

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: 1376/2025/DS-PT
Ngày 30-9-2025
V/v tranh chấp quyền về lối đi

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Cường;

Các Thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng;

Ông Nguyễn Trung Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Văn Tùng - 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: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 159/2025/TLPT-DS ngày 22/4/2025 về việc “*Tranh chấp quyền về lối đi*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2024/DS-ST ngày 28/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 18, Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 5870/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn Ú, sinh năm 1963; địa chỉ: tổ D, khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Phú B, sinh năm 1999; địa chỉ: ấp A T, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn ủy quyền ngày 10/02/2023); có mặt.

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn P, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ A, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

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

3.1. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1963; địa chỉ: tổ A, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3.2. Ông Phạm Văn P1, sinh năm 1968; địa chỉ: tổ A, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3.3. Ông Phạm Văn T (tên gọi khác: Phạm Văn N), sinh năm 1970; địa chỉ: tổ E, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.4. Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1977, địa chỉ: tổ A, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

3.5. Bà Phạm Văn L1, sinh năm 1979, địa chỉ: tổ A, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3.6. Bà Phạm Thị L2, sinh năm 1982, địa chỉ: tổ F, khu phố D, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.7. Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1981 (vợ ông P); địa chỉ: ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3.8. Bà Nguyễn Thị Cẩm C, sinh năm 1967 (vợ ông Ú); địa chỉ: khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3.9. Ông Phạm Nguyễn Tân B1, sinh năm 1990 (con của ông Ú) địa chỉ: tổ D, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3.10. Bà Phạm Nguyễn Kiều A, sinh năm 1993 (con của ông Ú) địa chỉ: khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

4. Người kháng cáo: ông Phạm Văn T1, ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị Lê L3 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện (V/v tranh chấp lối đi) đề ngày 08/11/2022, Đơn sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện ngày 24/5/2024 của nguyên đơn ông Phạm Văn Ú (gọi tắt là ông Ú) và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Khoảng năm 1975, ông Ú được cha mẹ là ông Phạm Văn H1 và bà Trương Thị Q cho 01 mảnh đất gồm 03 thửa mà hiện nay hộ ông Ú đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: thửa đất số 173, tờ bản đồ số 50, diện tích 783,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS09273 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho hộ ông Phạm Văn Ú ngày 20/9/2019; thửa đất số 172, tờ bản đồ số 50, diện tích 519,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS09272 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh

B cấp cho hộ ông Phạm Văn Ú ngày 20/9/2019 và thửa đất số 177, tờ bản đồ số 50, diện tích 361m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS09270 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho hộ ông Phạm Văn Ú ngày 20/9/2019.

Từ trước tới nay, không có đường để đi vào các mảnh đất nêu trên, để khai thác sử dụng các mảnh đất này, ông Ú phải đi qua một đoạn đường khoảng 20m, rộng khoảng 3m, diện tích khoảng 60m² trên phần đất thuộc thửa đất số 141, thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Phạm Văn N1 (là anh ruột của ông Ú). Năm 1988, ông Phạm Văn N1 chết. Sau đó, thửa đất số 141 được con của ông N1 là ông Phạm Văn P quản lý, sử dụng. Từ năm 1975 tới nay, giữa ông Ú với gia đình ông N1 không có mâu thuẫn gì nên ông Ú vẫn sử dụng lối đi tự phát nêu trên của ông Phạm Văn N1 để đi vào đất. Nhưng khoảng tháng 8 năm 2020, giữa ông Ú với ông Phạm Văn P xảy ra một số xích mích nên ông P không cho ông Ú đi xe trên thửa đất số 141 và yêu cầu ông Ú phải để xe ở ngoài đường lộ rồi đi bộ vào mảnh đất của ông Ú.

Do vậy, ông Ú khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết như sau: Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề có chiều dài cạnh hướng Đông là 21,25m, chiều dài cạnh hướng Tây là 21,83m; chiều rộng cạnh hướng Bắc là 03m, cạnh hướng Nam là 03m, tổng diện tích 64,3m² thuộc một phần của thửa đất số 141, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) hiện đang được ông Phạm Văn P trực tiếp quản lý sử dụng để vào thửa đất thửa 173, tờ bản đồ số 50 của ông Ú. Ông Ú đồng ý đền bù cho ông Phạm Văn P và những người liên quan giá trị tạm tính là 50.000.000 đồng tương ứng với phần đất mà ông P và những người liên quan bị tổn thất do mở lối đi kể trên.

