

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 349/2026/DS-PT

Ngày: 20/4/2026

V/v tranh chấp lỗi đi qua bất động sản
liền kề

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phú Thọ

Các Thẩm phán: Ông Lê Khắc Thịnh

Ông Võ Trung Hiếu

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Hà Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 885/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2025, về việc tranh chấp “Lỗi đi qua bất động sản liền kề”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2025/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực H – Đồng Tháp bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 258/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số: 443/2026/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2026, giữa:

- Nguyên đơn: Nguyễn Quốc B, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Xã T, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh; Nay là: Số A đường K xã T, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Trần Thị Kim P, sinh năm 1987. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã V, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Nguyễn Nhật K, sinh năm 1993.

Đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Thị T, sinh năm 1972. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh K: Luật sư Trần Ngọc Q - Văn phòng Trần Ngọc Q - Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Trần Thị Tuyết L, sinh năm 1977 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Xã T, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. Nay là: Số A đường K xã T, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Nguyễn Thị T, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo án sơ thẩm;*

- *Nguyên đơn anh Nguyễn Quốc B có đại diện theo uỷ quyền là chị Trần Thị Kim P trình bày:* Ông Nguyễn Văn G là ông nội của anh Nguyễn Nhật K, còn anh Nguyễn Quốc B là chú ruột của anh Nguyễn Nhật K. Anh Nguyễn Quốc B có đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 403, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.765,5m² loại đất trồng lúa theo giấy chứng nhận số H00392 cấp ngày 06/10/2008.

Tứ cận thửa đất:

Đông giáp đất của anh Nguyễn Nhật K, Tây giáp đất ông P1, Nam và Bắc giáp đất của ông Nguyễn Văn G.

Ông Nguyễn Văn G và bà Võ Thị K1 có đứng tên quyền sử dụng đất thửa 456, tờ bản đồ số 21, diện tích 3.954,2m² loại đất trồng lúa theo giấy chứng nhận số H01657 cấp ngày 06/10/2008.

Tứ cận thửa đất: Đông giáp đất bà P2, T1 giáp đất ông P1, Nam giáp kênh sườn, Bắc giáp đất anh Nguyễn Nhật K và anh Nguyễn Quốc B.

Ông Nguyễn Văn G và bà Võ Thị K1 có đứng tên quyền sử dụng đất thửa 368, tờ bản đồ số 21, diện tích 117,1m² loại đất trồng cây hàng năm theo giấy chứng nhận số H01657 cấp ngày 06/10/2008.

Tứ cận thửa đất: Đông và Bắc giáp đất anh K, Tây giáp đất ông P1 Nam giáp đất anh B.

03 thửa đất này tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang (cũ).

Trước đây hộ gia đình ông G với hộ gia đình ông Nguyễn Quốc B có sử dụng lối đi ngang khoảng 02m, dài khoảng 36m, cặp theo ranh phía Đông của thửa 367 và thửa 414, tờ bản đồ 21 cấp cho ông Nguyễn Quốc T2 (là con trai ruột ông G), nguồn gốc thửa 367 và thửa 414 do ông G tặng cho ông T2 (ông T2 hiện nay đã chết), sau này ông T2 tặng cho lại anh Nguyễn Nhật K (do anh K là con ông T2), sau khi tặng cho ông T2 vẫn chừa lại lối đi để đi nhưng ông T2 đã kê khai cấp giấy đứng tên luôn cả lối đi trong giấy ông T2, ông G không biết. Sau này anh K đứng tên bao trùm luôn lối đi này. Nguồn đất thửa 367 và 414 hiện nay anh K đứng tên là của ông G tặng cho. Cả 03 thửa đất số 403, 456, 368 hiện nay bị bao bọc bởi các bất động sản khác không có lối đi ra và lối đi thuận tiện từ trước đến nay là lối đi có bề ngang dài 20m, bề dài khoảng 36m, thuộc vị

trí phía Đông của thửa 367 và 414 cấp cho anh Nguyễn Nhật K.

