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: 1298/2026/DS-PT
Ngày: 30 - 6 - 2026
V/v tranh chấp quyền lối đi qua

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 Nguyễn Trung Dũng

*Các Thẩm phán:*Ông Phan Trí Dũng

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thuỳ - 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 Đặng Kim Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và ngày 30 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm số 211/2026/TLPT-DS ngày 15/01/2026 về việc "Tranh chấp quyền lối đi qua".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2667/2026/QĐXXPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngọc Minh S, sinh năm 1988; CCCD: 074088003478; địa chỉ thường trú: Số G, đường L, Khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Bà Võ Thị Ngân H, sinh năm 1996; CCCD: 074196001936

- Ông Võ Thành N, sinh năm 1998; CCCD: 052098009633.

Cùng địa chỉ liên hệ: số A, đường số A, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Là người đại diện theo uỷ quyền (giấy uỷ quyền ngày 11/01/2024).

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Ngọc Á, sinh năm 1959; CCCD: 075159001002; địa chỉ thường trú: Số C đường H, Tổ D, Khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Tấn H1, sinh năm 1961; CCCD: 074061004435; địa chỉ thường trú: số C, đường H, tổ D, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). Là người đại diện theo uỷ quyền (hợp đồng uỷ quyền ngày 27/11/2023).

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

3.1 Ông Bùi Phi H2, sinh năm 1966; CCCD: 074066009588; địa chỉ thường trú: Tổ G, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.2 Ông Nguyễn Tấn H1, sinh năm 1961; CCCD: 074061004435; địa chỉ thường trú: số C đường H, tổ D, Khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc Minh S, bị đơn bà Lê Thị Ngọc Á và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Phi H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng, nguyên đơn và đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Thửa đất số 69, tờ bản đồ số 29-3 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T430690, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00090/QSDĐ/H, ngày 06/9/2004 do UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Huỳnh Á1 và bà Nguyễn Thị H3. Ông Á1 đã chết ngày 26/01/2014 theo giấy chứng tử số 11, quyển số 01/2013 do UBND phường P cấp ngày 27/01/2014; bà Nguyễn Thị H3 đã chết ngày 27/11/2017 theo trích lục khai tử số 61/TLKT ngày 27/11/2017 do UBND phường P cấp ngày 27/11/2017. Ông Huỳnh Ngọc Minh S là con duy nhất và cũng là người thừa kế duy nhất của ông Á1 và bà H3, vì cha mẹ của bà H3 và ông Á1 đều đã chết.

Hiện nay, ông Huỳnh Ngọc Minh S là người đang quản lý, sử dụng thửa đất số 69, tờ bản đồ số 29-3 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông S chưa thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nêu trên cho ông S (ông S đang làm thủ tục kê khai di sản thừa kế đối với quyền sử dụng đất nêu trên), thửa đất vẫn còn do ông Á1 và bà H3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất số 69, tờ bản đồ số 29-3 bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề,

cụ thể là bị vây bọc bởi các thửa đất của bà Lê Thị Ngọc Á nên ông S yêu cầu bà Lê Thị Ngọc Á dành cho ông S một lối hợp lý để ông S có lối đi ra đường công cộng. Mặc dù, thửa đất số 69, tờ bản đồ số 29-3 còn bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề của các chủ sử dụng đất khác nhưng việc mở lối đi để ra đường công cộng trên đất của bà Á là phù hợp và thuận tiện nhất.

Theo đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung, ông S đã yêu cầu Toà án mở lối đi trên phần đất thuộc thửa đất số 510 (thửa cũ 57) và thửa số 120 tờ bản đồ số 293 của bà Lê Thị Ngọc Á, tại vị trí được thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính ngày 21/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T. Tuy nhiên, việc mở lối đi trên cả hai thửa 510 và thửa 120 tờ bản đồ số 293 sẽ ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của bà Á nên ông S không yêu cầu mở lối đi trên thửa đất 120 nữa. Quá trình giải quyết vụ án, ông S đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Theo Mảnh trích đo địa chính ngày 21/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thì lối đi hợp lý để thửa đất số 69, tờ bản đồ số 29 -3 có lối đi ra đường công cộng là lối đi có chiều ngang (rộng) 02m dài khoảng 29,67m được tính từ điểm số 11 đến điểm số 7 (thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính ngày 21/3/2025), thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 293 cấp cho bà Lê Thị Ngọc Á theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 221159, số vào sổ cấp GCN: CN12506, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 03/7/2024 (thửa đất 510 được hợp lại từ nhiều thửa trong đó có thửa số 57 cũ). Vì vậy, ông S yêu cầu Toà án mở lối đi trên thửa đất số 510, tờ bản đồ số 293 cấp cho bà Lê Thị Ngọc Á tại vị trí như trình bày nêu trên.