** Bị đơn ông Phạm Văn P (gọi tắt là ông P) trình bày:*

Cha của ông P là ông Phạm Văn N1, sinh năm không nhớ, chết năm 1989 và bà Ngô Thị B2, sinh năm 1963, chết năm 2019. Ông N1 và bà B2 có 08 người con chung gồm: bà Phạm Thị L, sinh năm không nhớ, trú tại: khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương; ông Phạm Văn C1, sinh năm không nhớ, không rõ địa chỉ cư trú, chỉ biết là sinh sống ở tỉnh Bình Phước, ông C1 đã chết năm 2019 (chết trước bà Ngô Thị B2 01 ngày); ông Phạm Văn P1, sinh năm 1968, hiện trú tại: tổ A, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương; ông Phạm Văn T, sinh năm 1970; trú tại: tổ E, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương; ông Phạm Văn T1, sinh năm 1977; thường trú tại: tổ A, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương; ông Phạm Văn P (bị đơn); bà Phạm Thị L4, sinh năm 1979; trú không rõ tổ mấy, khu phố mấy, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương; bà Phạm Thị L2, sinh năm 1982; thường trú tại: tổ F, khu phố D, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Ngoài ra, ông N1 và bà B2 không có con riêng cũng không có con nuôi.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Ú, ông P có ý kiến như sau: phần đất ông Ú yêu cầu mở lối đi là di sản thừa kế của cha mẹ ông P để lại, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do mẹ ông P là bà Ngô Thị B2 đứng tên. Sau khi cha mẹ chết,

anh chị em trong gia đình chưa thoả thuận phân chia di sản thừa kế do anh em không thuận nhau, mỗi người ở một nơi. Tuy nhiên, ông P đồng ý mở lối đi cho ông Ú với điều kiện lối đi có chiều ngang là 03m, cạnh chiều dài thì thống nhất theo yêu cầu của ông Ú với điều kiện ông Ú phải bồi thường cho anh em của ông P (hàng thừa kế thứ nhất của bà Ngô Thị B2) với tổng số tiền 700.000.000 đồng.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày như sau:*

- Bà Phạm Thị L đã nhận được các văn bản tố tụng của Toà án, nhưng không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vắng mặt không lý do.

- Ông Phạm Văn P1 đã nhận các văn bản tố tụng của Toà án, nhưng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ông P1 có văn bản yêu cầu vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Ông Phạm Văn T đã nhận các văn bản tố tụng của Toà án, nhưng không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ông T yêu cầu vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Ông Phạm Văn T1 trình bày: ông T1 thống nhất với ý kiến trình bày của ông P về quan hệ huyết thống và về nguồn gốc đất mà ông Ú yêu cầu mở lối đi. Trước yêu cầu khởi kiện của ông Ú, ông T1 có ý kiến như sau: ông T1 đồng ý mở lối đi cho ông Phạm Văn Ú với điều kiện lối đi có chiều ngang 03m, cạnh chiều dài thì thống nhất theo yêu cầu của ông Ú và ông Ú phải bồi thường cho anh em của ông T1 (hàng thừa kế thứ nhất của bà Ngô Thị B2) với tổng số tiền 700.000.000 đồng. Do điều kiện đi lại khó khăn, bận công việc làm ăn nên ông T1 xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Bà Phạm Thị L4 đã được Tòa án thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng, bao gồm: trên sóng FM tần số 94 MHz, 102.7 MHz của Đ, trong khung giờ từ 06h30 đến 07h và từ 14h30 đến 15h trong 03 ngày liên tiếp, từ ngày 13/6/2024 đến ngày 15/6/2024; đăng trên B3 các ngày 14, 15 và 16/6/2024 về việc thụ lý vụ án, nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ú, về thời gian mở phiên họp kiểm tra tài liệu, chứng cứ và hoà giải, về thời gian mở phiên toà xét xử vụ án. Tuy nhiên, bà L4 không chấp hành theo thời gian triệu tập và vắng mặt không có lý do. Bà L4 cũng không nộp bất kỳ văn bản nào trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bà Phạm Thị L2 trình bày: bà Lê L3 con của ông Phạm Văn N1 và bà Ngô Thị B2; ông N1 và bà B2 có 08 người con gồm: Phạm Thị L2, Phạm Văn P1, Phạm Văn T, Phạm Văn N, Phạm Văn T1, Phạm Văn P, Phạm Thị L4 và Phạm Thị Lê . Trước yêu cầu khởi kiện của ông Ú, bà Lê C2 ý kiến như sau: không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ú, bởi vì: ông Ú chưa liên hệ với anh chị em của bà L2 để thương lượng về lối đi mà đã khởi kiện ông P ra Toà án.

