

Bản án số: 80/2026/DS-PT

Ngày 29-01-2026

V/v “Tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua
bất động sản liền kề”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Nhân

Các Thẩm phán: Ông Vũ Hồng Luyện
Bà Phan Thị Thu Hương

- Thư ký phiên toà: Bà Vũ Thị Nhật Hiếu - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh
Đồng Nai

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên toà:
Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên

Trong ngày 29 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng
Nai tiến hành xét xử phúc thẩm công khai Vụ án dân sự thụ lý số
416/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp yêu cầu mở
lối đi qua bất động sản liền kề

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 11-8-2025 của Toà án
nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 526/2025/QĐPT-DS
ngày 14 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Đinh Văn V**, sinh năm 1967 “có mặt”

Nơi cư trú: Thôn 3, xã N, tỉnh Đồng Nai

- Bị đơn: Ông **Đoàn Thanh T**, sinh năm 1967 “có mặt”

Nơi cư trú: Thôn 1, xã N, tỉnh Đồng Nai

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Lê Thị H**, sinh năm 1973 “có mặt”

Nơi cư trú: Thôn 3, xã N, tỉnh Đồng Nai

2. Bà **Trương Thị L**, sinh năm 1972 “có mặt”

Nơi cư trú: Thôn 1, xã Ng, tỉnh Đồng Nai

- Người kháng cáo: Bị đơn ông **Đoàn Thanh T**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đinh Văn V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H có Thửa đất số 83, tờ bản đồ số 4, diện tích 25249,6m² (theo Mảnh trích đo địa chính số 06009 – 2024 ngày 10 tháng 6 năm 2024 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 là Thửa đất số 583 nên Thửa 83 và 583 trong Vụ án này thực sự là cùng một thửa), tọa lạc tại thôn 10, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, nay là thôn 10, xã N, tỉnh Đồng Nai (gọi tắt là Thửa đất số 83) đã được cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số BX 986308, số vào sổ cấp GCN: CH 03830 ngày 12 tháng 6 năm 2015 của Ủy ban nhân dân (UBND) huyện B, tỉnh Bình Phước cho ông Đinh Văn V cùng vợ là bà Lê Thị H. Tuy nhiên, do Thửa đất số 83 được cấp không có lối đi nên nguyên đơn khởi kiện đòi với bị đơn ông Đoàn Thanh T yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị L mở lối đi qua bất động sản liền kề xuất phát từ đường đất đến Thửa đất số 83 là một phần đất có diện tích 368,7m² (có ký hiệu CLN 01 gồm các điểm 35 đến điểm 59 theo Mảnh trích đo địa chính số 06009 – 2024 ngày 10 tháng 6 năm 2024 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401), tọa lạc tại thôn 10, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, nay là thôn 10, xã N, tỉnh Đồng Nai của Thửa đất số 582, tờ bản đồ số 4, diện tích 29.614,2m² (gọi tắt là Thửa đất số 582) đã được cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số BM 606415, số vào sổ cấp GCN: CS 10887 ngày 24 tháng 11 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cho ông Đoàn Thanh T và vợ là bà Trương Thị L; còn nguyên đơn và bà Lê Thị H sẽ trả giá trị đất và tài sản cây trồng gắn liền với đất bằng tiền cho bị đơn và bà Trương Thị L theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, bị đơn ông Đoàn Thanh T, bà Trương Thị L không chấp nhận mở lối đi như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà chỉ chấp nhận mở lối đi khác cũng trên Thửa đất số 582 cho nguyên đơn thì ít ảnh hưởng đến việc sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bị đơn hơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 11-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai đã quyết định như sau:

1. Buộc bị đơn ông Đoàn Thanh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị L phải có nghĩa vụ mở lối đi cho ông Đinh Văn V và bà Lê Thị H một phần đất có diện tích 368,7m² (có ký hiệu CLN 01 gồm các điểm 35 đến điểm 59 theo Mảnh trích đo địa chính số 06009 – 2024 ngày 10 tháng 6 năm 2024 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401), tọa lạc tại thôn 10, xã Đ, huyện B tỉnh Bình Phước, nay là thôn 10, xã N, tỉnh Đồng Nai của Thửa đất số 582, tờ bản đồ số 4, diện tích 29.614,2m² đã được cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số BM 606415, số vào sổ cấp GCN: CS 10887 ngày 24 tháng 11 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cho ông Đoàn Thanh T và vợ là bà Trương Thị L

Đề đi vào Thửa đất số 83 (583), tờ bản đồ số 4, diện tích 25249,6m² tọa lạc tại thôn 10, xã Đ, huyện B tỉnh Bình Phước, nay là thôn 10, xã N, tỉnh Đồng Nai

đã được cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BX 986308, số vào sổ cấp GCN: CH 03830 ngày 12 tháng 6 năm 2015 của Ủy ban nhân dân (UBND) huyện B, tỉnh Bình Phước cho ông Đinh Văn V cùng vợ là bà Lê Thị H (Kèm theo Mạnh trích đo địa chính số 06009 – 2024 ngày 10 tháng 6 năm 2024 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401).