Do thửa đất của ông S đang quản lý sử dụng thuộc thửa số 69, tờ bản đồ số 29-3 giáp ranh với thửa đất của ông Bùi Phi H2 thuộc thửa số 143, tờ bản đồ số 29-3 nên để thuận lợi và ít ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của bà Á khi mở lối đi trên đất của bà Á thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 293, ông S đã bổ sung, thay đổi yêu cầu khởi kiện. Cụ thể, ông S yêu cầu ông Bùi Phi H2 dành cho ông S một lối đi hợp lý trên thửa đất của ông Bùi Phi H2 thuộc thửa số 143, tờ bản đồ số 29-3 với diện tích là ngang (rộng) 02m dài khoảng 16,8m, có diện tích khoảng 32,16m^2 tính từ vị trí đầu ranh đất giữa thửa số 69 và thửa 143 đi đến điểm số 11 theo Mảnh trích đo địa chính ngày 21/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T. Ông S đồng ý hoán đổi (giao) cho ông H2 phần diện tích đất khoảng 32,16m^2 trên phần đất thuộc thửa số 69 tương đương với diện tích mở lối đi trên đất của ông H2 thuộc thửa số 143. Yêu cầu này của ông S cũng đã được ông Bùi Phi H2 thống nhất. Việc mở lối đi trên đất ông Bùi Phi H2 và hoán đổi đất giữa ông S và ông H2 đã được ông S và ông Bùi Phi H2 thống nhất thoả thuận được nên đề nghị Toà án công nhận.

Việc đền bù đối với yêu cầu mở lối đi trên thửa đất của bà Á, ông S đồng ý đền bù bằng giá trị theo kết quả định giá của Hội đồng định giá đã định.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Tờ tường trình quan hệ nhân thân, trích lục khai tử, giấy chứng tử, giấy khai sinh, giấy nhượng lại hoa màu trên thửa đất, đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, tờ khai xác định mốc thời gian sử dụng đất,

sơ đồ trích đo khu đất, quyết định của uỷ ban nhân dân, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, biên bản xác minh, biên bản làm việc.

2. Đại diện bị đơn trình bày:

Bà Lê Thị Ngọc Á là người đang quản lý sử dụng phần đất thuộc thửa số 510 và thửa số 120 tờ bản đồ số 293 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) mà ông S và ông Bùi Phi H2 đang tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Thửa số 510 và 120 tờ bản đồ số 293 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) đều giáp với lối đi chung 1,4m thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính ngày 21/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T. Lối đi chung 1,4m là của chủ đất trước đây đã mở để đi vào thửa số 120, khi bà Á nhận chuyển nhượng thửa đất 120 thì đã có lối đi chung 1,4m. Lối đi chung 1,4m hiện nay có bà Á, ông V, ông N1 đang sử dụng (bà Lê Thị Ngọc Á có 03 thửa giáp lối đi chung 1,4m gồm thửa 510, 120 và 139).

Đối với yêu cầu mở lối đi tại các vị trí mà ông S và ông Bùi Phi H2 yêu cầu thì bà Á không đồng ý. Bà Á chỉ đồng ý mở lối đi cho ông S và ông Bùi Phi H2 với điều kiện như sau: Theo Mảnh trích đo địa chính ngày 21/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thì bà Á đồng ý mở lối đi ở vị trí bắt đầu từ ranh đất thuộc thửa số 69 đi qua điểm số 5 đến điểm số 4 đi qua điểm số 3 và đi qua đất của ông Huỳnh Viết T (ông S và ông Phi H2 phải thương lượng với ông T để có lối đi trên đất của ông T) để được đi ra lối đi là đường bê tông 3m (đường bê tông 3m là đất của ông T dành ra làm lối đi chung) với diện tích chiều ngang (rộng) tối thiểu do nhà nước quy định và phải hoán đổi đất cho bà Á với tỉ lệ 1m đổi 2m (nếu ông S và ông H2 chịu trách nhiệm làm thủ tục cấp đổi giấy CNQSDĐ cho bà Á và xây dựng lại tường rào) hoặc 2.5m (nếu bà Á phải tự làm thủ tục cấp đổi giấy CNQSDĐ của bà Á và xây dựng lại tường rào). Nếu ông S, ông Bùi Phi H2 muốn đi ra lối đi chung 1,4m (mà không phải đi qua đất của ông T) thì bà Á đồng ý mở lối đi từ vị trí bắt đầu từ ranh đất thuộc thửa số 69 đi qua điểm số 5 đi đến điểm số 4 đi đến điểm số 3 và điểm số 2 ra lối đi chung 1,4m để đi ra đường bê tông 3m với diện tích ngang (rộng) tối thiểu do nhà nước quy định và phải hoán đổi đất cho bà Á với tỉ lệ 1m đổi 2m (nếu ông S và ông H2 chịu trách nhiệm làm thủ tục cấp đổi giấy CNQSDĐ cho bà Á và xây dựng lại tường rào) hoặc 2.5m (nếu bà Á phải tự làm thủ tục cấp đổi giấy CNQSDĐ của bà Á và xây dựng lại tường rào) và phải chịu nhập phần diện tích đất mà bà Á mở lối đi giáp với lối đi chung 1,4m vào làm lối đi chung với bà Á và các hộ khác và phải thương lượng với hai hộ khác là ông Trương Thế V, ông Nguyễn Tiến N1 là người giáp ranh với lối đi chung 1,4m vì lối đi này là do chủ đất trước đây đã tự mở để đi vào thửa đất số 120 trước khi chuyển nhượng cho bà Á và các thửa đất của hộ ông Trương Thế V, ông Nguyễn Tiến N1 để làm lối đi chung.

Đối với việc định giá tài sản là quyền sử dụng đất mà phía ông S và ông Bùi Phi H2 yêu cầu mở lối đi thì bà Á không thống nhất với giá mà Hội đồng định giá đã định. Tuy nhiên, bà Á chỉ đồng ý mở lối đi với điều kiện phải hoán đổi đất như đã trình bày nêu trên nên bà Á không yêu cầu định giá lại.