- Bà Huỳnh Thị H trình bày: bà H là vợ của ông Phạm Văn P. Trước yêu cầu khởi kiện của ông Ú, bà H có ý kiến như sau: bà H thống nhất với toàn bộ ý kiến của ông P, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ú.

- Bà Nguyễn Thị Cẩm C trình bày: Bà C là vợ của ông Ú; bà C thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Ú. Do bận công việc nên bà C yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Ông Phạm Nguyễn Tân B1 trình bày: ông B1 là con của ông Ú; ông B1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Ú. Do bận công việc nên ông B1 yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết của Tòa án.

- Bà Phạm Nguyễn Kiều A trình bày: Bà A là con của ông Ú; bà A thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Ú. Do bận công việc nên bà A yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2024/DS-ST ngày 28/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 18, Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn Ú đối với bị đơn ông Phạm Văn P về việc “*Tranh chấp quyền về lối đi qua*”.

1.1. Mở lối đi có diện tích 64,3m² thuộc một phần của thửa đất số 141, tờ bản đồ số 50 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành N 718891, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00912.QSĐĐ/1411/QĐ-UB ngày 10/12/1999 do UBND huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho hộ bà Ngô Thị B2. Lối đi có tứ cận như sau: phía Đông giáp với thửa đất số 139, tờ bản đồ 50 dài 21,25m; phía Tây giáp với phần đất còn lại của hộ bà Ngô Thị B2 (thửa đất số 141, tờ bản đồ 50) dài 21,83m; phía Nam giáp với phần đất của hộ ông Phạm Văn Ú (thửa đất số 173, tờ bản đồ 50) dài 03m; phía Bắc giáp với đường giao thông nông thôn dài 03m (có bản vẽ kèm theo thể hiện tứ cận và diện tích của lối đi nêu trên).

Ông Phạm Văn Ú, bà Nguyễn Thị Cẩm C, ông Phạm Nguyễn Tân B1 và bà Phạm Nguyễn Kiều A được quyền quản lý, sử dụng phần đất nêu trên để làm lối đi riêng.

Ông Phạm Văn P, bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn P1, ông Phạm Văn T (tức Phạm Văn N), ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị L4 và bà Phạm Thị Lê K được cản trở việc ông Ú, bà C, ông B1 và bà A sử dụng lối đi nêu trên.

1.2. Ông Phạm Văn Ú, bà Nguyễn Thị Cẩm C, ông Phạm Nguyễn Tân B1 và bà Phạm Nguyễn Kiều A có nghĩa vụ liên đới đền bù số tiền 78.650.000 đồng trị giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho hộ bà Ngô Thị B2.

Tạm giao số tiền 78.650.000 đồng nêu trên cho ông Phạm Văn P, bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn P1, Phạm Văn T (Phạm Văn N), ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị L4 và bà Phạm Thị L2 để phân chia cho các thành viên trong hộ bà Ngô Thị B2 theo quy định của pháp luật về tài sản chung và về thừa kế tài sản.

Trường hợp phát sinh tranh chấp về tài sản chung giữa các thành viên trong hộ bà Ngô Thị B2; tranh chấp về di sản thừa kế đối với di sản của bà Ngô Thị B2 và ông Phạm Văn N1 thì giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