Đến ngày 03/7/2023, anh B và chị Trần Thị Tuyết L được ông G tặng cho và đứng tên toàn bộ thửa 368, tờ bản đồ số 21, diện tích 117m² giấy số CN12226 và thửa 456, tờ bản đồ 21, diện tích 4.354m² giấy cấp số CN12227 giấy này cấp riêng cho anh B.

Do đó ông G, bà K1 không còn đứng tên trên giấy chứng nhận nào nên hiện nay về tư cách nguyên đơn chỉ có anh B khởi kiện yêu cầu tạo lối đi tại tòa án, do thửa 367 và 414 của anh K, để đảm bảo liền canh liền cư cho anh K nên anh Nguyễn Quốc B có thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu tạo lối đi có chiều ngang 02m, chiều dài khoảng 34,26m (diện tích khoảng 68,52m²) thuộc thửa đất số 367 của anh Nguyễn Nhật K ở vị trí hướng tây của thửa đất số 367, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp để anh Nguyễn Quốc B có lối đi vào 03 thửa đất liền kề là 368, 403, 456 cấp cho anh Nguyễn Quốc B để anh B canh tác, do các thửa đất phía sau này của anh B bị vây bọc bởi thửa đất số 367 của anh K, không có lối đi.

- *Bị đơn anh Nguyễn Nhật K có đại diện theo uỷ quyền là bà Nguyễn Thị T trình bày:* Trước đây gia đình tôi có bán một phần đất ở hướng tây thì gia đình tôi đã chừa lối đi, đảm bảo theo quy định pháp luật về lối đi chung, hiện tại lối đi này vẫn còn tồn tại dẫn vào trực tiếp phần đất của anh Nguyễn Quốc B và ông Nguyễn Văn G. Tuy nhiên các hộ trên không đi lối đó mà trực tiếp đi vào phần đất đang ở của tôi. Tôi không hề ngăn cấm và cũng không có chuyện tôi xị nước theo lời trình bày của ông G. Đây là phần đất của nhà tôi, tôi có trồng thêm cây nông nghiệp nên có lắp đặt hệ thống vòi phun nước để tưới cây hàng ngày. Trước đây khi ông Nguyễn Quốc T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có đánh dấu lối đi chung trên diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trên sổ địa chính xã. Các thửa đất phía sau nhà tôi hoàn toàn đều có lối đi ra vào, lối đi tôi đã tạo trước đây như đã trình bày trên nên việc anh B trình bày là không đúng, đồng thời yêu cầu tôi phải tạo thêm 01 lối đi nữa (vào phần đất đang ở của tôi), là không hợp lý. Còn việc lối đi đã tạo trước đây và đã được chấp thuận của anh Nguyễn Quốc B hiện có bị hẹp thì đề nghị 02 hộ thỏa thuận với các hộ gia đình lân cận về việc này vì hiện tại đất của hai bên đường không còn quyền sở hữu của tôi.

Hiện tại lối mà phía đại diện anh B trình bày là nhỏ hẹp thì tôi còn đang đóng thuế, phía sau giáp ranh đất hộ lân cận là bà T3 là còn đất của tôi chưa làm lối đi bề ngang, khoảng 117m² ông B hiện đang đứng tên.

Nên qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì không đồng ý.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Tuyết L trình bày:* Chị là vợ của anh Nguyễn Quốc B, là con dâu của ông Nguyễn Văn G. Năm 2022, chị về làm dâu trong gia đình ông Nguyễn Văn G và bà Võ Thị K1, cha mẹ chồng chị có chia cho vợ chồng chị 3.000m² nhưng đo thực tế có 2.700m², thửa đất số 403, tờ bản đồ 21, đất trồng lúa theo giấy chứng nhận số H00392 cấp