Chứng cứ bị đơn giao nộp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sơ đồ trích thửa khu đất, biên bản xác minh, biên bản làm việc.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (có yêu cầu độc lập) ông Bùi Phi H2 trình bày: Ông Bùi Phi H2 là người quản lý sử dụng thửa đất số 143, tờ bản đồ số 29-3 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 718276, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H13812 do UBND thị xã T cấp ngày 07/7/2006 cho ông Bùi Phi H2. Thửa đất của ông H2 tiếp giáp và bị vây bọc bởi thửa đất của bà Lê Thị Ngọc Á nên không có lối đi đường công cộng, thửa đất của bà Lê Thị Ngọc Á tiếp giáp với đường công cộng. Ông H2 yêu cầu mở một lối đi hợp lý trên thửa đất của bà Lê Thị Ngọc Á để ông H2 có lối đi ra đường công cộng. Qua đo đạc thực tế và theo mảnh trích đo địa chính ngày 21/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thì lối đi hợp lý là lối đi có chiều ngang (rộng) 02m, chiều dài khoảng 29,67m bắt đầu từ điểm số 11 đến đểm số 7, diện tích khoảng 59,34m^2 thuộc thửa số 510, tờ bản đồ số 293 của bà Á. Do đó, ông H2 yêu cầu bà Á dành cho ông H2 một lối đi hợp lý trên thửa đất số 510, tờ bản đồ số 293 có chiều ngang (rộng) 02m, chiều dài khoảng 29,67m bắt đầu từ điểm số 11 đến đểm số 7, diện tích khoảng 59,34m theo Mảnh trích đo địa chính ngày 21/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T.

Đối với yêu cầu của ông Huỳnh Ngọc Minh S yêu cầu ông H2 dành cho ông S một lối đi hợp lý có chiều ngang (rộng) 02m, chiều dài khoảng 16,08m diện tích khoảng 32,16m^2 trên thửa đất số 143, tờ bản đồ số 29-3 của ông H2 và ông S đồng ý hoán đổi đất cho ông H2 tương đương với diện tích mở lối đi trên đất của ông H2 thì ông H2 đồng ý.

Chứng cứ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giao nộp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sơ đồ trích đo khu đất, quyết định về việc cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất, đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất, biên bản làm việc.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn H1 trình bày:

Ông Nguyễn Tấn H1 là chồng của bà Lê Thị Ngọc Á. Bà Lê Thị Ngọc Á là người đang quản lý sử dụng phần diện tích đất thuộc thửa số 510 và 120 tờ bản đồ số 293 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) mà ông S và ông Bùi Phi H2 đang tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Thửa số 510 và 120 tờ bản đồ số 293 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) đều giáp với lối đi chung 1,4m thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính ngày 21/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T. Lối đi chung 1,4m là của chủ đất trước đây đã mở để đi vào thửa số 120, khi bà Á nhận chuyển nhượng thửa đất 120 thì đã có lối đi chung 1,4m. Lối đi chung 1,4m này hiện nay có bà Á, ông V, ông N1 đang sử dụng (bà Lê Thị Ngọc Á có 03 thửa giáp lối đi chung 1,4m gồm thửa 510, 120 và 139). Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S và ông Bùi Phi H2 thì ông Tấn H1 không đồng ý. Ông Tấn H1 thống nhất với ý kiến của bà Lê Thị Ngọc Á.

Tại phiên tòa,

- Người đại diện của nguyên đơn thống nhất đối với vị trí mở lối đi trên thửa đất số 510, tờ bản đồ số 293 của bà Lê Thị Ngọc Á theo đề nghị của đại diện bị đơn, tuy nhiên đối với diện tích chiều ngang (rộng) của lối đi thì nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu mở lối đi có chiều ngang (rộng 02m) để đảm bảo thuận lợi cho việc đi lại. Nguyên đơn đồng ý đền bù bằng giá trị đối với diện tích đất mở lối đi trên đất của bà Á theo giá trị hội đồng định giá đã định, không đồng ý việc hoán đổi đất với tỷ lệ như bị đơn đề nghị. Đối với việc mở lối đi trên thửa đất của ông Bùi Phi H2 và hoán đổi đất với ông Bùi Phi H2 thì nguyên đơn rút lại yêu cầu.

