn Đ.

(Có sơ đồ kèm theo).

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị N, chị Nguyễn Thị Ngọc N1 đền bù giá trị đất cho anh Phạm Văn H2 và chị Lê Thị Nguyệt C1 với số tiền 15.000.000 đồng, trả khi án có hiệu lực pháp luật.

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.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 14 tháng 8 năm 2024, bị đơn bà Phạm Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn H2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, hai bên đương sự không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang thể hiện nguyên đơn còn hai lỗi đi khác để đi là đi qua đất ông Lê Thanh S, nhưng cấp sơ thẩm không đưa ông Lê Thanh S vào tham gia tố tụng để làm rõ ý chí của ông S. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phạm Thị H không thể hiện hướng Nam giáp đường công cộng, nhưng sơ đồ theo bản án lại giáp đường công cộng là chưa chính xác, ngoài ra đất bà N là nhận thừa kế theo Bản án số 377 thì có giáp đường công cộng hay không thì án sơ thẩm chưa làm rõ. Những vi phạm của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Lê Thị N, chị Nguyễn Thị Ngọc N1 khởi kiện yêu cầu hộ bà Phạm Thị Hà M lối đi ngang 1m, dài hết đất (diện tích 60,1m²) tại thửa 187, án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề*” đúng quy định Điều 254 Bộ luật Dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Nguyễn Hữu T, anh Nguyễn Văn Ngủ H1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Nguyệt C1 vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị H, anh Phạm Văn H2 đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 10/3/2025 đại diện ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị H trình bày: Bà H không đồng ý mở lối đi cho bà N và chị N1 vì trước đây bà N với bà N1 đi qua lối đi của ông Lê Thanh S để ra đường công cộng và hiện nay bà N, bà N1 vẫn còn đi qua lối đi trên.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang thể hiện: Bà N và chị N1 có đi lối đi từ đất bà N đi qua đất ông Lê Thanh S chiều dài khoảng 30m ra đến đường lộ nhựa T Đường Nước, đất ông S hiện rào lưới B40, từ đất bà N qua đất ông S thì bà N có làm một cổng rào, từ đất ông S ra đến đường T Đường N thì bà N cũng có làm một cổng rào. Chị N1 thừa nhận thỉnh thoảng chị có đi qua lối đi này để bán mít khoảng 02 năm nay, nhưng chị không yêu cầu mở lối đi trên do không có đường nước, chị yêu cầu cầu mở qua đất bà H vì hiện nay chị đang sử dụng đường nước đã đặt qua đất ông Trần Văn D.

Cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ thực tế bà N, chị N1 hiện có đi qua lối đi qua đất ông Lê Thanh S hay không, vì trước khi đi qua đất bà H thì bà N đã đi qua đất ông Lê Thanh S nhưng đi qua lối đi ra đường C, lối đi này thì hiện ông S đã trồng mít hết và chiều dài 150m mới ra đến đường công cộng. Đối với lối đi qua đất ông S ra đường T Đường N thì ông S có rào hay không án sơ thẩm chưa lấy lời khai của ông S để làm rõ quá trình sử dụng lối đi của bà N và chị N1 qua đất ông S từ trước đến nay như thế nào.

Ngoài ra trong giai đoạn xét xử phúc thẩm nguyên đơn bà N với chị N1 cung cấp Bản án dân sự sơ thẩm số: 123/DSST ngày 25/9/1998 của Tòa án nhân dân huyện C và Bản án dân sự phúc thẩm số: 377/DSPT ngày 29/12/1998 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang. Phần đất hiện nay bà N với chị N1 đang đứng tên và khởi kiện yêu cầu mở lối đi chính là phần đất được chia theo Bản án dân sự phúc thẩm số: 377/DSPT ngày 29/12/1998 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang. Tại sơ đồ của bản án thể hiện: Phần đất mà bà N, chị N1 được chia có các tứ cận một đầu giáp kênh Bờ Đồn, đoạn giữa giáp kênh M, đoạn cuối giáp kênh Bà C2, hiện nay qua các con kênh là các đường công cộng. Nhưng cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ các phần đất bà N đang quản lý từ khi được chia theo bản án năm 1998 thì bà N, chị N1 đi lối đi nào, hiện còn đi hay không còn đi, lý do. Chưa thu thập sơ đồ giải thửa của các thửa đất theo bản đồ chính quy để xác định tứ cận các thửa đất như thế nào để xem xét có phải thuộc trường hợp bắt buộc phải mở lối đi qua đất của bà H hay không.

Theo sơ đồ đo đạc mở lối đi ngày 08/4/2024 kèm theo bản án là chưa chính xác với thực tế đất tại vị trí mở lối đi. Theo biên xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang thể hiện từ đất bà N1 qua đất bà H là giáp Kênh M1 rồi mới đến đường công cộng và hiện không có cầu qua kênh Máng, nhưng sơ đồ lại thể hiện là lối đi mở giáp đường đất.

Những vi phạm trên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, để đảm bảo hai cấp xét xử. Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số: 115/2024/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

Do hủy án nên chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn H2.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định nêu trên nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Bà H, anh H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310, khoản 3 Điều 148, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Xử:

1/ Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số: 115/2024/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2/ Về án phí: Bà Phạm Thị H và anh Phạm Văn H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

H3 lại bà Phạm Thị H 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0016777 ngày 14/8/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

H3 lại anh Phạm Văn H2 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0016778 ngày 14/8/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

Án tuyên vào lúc 08 giờ 30 phút ngày 21/4/2025 có mặt ông C, bà N2, địa diện Viện kiểm sát.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lâm Ngọc Tuyền