2. Buộc nguyên đơn ông Đinh Văn V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H phải đền bù cho bị đơn ông Đoàn Thanh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị L tổng số tiền 30.672.282 đồng.

3. 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, còn quyết định về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 11 tháng 8 năm 2025, bị đơn ông Đoàn Thanh T kháng cáo Bản án sơ thẩm trên theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên toà:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên toà, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Thanh T, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai nhận định như sau:

[1] Vụ án này do có kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Thanh T theo thủ tục phúc thẩm nên thuộc thẩm quyền giải quyết phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai theo Điều 38 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Thanh T, thấy rằng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn mở lối đi từ đường đất qua Thửa đất số 582 đến Thửa đất số 83 (583) là một phần đất có diện tích 368,7m² (có ký hiệu CLN 01 gồm các điểm 35 đến điểm 59 theo Mạnh trích đo địa chính số 06009 – 2024 ngày 10 tháng 6 năm 2024 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401) là lối đi 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. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật nên kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

[3] Về án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

[3.1] Án phí

[3.1.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn không phải chịu và được trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[3.1.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Thanh T không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[3.2] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ hết tổng số tiền 9.045.000 đồng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn V được chấp nhận nên bị đơn ông Đoàn Thanh T phải chịu toàn bộ chi phí 9.045.000 đồng; nguyên đơn đã nộp tạm ứng 9.045.000 đồng nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 9.045.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,
Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Thanh T,
Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 11-8-2025 của
Toà án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai.

2. Căn cứ vào các điều 245, 248, 254, 256 của Bộ luật Dân sự năm 2015,
Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn V;
Buộc bị đơn ông Đoàn Thanh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị L phải có nghĩa vụ mở lối đi cho ông Đinh Văn V và bà Lê Thị H một phần đất có diện tích 368,7m² (có ký hiệu CLN 01 gồm các điểm 35 đến điểm 59 theo Mảnh trích đo địa chính số 06009 – 2024 ngày 10 tháng 6 năm 2024 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401), tọa lạc tại thôn 10, xã Đ, huyện B tỉnh Bình Phước, nay là thôn 10, xã N, tỉnh Đồng Nai của Thửa đất số 582, tờ bản đồ số 4, diện tích 29.614,2m² đã được cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số BM 606415, số vào sổ cấp GCN: CS 10887 ngày 24 tháng 11 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cho ông Đoàn Thanh T và vợ là bà Trương Thị L

Đề đi vào Thửa đất số 83 (583), tờ bản đồ số 4, diện tích 25249,6m² tọa lạc tại thôn 10, xã Đ, huyện B tỉnh Bình Phước, nay là thôn 10, xã N, tỉnh Đồng Nai đã được cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số BX 986308, số vào sổ cấp GCN: CH 03830 ngày 12 tháng 6 năm 2015 của Ủy ban nhân dân (UBND) huyện B, tỉnh Bình Phước cho ông Đinh Văn V cùng vợ là bà Lê Thị H (*Kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 06009 – 2024 ngày 10 tháng 6 năm 2024 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401*).

3. Buộc nguyên đơn ông Đinh Văn V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H phải đền bù cho bị đơn ông Đoàn Thanh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị L tổng số tiền 30.672.282 đồng.

4. 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.

5. Về án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

5.1. Về án phí:

5.1.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Đoàn Thanh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị L phải nộp 300.000 đồng. Nguyên đơn ông Đinh Văn V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H phải nộp 1.533.614 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009027 ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án huyện B, tỉnh Bình Phước, nay là phòng Thi hành án Dân sự khu vực 12 - Đồng Nai.

5.1.2. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Đoàn Thanh T phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 029398 ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

5.2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn ông Đoàn Thanh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị L phải trả lại cho ông Đinh Văn V số tiền 9.045.000 đồng.

6. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

7. 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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án ND Khu vực 12 – Đồng Nai;
- Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án ND tối cao;
- Lưu: HS, TNV, TDS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Nguyễn Văn Nhân