- Đại diện bị đơn đồng ý mở lối đi cho ông S và ông Bùi Phi H2 với điều kiện như sau: Theo Mảnh trích đo địa chính ngày 21/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thì bà Á đồng ý mở lối đi ở vị trí bắt đầu từ ranh đất thuộc thửa số 69 đi qua điểm số 5 đi đến điểm số 4 đi đến điểm số 3 và đến điểm số 2 ra lối đi chung 1,4m để đi ra đường bê tông 3m với diện tích ngang (rộng) tối đa là 1,2m và phải hoán đổi đất cho bà Á với tỉ lệ 1m đổi 2m (nếu ông S và ông Phi H2 chịu trách nhiệm làm thủ tục cấp đổi giấy CNQSDĐ cho bà Á và xây dựng lại tường rào cho bà Á) hoặc 1m đổi 2.5m (nếu bà Á phải tự làm thủ tục cấp đổi giấy CNQSDĐ cho bà Á và xây dựng lại tường rào) và bà Á phải được sử dụng lối đi chung trên phần đất bà Á mở. Nếu phải đền bù bằng giá trị (tiền) thì ông S và ông Phi H2 phải hỗ trợ thêm cho bà Á một khoản tiền mà bà Á đã phải hoán đổi đất với ông T để đi trên lối đi là đường bê tông 3m. Bà Á không đồng ý mở lối đi mà ông S và ông H2 yêu cầu ở vị trí từ điểm số 11 đến điểm số 7 trên Mảnh trích đo địa chính ngày 21/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T trên thửa số 510 tờ bản đồ số 293 của bà Lê Thị Ngọc Á và cũng không đồng ý mở lối đi ở vị trí nào khác. Vì sẽ ảnh hưởng đến kế hoạch sử dụng đất của bà Á.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Phi H2 có yêu cầu độc lập vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn H1: Thống nhất ý kiến của bị đơn bà Lê Thị Ngọc Á.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc Minh S đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Phi H2 về việc "Tranh chấp quyền về lối đi qua" đối với yêu cầu mở lối đi trên thửa đất số 143, tờ bản đồ số 29-3 của ông Bùi Phi H2 tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc Minh S đối với bị đơn bà Lê Thị Ngọc Á về việc "Tranh chấp quyền về lối đi qua" .

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện (yêu cầu độc lập) của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Phi H2 đối với bị đơn bà Lê Thị Ngọc Á về việc "Tranh chấp quyền về lối đi qua".

3.1. Mở lối đi có diện tích 64,5m^2 (loại đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 293 tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 221159, số vào sổ cấp GCN: CN 12506 cấp ngày 03/7/2024 cho bà Lê Thị Ngọc Á, sử dụng làm lối đi chung của ông Huỳnh Ngọc Minh S và ông Bùi Phi H2.

(có sơ đồ kèm theo).

3.2. Bà Lê Thị Ngọc Á có trách nhiệm tháo dỡ tường rào bê tông diện tích 13.5m^2 (ngang 4,5m, cao 03m) và các tài sản khác trên lối đi diện tích 64,5m^2 thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 293 tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 221159, số vào sổ cấp GCN: CN12506 cấp ngày 03/7/2024 cho bà Lê Thị Ngọc Á, để ông Huỳnh Ngọc Minh S và ông Bùi Phi H2 được sử dụng làm lối đi chung.

4. Ông Huỳnh Ngọc Minh S và ông Bùi Phi H2 có trách nhiệm đền bù cho bà Lê Thị Ngọc Á số tiền là 973.728.900 đồng (chín trăm bảy mươi ba triệu bảy trăm hai mươi tám nghìn chín trăm đồng). Cụ thể:

- Ông Huỳnh Ngọc Minh S phải đền bù cho bà Lê Thị Ngọc Á số tiền 486.864.450 đồng (bốn trăm tám mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi bốn nghìn bốn trăm năm mươi đồng).

- Ông Bùi Phi H2 phải đền bù cho bà Lê Thị Ngọc Á số tiền 486.864.450 đồng (bốn trăm tám mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi bốn nghìn bốn trăm năm mươi đồng)

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải trả tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

5. Bà Lê Thị Ngọc Á có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 221159, số vào sổ cấp GCN: CN 12506 cấp ngày 03/7/2024 cho bà Lê Thị Ngọc Á, sau khi trừ đi diện tích mở lối đi 64,5m^2 (loại đất trồng cây lâu năm, sử dụng làm lối đi chung cho ông Huỳnh Ngọc Minh S và ông Bùi Phi H2).

6. Ông Huỳnh Ngọc Minh S có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 430690, vào sổ cấp GCN QSDĐ số: 00090 QSDĐ/H ngày 06/9/2004 cho hộ ông Huỳnh Á1, bà Nguyễn Thị H3 để phù hợp với thực tế (thửa đất tiếp giáp lối đi chung diện tích 64,5m^2).

7. Ông Bùi Phi H2 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 718276 số vào sổ cấp GCN

QSDĐ: H 13812 ngày 07/7/2006 cho ông Bùi Phi H2 để phù hợp với thực tế (thửa đất tiếp giáp lối đi chung diện tích 64,5m^2).

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, trách nhiệm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 02/10/2025, nguyên đơn ông S, bị đơn bà Á1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Phi H2 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Phi H2 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo.

Đại diện nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc Minh S là ông Võ Thành N trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, buộc bà Lê Thị Ngọc Á mở lối đi trên phần đất thuộc thửa số 510 từ điểm 11 đến điểm 7 theo Mảnh trích lục địa chính ngày 21/3/2025, có chiều rộng 02m để bảo đảm việc đi lại thuận tiện cho thửa đất của nguyên đơn và thửa đất của ông Bùi Phi H2. Đối với phần bồi thường giá trị quyền sử dụng đất mở lối đi, nguyên đơn đồng ý bồi thường theo kết quả định giá của Hội đồng định giá đã được cấp sơ thẩm xác định. Đối với việc hoán đổi đất với ông Bùi Phi H2 để mở lối đi trên thửa đất số 143, đây là sự tự nguyện của hai bên, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Á nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận.