ngày 06/10/2008, đất mà chia cho vợ chồng chị có vị trí phía sau phần đất của anh Nguyễn Quốc T2 (đã chết) là anh trai của anh Nguyễn Quốc B (chồng chị) thửa đất 367 và 414, tờ bản đồ số 21, đất cha mẹ chồng chị cho vợ chồng chị sử dụng lối đi này để vào ruộng canh tác lúa, bên lối đi này có trồng hàng dừa và cũng lối đi này vợ chồng chị sử dụng để đi vào nhà canh giữ ruộng mà cha chồng chị (ông G) ở để giữ ruộng có diện tích (4 x 5) m² cột xi măng, mái lá, lối đi này giáp với đất của anh Nguyễn Nhật K. Do cha mẹ chồng chị có tặng cho con trai là ông Nguyễn Quốc T2 (hiện nay đã chết) thửa đất số 367 và 414, sau này ông T2 tặng cho lại anh Nguyễn Nhật K, khi tặng cho thì ông G có chừa lại lối đi để đi nhưng không biết vì lý do gì ông T2 (hiện nay đã chết) đã kê khai cấp giấy đứng tên luôn cả lối đi này trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T2. Chị thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chồng chị là anh Nguyễn Quốc B.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:* Bà là mẹ ruột của anh Nguyễn Nhật K. Nay qua yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn thì bà không đồng ý.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2025/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực H – Đồng Tháp, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Quốc B.

1.1 Buộc anh Nguyễn Nhật K phải có nghĩa vụ mở lối đi cho anh Nguyễn Quốc B lối đi có chiều ngang 1,2m; chiều dài có đoạn 34,17m; đoạn 34,02m, có tổng diện tích 40,8m² (phần số (2)) thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 21, diện tích trên giấy 870,9m² (diện tích theo đo đạc thực tế 863,5m²) loại đất: đất ở tại nông thôn (200,0m²) + đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp cấp cho anh Nguyễn Nhật K đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS09847 cấp ngày 30/9/2020.

Có vị trí tứ cận:

- + Đông giáp: Phần đất còn lại của anh Nguyễn Nhật K.
- + Tây giáp phần số (1) – phần diện tích 24,8m² đã xây tường rào kiên cố nằm trong giấy chứng nhận của anh Nguyễn Nhật K).
- + Nam giáp: Đất anh Nguyễn Quốc B.
- + Bắc giáp: đường T - T.

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

(Có Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất kèm theo).

1.2 Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Quốc B đồng ý hoàn trả cho anh Nguyễn Nhật K giá trị phần đất và cây trồng trên đất mà anh B yêu cầu mở lối đi có giá trị thành tiền là 57.393.000 đồng [(Năm mươi bảy triệu, ba trăm chín mươi ba ngàn đồng), trong đó gồm: 57.120.000 đồng (Năm mươi bảy triệu,

một trăm hai mươi ngàn đồng) + 273.000 đồng (Hai trăm bảy mươi ba ngàn đồng)].

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của anh Nguyễn Nhật K cho đến khi thi hành án xong, nếu anh Nguyễn Quốc B chậm thi hành số tiền trên thì anh Nguyễn Quốc B còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 30/7/2025, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm củ Toà án nhân dân khu vực H - Đồng Tháp. Yêu cầu cấp phúc thẩm Sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bị đơn có bà Nguyễn Thị T là đại diện trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Luật sư Trần Ngọc Q trình bày: Anh B đã có lối đi, nếu nhỏ hẹp, khó đi thì anh B tự mở rộng để đi. Cấp sơ thẩm buộc anh K mở lối đi là không đúng quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự; Phần đất của anh K nếu mở lối đi theo yêu cầu của anh B thì còn lại nhỏ hẹp không sử dụng được. Nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn và sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của anh B.

- Chị Trần Thị Kim P là đại diện của nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Lối đi phía bị đơn xác định rất nhỏ hẹp, bị bao bọc bởi hai tường rào của hai chủ đất hai bên không thể đi được và cải tạo được. Lối đi phía anh B yêu cầu là lối đi thuận tiện và hợp lý nhất.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, tuyên giữ nguyên án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tuyết Đ về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nên kháng cáo được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Chị L được Tòa án triệu tập lần thứ hai nhưng vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T:

Anh Nguyễn Quốc B hiện đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 403, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.765,5m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện G tỉnh Tiền Giang nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp do UBND huyện G (cũ) cấp cho anh Nguyễn Quốc B đứng tên vào ngày 06/10/2008.

Anh Nguyễn Quốc B hiện đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 456, tờ bản đồ số 21, diện tích 3.954m², loại đất chuyên trồng lúa, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G (cũ) cấp cho anh Nguyễn Quốc B đứng tên ngày 03/7/2023.