Đại diện bị đơn bà Á là ông Nguyễn Tấn H1 trình bày:

Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Theo bị đơn, việc mở lối đi từ điểm 11 đến điểm 7 sẽ chia cắt toàn bộ phần đất phía trước của bị đơn, ảnh hưởng trực tiếp đến kế hoạch sử dụng đất lâu dài của gia đình. Hiện bị đơn có khoảng 20m mặt tiền và dự định xây dựng, cho thuê làm sân thể thao nên nếu mở lối đi như nguyên đơn yêu cầu sẽ làm giảm giá trị và công năng sử dụng của thửa đất.Bị đơn chỉ đồng ý mở lối đi theo vị trí từ ranh đất của ông S qua các điểm 5, 4, 3, 2 để ra lối đi hiện hữu rộng 1,4m theo Mảnh trích lục địa chính ngày 21/3/2025.Về chiều rộng lối đi, bị đơn chỉ đồng ý tối đa 1,3m, vì nếu mở rộng 1,5m hoặc 2m sẽ làm thu hẹp cổng ra vào của gia đình, ảnh hưởng đến việc đưa xe ô tô và các phương tiện ra vào. Trường hợp Tòa án buộc mở lối đi trên đất của bị đơn thì nguyên đơn và ông H1 phải bồi thường đầy đủ giá trị quyền sử dụng đất, đồng thời phải thanh toán thêm khoản giá trị đất mà trước đây bị đơn đã hoán đổi với ông Huỳnh Viết T để tạo mặt tiền tiếp giáp đường bê tông 3m. Ngoài ra, bị đơn đề nghị vẫn được quyền sử dụng phần lối đi chung này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Phi H2 có đơn kháng cáo và ý kiến tại đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ đồng ý kiến với đơn kháng cáo của nguyên đơn và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt ông Bùi Phi H2.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc Minh S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Phi H2 yêu cầu mở lối đi từ điểm 11 đến điểm 7 trên thửa đất số 510 của bà Lê Thị Ngọc Á, Hội đồng định giá và Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ hiện trạng sử dụng đất, vị trí các bất động sản liền kề và điều kiện thực tế để xác định vị trí lối đi. Tuy nhiên, việc mở lối đi theo vị trí này sẽ ảnh hưởng đáng kể đến quyền sử dụng đất của bà Á, trong khi vẫn còn phương án mở lối đi khác bảo đảm nhu cầu đi lại của nguyên đơn và ông H2, đồng thời hạn chế thiệt hại cho bất động sản chịu hưởng quyền.

Đối với kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Ngọc Á, bị đơn cho rằng chỉ đồng ý mở lối đi theo vị trí từ các điểm 5, 4, 3, 2 ra lối đi hiện hữu rộng 1,4m, với chiều rộng tối đa 1,3m và yêu cầu được sử dụng chung lối đi, đồng thời yêu cầu nguyên đơn và ông H2 bồi thường thêm các chi phí liên quan đến việc hoán đổi đất trước đây. Tuy nhiên, các yêu cầu này không có căn cứ pháp luật và không bảo đảm quyền về lối đi qua của bất động sản bị vây bọc theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ chứng cứ, cân nhắc hài hòa quyền và lợi ích hợp pháp của các bên khi xác định vị trí, kích thước lối đi và mức bồi thường theo kết quả định giá là có căn cứ.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc Minh S, bị đơn bà Lê Thị Ngọc Á và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Phi H2; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, người đại diện hợp pháp của đương sự;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông S, bị đơn bà Á, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Phi H2 trong thời hạn luật định; đúng quy định pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa ngày 26/5/2026, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc Minh S và đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị Ngọc Á có yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp nhưng hai bên không thỏa thuận được với nhau về tổ chức định giá tài sản và đề nghị Tòa án chỉ định tổ chức thẩm định giá lại đối với tài sản tranh chấp. Ngày 26/5/2026, Tòa án ban hành quyết định trưng cầu Công ty Cổ phần G tiến hành thẩm định giá tài sản tranh chấp. Ngày 04/6/2026, bà Lê Thị Ngọc Á có đơn xin không định lại giá đất, đại diện hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Phi H2 đã được Tòa án tống đạt Thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng nhưng hết thời gian yêu cầu nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện nộp

tiền tạm ứng chi phí tố tụng. Do đó, toà án phúc thẩm căn cứ vào kết quả định giá của Toà án sơ thẩm để tiếp tục giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc Minh S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Phi H2 có yêu cầu độc lập khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Á mở cho các ông một lối đi hợp lý trên thửa đất 510, tờ bản đồ 293 của bị đơn để ông S, ông Phi H2 có lối đi ra đường công cộng và các ông đền bù cho bà Á bằng giá trị đối với diện tích mở lối đi trên đất của bị đơn.

Đối với bị đơn bà Á cũng đồng ý mở lối đi cho ông S, ông H2 trên phần đất của bị đơn, vị trí mở lối đi từ ranh đất thửa 69 của nguyên đơn đi qua các điểm 5, 4, 3 và 2 trên Mảnh trích đo địa chính ngày 21/3/2025 của chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, lối đi yêu cầu có 1,3m và ra đường bê tông 3m nhưng phải hoán đổi đất cho bị đơn với tỷ lệ 1m đổi 2m. Nếu ông S, ông H2 làm thủ tục đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Á và xây lại tường rào hoặc đổi 1m thành 2,5m thì bà Á tự làm Giấy chứng nhận, tự xây lại bức tường. Nếu đền bù bằng giá trị thì ông S, ông H2 phải hỗ trợ thêm một khoản tiền mà bị đơn phải hoán đổi với ông Huỳnh Văn T1 để đi trên đường bê tông 3m. Ngoài ra, bị đơn không đồng ý mở lối đi nào khác trên thửa đất 510.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, ông Bùi Phi H2 có thửa đất 143, tờ bản đồ 293 được cấp sổ ngày 07/7/2006, giáp với thửa 69 của nguyên đơn và giáp thửa 510 của bị đơn, quyền sử dụng đất của ông H2 bị vây bọc bởi các bất động liền kề, ông H2 không có lối đi, còn bị đơn tiếp giáp với đường đi công cộng 3m. Do đó, ông yêu cầu bà Á mở lối đi, ông đồng ý thanh toán bằng tiền cho bà Á.

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Phi H2 thấy rằng:

Về nguồn gốc đất nguyên đơn đang quản lý, sử dụng thửa đất 69, tờ bản đồ 293 được UBND thị xã T cấp ngày 06/9/2004 cho hộ ông Huỳnh Á1 và bà H3 (do nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H4), năm 2014 ông Á1 chết, năm 2017 bà H3 chết, ông S là con ruột đồng thời là người thừa kế duy nhất, sau khi hai cụ mất, ông S là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất 69. Còn về nguồn gốc đất của ông H2 nhận chuyển nhượng từ cụ Á1, cụ H3 thửa đất 143, tờ bản đồ 293 và được cấp giấy GCN ngày 07/7/2006. Về thửa đất 69 của ông S và thửa đất 143 của ông Phi H2 quản lý, sử dụng không có lối đi, bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, không tiếp giáp với bất kỳ lối đi nào để đi vào đất. Còn đối với thửa đất 510 của bị đơn bà Á1 được cấp GCN có tứ cận như sau: Đông giáp thửa 120, 509, lối đi chung 1,4m; Tây giáp thửa 69 của nguyên đơn, thửa 143 của ông Phi H2; Nam giáp thửa 227, 258; Bắc giáp thửa 264, 291.

Theo Biên bản xem xét thẩm định ngày 07/11/2024 của Toà án sơ thẩm và Bản vẽ ngày 21/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thể hiện vị trí tứ cận đất của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Phi H2 như sau: Phần đất của nguyên đơn ông S, Bắc giáp thửa 510

của bà Á1; Nam giáp thửa 143 của ông Bùi Phi H2; Đông giáp thửa 510 của bà Á1; Tây giáp đất của ông T2

Phần đất của ông Bùi Phi H2: Bắc giáp thửa đất 69 của ông S; Nam giáp đất của ông N, bà T3; Đông giáp thửa 510 của bà Á1; Tây giáp đất ông T4.

Phần đất của bị đơn bà Á1: Bắc giáp thửa 264, 291; Nam giáp thửa 227, 258; Đông giáp thửa 509, đường bê tông 3m; Tây giáp thửa 69 của ông S, thửa 143 của ông Phi H2, thửa 222, 276;

Đối với phần đất tranh chấp, tài sản trên đất: Bắc giáp thửa 510, 120 của bị đơn; Nam giáp thửa đất 510; Đông giáp lối đi 1,4m; Tây giáp với thửa đất 69 của ông S.

* Tài sản: 01 bức tường xây làm hàng rào cao 3m, 01 chuồng gà, kết cấu: khung sắt, 01 cổng bằng sắt, 01 trụ cổng bằng sắt do bà Á1 xây dựng, tài sản có thể di dời.

Xét thấy thửa đất của ông S, ông Phi H2 không có bất kỳ lối đi nào để đi ra đường công cộng, do bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác liền kề, chỉ có phần đất bà Á1 tiếp giáp với đường công cộng 3m.

Theo quy định tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự:

"*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".

Tại biên bản xác minh ngày 03/6/2025 (bút lục 216) của UBND phường P cung cấp "đối với đường bê tông 3m thể hiện trên bản vẽ ngày 21/3/2025 (bút lục 199) thì đây là lối đi do nhà nước mở và quản lý. Hiện do các hộ dân, các thửa 120, 139, 204, 205, 510 cùng sử dụng, qua rà soát qua bản đồ chính quy cho thấy thử đất 69, 143 không có lối đi ra đường công cộng".

Như vậy, có căn cứ xác định ngoài lối đi qua phần đất của bị đơn bà Á1 để đi ra đường công cộng thì nguyên đơn, ông Phi H2 không có bất kỳ lối đi nào khác để đi. Việc mở lối đi để đi ra đường công cộng do nguyên đơn, ông Phi H2 yêu cầu là lối đi thuận tiện và hợp lý nhất, đồng thời, cũng ít gây ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của bà Á1 và bất động sản xung quanh. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ông Phi H2 về việc mở lối đi qua thửa đất 510, tờ bản đồ 293 của bà Á1.

[2.3] Về vị trí mở lối đi qua bất động sản liền kề:

Tại phiên toà, đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Tấn H1 đồng ý mở lối đi chiều ngang 1,5m, nhưng không đồng ý nguyên đơn và ông Phi H2 yêu cầu mở lối đi chiều ngang 2m tại vị trí từ điểm số 11 đến số G. Bị đơn cho rằng mở các vị trí này làm ảnh hưởng đến kế hoạch sử dụng của bị đơn và không đảm bảo về an toàn giao thông.