- Anh Nguyễn Quốc B hiện đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 368, tờ bản đồ số 21, diện tích 117m² đất trồng cây hàng năm khác tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp, đất trồng cây hàng năm khác do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G (cũ) cấp ngày 03/7/2023 cho anh Nguyễn Quốc B và chị Trần Thị Tuyết L đứng tên.

- Anh Nguyễn Nhật K hiện đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 367, tờ bản đồ số 21, diện tích 870,9m², đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 30/9/2020 cho anh Nguyễn Nhật K đứng tên.

Hội đồng xét xử nhận thấy rằng: Theo biên bản thẩm định của toà án ngày 18/7/2024 và ngày 13/4/2026 thì các thửa đất nói trên của anh B đang quản lý, sử dụng nằm ở phía sau của thửa đất số 367, bị bao bọc bởi thửa đất số 367 hiện do anh K đang đứng tên, quản lý, sử dụng. Nên anh B muốn đi từ đường công cộng vào đất của anh B thì phải đi qua thửa đất 367 của anh K, ngoài ra không còn lối đi nào khác thuận tiện, hợp lý nhất.

Phía bị đơn cho rằng ngoài lối đi này ra thì anh B còn có lối đi khác nhưng nhỏ hẹp, thấp trũng, khó cho việc đi lại, vận chuyển, canh tác để đi vào các thửa đất phía sau.

Phía đại diện uỷ quyền nguyên đơn trình bày anh B đã sử dụng lối đi từ đường lộ nhựa để đi vào thửa đất số 367 của anh K để đi thẳng ra các thửa đất phía sau canh tác từ rất lâu, từ thời mà trước đó ông G cha ruột của anh B, ông

T2 lúc còn sống thì anh B cũng đã sử dụng lối đi từ lộ nhựa đi vào thửa đất số 367 này để đi ra phần đất phía sau để canh tác. Đây là lối đi gần và thuận tiện nhất. Sau đó ông G mới tặng cho lại anh B các thửa đất phía sau, đối với thửa đất số 367 hiện anh K đang quản lý, sử dụng cũng do ông G tặng cho lại ông T2 là cha ruột anh K (ông T2 hiện nay đã chết) ông T2 tặng cho lại anh K. Lối đi vào thửa 367 này anh B đã đi từ lúc ông G canh tác đất phía sau, khi ông G tặng cho lại anh B thì anh B cũng sử dụng lối đi vào thửa 367 này để đi vào các phần đất phía sau. Do ngoài lối đi để đi vào thửa đất 367 này của anh K để đi vào phần đất phía sau thì anh B không còn lối đi nào khác.

Đại diện theo uỷ quyền bị đơn là bà T trình bày: Bà không đồng ý mở lối đi theo yêu cầu của anh B do bà còn chừa cho anh B một lối đi nhỏ bên hông để đi ra phần đất phía sau canh tác, lối đi này có đoạn ngang 07,3 mét, có đoạn 08 mét, lối đi này vẫn còn nằm trong thửa đất số 367 của anh K đứng tên, anh B cải tạo lại lối đi này để đi, đồng thời lúc ông T2 chồng bà còn sống có tâm nguyện để cho con gái bà miếng đất ngay phần anh B yêu cầu mở lối đi nên bà không đồng ý.

Hội đồng xét xử nhận thấy rằng: tại Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G ngày 10/6/2025 thì hiện tại lối đi mà bà T trình bày nhỏ hẹp, bề ngang nhỏ hẹp chỉ có 0,73 mét, bị trùng thấp khó cho việc đi lại, canh tác, vận chuyển nông sản phía sau. Theo kết quả thẩm định ngày 13/4/2026 thì lối đi mà bà T trình bày ở trên được bao bọc bởi hai bức tường hai bên nên rất khó cho việc di chuyển và cũng không cải tạo để mở rộng được.

Theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định quyền về lối đi qua:

“Điều 254. Quyền về lối đi qua

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 với lối đi mà đại diện uỷ quyền anh B yêu cầu được mở trên thửa đất số 367 do anh K đang đứng tên, quản lý, sử dụng được coi là thuận tiện và hợp

lý nhất và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi là thửa đất số 367 của anh K quản lý, sử dụng.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Quốc B về việc yêu cầu anh Nguyễn Nhật K phải có nghĩa vụ mở lối đi cho anh Nguyễn Quốc B lối đi có chiều ngang 1,2m; chiều dài có đoạn 34,17m; đoạn 34,02m, có tổng diện tích 40,8m² (phần số (2)) thuộc một phần thửa đất số 367, tờ bản đồ số 21, loại đất: đất ở tại nông thôn (200,0m²) + đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp cấp cho anh Nguyễn Nhật K đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS09847 cấp ngày 30/9/2020 là có căn cứ để chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị T (đại diện cho anh K) không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp nên chấp nhận.

[4] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tuyết . Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2025/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực H – Đồng Tháp.

[5] Về án phí phúc thẩm: Anh Nguyễn Nhật K phải chịu tiền án phí phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

[6] Chi phí tố tụng ở cấp phúc thẩm: Anh Nguyễn Nhật K phải nộp 2.350.000đ chi phí thẩm định và anh Nguyễn Quốc B được nhận lại số tiền này (Do anh B đã nộp tạm ứng và chi xong).

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Khoản 1 Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 29, điểm a khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024;

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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T là đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Nhật K;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2025/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực H – Đồng Tháp.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Quốc B.

2.1 Buộc anh Nguyễn Nhật K phải có nghĩa vụ mở lối đi cho anh Nguyễn Quốc B lối đi có chiều ngang 1,2m; chiều dài có đoạn 34,17m; đoạn 34,02m, có tổng diện tích 40,8m² (phần số (2)) thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 21, diện tích trên giấy 870,9m² (diện tích theo đo đạc thực tế 863,5m²) loại đất: đất ở tại nông thôn (200,0m²) + đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp cấp cho anh Nguyễn Nhật K đúng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS09847 cấp ngày 30/9/2020.

Có vị trí tứ cận: Đông giáp: Phần đất còn lại của anh Nguyễn Nhật K; Tây giáp phần số (1) – phần diện tích 24,8m² đã xây tường rào kiên cố nằm trong giấy chứng nhận của anh Nguyễn Nhật K); Nam giáp: Đất anh Nguyễn Quốc B; + Bắc giáp: đường T - T.

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

(Có Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất kèm theo).

2.2 Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Quốc B đồng ý hoàn trả cho anh Nguyễn Nhật K giá trị phần đất và cây trồng trên đất mà anh B yêu cầu mở lối đi có giá trị thành tiền là 57.393.000 đồng [(Năm mươi bảy triệu, ba trăm chín mươi ba ngàn đồng), trong đó gồm: 57.120.000 đồng (Năm mươi bảy triệu, một trăm hai mươi ngàn đồng) + 273.000 đồng (Hai trăm bảy mươi ba ngàn đồng)].

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của anh Nguyễn Nhật K cho đến khi thi hành án xong, nếu anh Nguyễn Quốc B chậm thi hành số tiền trên thì anh Nguyễn Quốc B còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Quốc B phải chịu số tiền là 2.869.650 đồng (Hai triệu, tám trăm sáu mươi chín ngàn, sáu trăm năm mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm được căn trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí mà anh B đã nộp theo biên lai thu số 0006488 ngày 12/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang và 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí mà anh B đã nộp theo biên lai thu số 0009392 ngày 17/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang và 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền

tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009606 ngày 08/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang nên anh Nguyễn Quốc B còn phải nộp tiếp số tiền là 1.969.650 đồng (Một triệu, chín trăm sáu mươi chín ngàn, sáu trăm năm mươi đồng) án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Nhật K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 0001063 ngày 01/8/2025 (bà T nộp thay) của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

- Chi phí tố tụng (chi phí thẩm định ở cấp phúc thẩm): Anh Nguyễn Nhật K phải nộp 2.350.000 đồng và anh Nguyễn Quốc B được nhận lại số tiền này (do anh B đã nộp tạm ứng và chi xong).

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực H - Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (Vy).

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

Nguyễn Phú Thọ