Tuy nhiên, xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn và ông Bùi Phi H2 thấy rằng, lối đi theo phương án cấp sơ thẩm có nhiều đoạn gấp khúc, chiều ngang 1,5m chưa bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại, vận chuyển tài sản và khai thác, sử dụng ổn định, lâu dài đối với hai bất động sản bị vây bọc. Đồng thời, qua xem xét hiện trạng thực tế, phương án mở lối đi có chiều ngang 1,7m, kéo dài từ ranh đất của nguyên đơn ra đường bê tông rộng 3m, với tổng diện tích 47,685m² và một đoạn đường chiều rộng cạnh phía bắc là 2,1m, cạnh phía nam giáp với đất của ông Bùi Phi H2 là 2m, chiều dài là 3,5m, có diện tích 7m^2, nằm trên thửa đất số 69 của nguyên đơn, tiếp nối với lối đi mở trên thửa 510 của bị đơn (có sơ đồ bản vẽ kèm theo) vừa bảo đảm nhu cầu sử dụng hợp lý của nguyên đơn và nhu cầu sử dụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Phi H2, vừa làm giảm diện tích đất phải dành làm lối đi trên thửa đất số 510 của bị đơn so với phương án mà Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận. Phương án này bảo đảm hài hòa quyền, lợi ích hợp pháp của các bên, phù hợp với nguyên tắc quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 về việc xác lập lối đi qua phải thuận tiện, hợp lý và gây thiệt hại ít nhất cho bất động sản chịu hưởng quyền.

[2.4] Xét yêu cầu của bị đơn về việc chỉ đồng ý mở lối đi tại vị trí từ các điểm 5, 4, 3, 2 với chiều ngang 1,5m, đồng thời yêu cầu nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải hoán đổi đất và bồi hoàn thêm diện tích khoảng 8m² mà bị đơn cho rằng trước đây đã tự nguyện dành để hình thành đường bê tông rộng 3m hiện hữu. Hội đồng xét xử xét thấy, việc xác lập quyền về lối đi qua bất động sản liền kề phải được thực hiện theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015, theo đó chủ sở hữu bất động sản được hưởng quyền về lối đi qua có nghĩa vụ đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Pháp luật không quy định chủ sở hữu bất động sản được hưởng quyền về lối đi qua phải thực hiện việc hoán đổi đất hoặc bồi hoàn thêm diện tích đất mà chủ sở hữu bất động sản liền kề đã tự nguyện dành trước đây để mở đường công cộng, nếu các bên không có thỏa thuận. Trong vụ án này, nguyên đơn và ông Bùi Phi H2 chỉ đồng ý bồi thường giá trị quyền sử dụng đất mở lối đi theo kết quả định giá đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định, không chấp nhận việc hoán đổi đất hoặc bồi hoàn thêm diện tích khoảng 8m² theo yêu cầu của bị đơn. Do các bên không đạt được sự thống nhất về phương thức bồi thường nên yêu cầu của bị đơn không có căn cứ để chấp nhận.

[2.5] Tại phiên toà, đại diện nguyên đơn yêu cầu trường hợp bị đơn cùng sử dụng lối đi với nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì phải chịu 1/3 giá trị lối đi. Xét thấy, trước đây bị đơn không đồng ý mở lối đi rộng 1,5m, nhưng tại phiên toà phúc thẩm đã tự nguyện đồng ý mở lối đi rộng 1,5m

trên phần đất của mình đến điểm số 5 theo bản vẽ hiện trạng. Đồng thời, trước đây bị đơn cũng đã tự nguyện dành một phần đất làm đường đi công cộng. Theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015, nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất thuộc về người được hưởng quyền về lối đi qua. Bị đơn không có yêu cầu mở lối đi và việc đồng ý sử dụng chung lối đi không làm phát sinh nghĩa vụ phải cùng thanh toán giá trị lối đi. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn chịu 1/3 giá trị lối đi; nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải thanh toán toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích mở lối đi cho bị đơn.

Theo biên bản định giá của cấp sơ thẩm thì 1m^2 đất trồng cây lâu năm là 15.000.000 đồng/m^2 x 47,685m^2 = 715.275.000 đồng.

Bà Lê Thị Ngọc Á có trách nhiệm tháo dỡ tường rào bê tông diện tích 5,4m^2 (ngang 1,8m, cao 03m) có giá trị: 5,4m^2 x 769.000 đồng/m^2 x 60% = 2.491.560 đồng và các tài sản khác trên lối đi diện tích 47,685m^2 thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 293 tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 221159, số vào sổ cấp GCN: CN12506 cấp ngày 03/7/2024 cho bà Lê Thị Ngọc Á, để ông Huỳnh Ngọc Minh S và ông Bùi Phi H2 được sử dụng làm lối đi chung.

Do đó, buộc ông S và ông Phi H2, mỗi người phải thanh toán cho bà Á số tiền 358.883.280 đồng.

[2.6] Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc Minh S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Phi H2 về việc công nhận sự thỏa thuận hoán đổi phần đất diện tích 32,16m² thuộc thửa số 69 với phần đất có diện tích tương ứng thuộc thửa số 143: Xét thấy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không quyết định mở lối đi trên thửa đất số 143 của ông Bùi Phi H2 nên không có căn cứ công nhận sự thỏa thuận hoán đổi đất giữa các đương sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định, trường hợp Hội đồng xét xử quyết định mở một phần lối đi chung trên phần đất của ông S có diện tích 7m² thì ông S tự nguyện dành phần diện tích này làm lối đi chung và không yêu cầu bồi thường hoặc hoán đổi đất. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của ông S.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn ông S, bị đơn bà Á, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Phi H2 có cơ sở chấp nhận một phần.

[3] Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp một phần.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 148; khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 245, Điều 248, Điều 254 Bộ luật dân sự.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc Minh S; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Ngọc Á; chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Phi H2.

1.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc Minh S đối với bị đơn bà Lê Thị Ngọc Á về việc "Tranh chấp quyền về lối đi qua"

1.2 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện (yêu cầu độc lập) của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Phi H2 đối với bị đơn bà Lê Thị Ngọc Á về việc "Tranh chấp quyền về lối đi qua".

1.3 Mở lối đi có diện tích 47,685m^2 (loại đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 293 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 221159, số vào sổ cấp GCN: CN 12506 cấp ngày 03/7/2024 cho bà Lê Thị Ngọc Á và diện tích 7m^2 (loại đất vườn) thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 29-3, đất tọa lại tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00090 QSDĐ/H ngày 06/9/2004 cho hộ ông Huỳnh Á1, bà Nguyễn Thị H3 để sử dụng làm lối đi chung của hộ ông Huỳnh Ngọc Minh S, hộ ông Bùi Phi H2 và hộ bà Lê Thị Ngọc Á (có sơ đồ kèm theo).

1.4 Bà Lê Thị Ngọc Á có trách nhiệm tháo dỡ tường rào bê tông diện tích 5,4m^2 (ngang 1,8m, cao 03m) và các tài sản khác trên lối đi diện tích 47,685m^2 thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 293 tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 221159, số vào sổ cấp GCN: CN12506 cấp ngày 03/7/2024 cho bà Lê Thị Ngọc Á, để ông Huỳnh Ngọc Minh S và ông Bùi Phi H2 được sử dụng làm lối đi chung.

1.5 Về nghĩa vụ thanh toán:

Ông Huỳnh Ngọc Minh S có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị Ngọc Á số tiền 358.883.280 đồng (ba trăm năm mươi tám triệu tám trăm tám mươi ba nghìn hai trăm tám mươi đồng).

Ông Bùi Phi H2 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị Ngọc Á số tiền 358.883.280 đồng (ba trăm năm mươi tám triệu tám trăm tám mươi ba nghìn hai trăm tám mươi đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải trả tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

1.6 Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc Minh S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Phi H2 về việc công nhận sự thỏa thuận hoán đổi phần đất có diện tích 32,16m² thuộc thửa đất số 69 với phần đất có diện tích tương ứng thuộc thửa đất số 143. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Ngọc Minh S về việc dành phần diện tích khoảng 7m² thuộc thửa đất số 69 để làm lối đi chung theo quyết định của Tòa án và không yêu cầu bị đơn hoặc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bồi thường giá trị quyền sử dụng đất hoặc hoán đổi diện tích đất đối với phần diện tích này.

1.7 Bà Lê Thị Ngọc Á có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 221159, số vào sổ cấp GCN: CN 12506 cấp ngày 03/7/2024 cho bà Lê Thị Ngọc Á, sau khi trừ đi diện tích mở lối đi 47,685m^2 (loại đất trồng cây lâu năm, sử dụng làm lối đi chung cho ông Huỳnh Ngọc Minh S, ông Bùi Phi H2 và bà Lê Thị Ngọc Á).

1.8 Ông Huỳnh Ngọc Minh S có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục khai nhận di sản thừa kế, đăng ký biến động, cấp đổi hoặc chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T430690, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00090/QSDĐ/H ngày 06/9/2004 do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Huỳnh Á1 và bà Nguyễn Thị H3 theo nội dung bản án đã có hiệu lực pháp luật và quy định của pháp luật về đất đai.

1.9 Ông Bùi Phi H2 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 718276 số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H 13812 ngày 07/7/2006 cho ông Bùi Phi H2 để phù hợp với thực tế theo nội dung bản án đã có hiệu lực pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: (Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, sao lục hồ sơ): Ông Huỳnh Ngọc Minh S đồng ý chịu số tiền 3.790.986 đồng (ba triệu bảy trăm chín mươi nghìn chín trăm tám mươi sáu đồng). Ông S đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Ngọc Minh S phải chịu án phí là 17.944.164 đồng (mười bảy triệu chín trăm bốn mươi bốn nghìn một trăm sáu mươi bốn đồng), được trừ vào số tiền 500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án ký hiệu BLTU/23 số 0000428 ngày 14/11/2023; số tiền 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án ký hiệu BLTU/24 số 0003922 ngày 03/6/2025; số tiền 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án ký hiệu BLTU/24 số 0004406 ngày 22/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh). Ông Huỳnh Ngọc Minh S còn phải tiếp tục nộp số tiền 16.844.164 đồng (mười sáu triệu tám trăm bốn mươi bốn nghìn một trăm sáu mươi bốn đồng).

Ông Bùi Phi H2 được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Bùi Phi H2 số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu thạm ứng án

phí, lệ phí Tòa án số 0002276 ngày 26/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà Lê Thị Ngọc Á được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Huỳnh Ngọc Minh S 300.000 (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0031675 ngày 28/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho ông Bùi Phi H2 số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0031681 ngày 28/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Lê Thị Ngọc Á được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND TP.HCM;
- TAND Khu vực 15 - TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 15 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Trung Dũng

2025DSPT46090 1 000139 245210 22.04.2026 16:23
Huỳnh Ngọc Minh Sang