Khi Bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

1.3. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để cập nhật vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 04/02/2025, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T1, ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị L2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, vì cho rằng bản án tuyên ảnh hưởng đến quyền lợi và lợi ích hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và yêu cầu xem xét, thẩm định lại giá trị tài sản tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của mình, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại giá trị bồi hoàn để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông T1; đồng thời xác định: gia đình ông T1 đồng ý mở lối đi theo như yêu cầu của ông Ú, nhưng gia đình ông Ú phải bồi hoàn cho gia đình ông T1 số tiền 700.000.000 đồng. Tuy nhiên, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không đồng ý. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L2 và ông Phạm Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và xin giải quyết vắng mặt. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp theo chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án, Bản án số 196/2024/DS-ST ngày 28/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 18), Thành phố Hồ Chí Minh) xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ú, buộc bị đơn ông P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải mở lối đi cho ông Ú và buộc gia đình ông Ú phải bồi hoàn bằng giá trị đất là có căn cứ. Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, ông T2, ông T, bà L2 có đơn kháng cáo và yêu cầu định giá lại. Tại Biên bản định giá tài sản ngày 24/9/2025 của Hội đồng định giá xác định giá đất tranh chấp và cây trồng có tăng lên. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc gia đình nguyên đơn ông Ú phải bồi hoàn cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Ngô Thị B2 theo mức giá tại Biên bản định giá tài sản ngày 24/9/2025. Về kiến nghị, khắc phục thiếu sót: không.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: đây là vụ án dân sự về việc “*tranh chấp quyền về lối đi qua*”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 18), Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét đơn kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L2, ông Phạm Văn T1 và ông Phạm Văn T được thực hiện trong thời hạn luật định và đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

[3] Xét thấy, tại Biên bản định giá ngày 11/7/2023 tại cấp sơ thẩm xác định: đất nông nghiệp cây lâu năm có giá 1.000.000 đồng/m², tài sản trên đất gồm: 01 cây măng cụt trên 15 năm tuổi có giá 4.600.000 đồng/cây, 02 cây sầu riêng trên 20 năm tuổi có giá 2.500.000 đồng/cây; 08 cây cau trên 15 năm tuổi có giá 60.000 đồng/cây; 01 cây dừa trên 20 năm tuổi giá 400.000 đồng/cây (bút lục 106-107), đến nay đã hơn 02 năm. Tại cấp phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1, ông T, bà L2 có yêu cầu định giá lại tài sản; tại Biên bản định giá tài sản ngày 24/9/2025 của Hội đồng định giá Thành phố Hồ Chí Minh xác định: đất nông nghiệp cây lâu năm giá 2.700.000 đồng/m²; 01 cây măng cụt trên 15 năm tuổi có giá 11.400.000 đồng/cây, 02 cây sầu riêng trên 20 năm tuổi có giá 5.700.000 đồng/cây; 08 cây cau trên 15 năm tuổi có giá 285.000 đồng/cây; 01 cây dừa trên 20 năm tuổi giá 958.000 đồng/cây; tổng giá trị cây trồng trên đất tranh chấp là 26.038.000 đồng. Việc định giá lại tài sản được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 104 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ kết quả định giá này để giải quyết vụ.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ú và yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Phạm Thị L2, ông Phạm Văn T1 và ông Phạm Văn T, nhận thấy: hộ ông Phạm Văn Ú được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền số vào sổ cấp CS09273 ngày 20/9/2019 đối với thửa đất 173, tờ bản đồ số 50, diện tích 783,5m² (bút lục 59a); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền số vào sổ cấp CS09270 ngày 20/9/2019 đối với thửa đất 177, tờ bản đồ số 50, diện tích 361m² (bút lục 59) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền số vào sổ cấp CS09272 ngày 20/9/2019 đối với thửa đất 172, tờ bản đồ số 50, diện tích 519,5m² (bút lục 58). Cả 03 thửa đất trên của gia đình ông Ú đều không tiếp giáp đường đi. Do đó, ông Ú khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (là các thành viên trong hộ bà Ngô Thị B2) phải mở lối đi có chiều dài cạnh hướng Đông là 21,25m; cạnh hướng Tây là 21,83m; cạnh hướng Bắc là 03m và cạnh hướng Nam là 03m với

tổng diện tích 64,3m² thuộc một phần thửa đất số 141, tờ bản đồ số 50 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00912.QSĐĐ/1411/QĐ-UB ngày 10/12/1999 do UBND huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho hộ bà Ngô Thị B2 để làm lối đi vào thửa đất số 173 của ông Ú.

[5] Xét thửa đất số 173 của ông Ú có tứ cận: Bắc giáp thửa đất số 141, Nam giáp thửa đất số 172, Đông giáp thửa đất số 139, Tây giáp thửa đất số 171. Như vậy, thửa đất số 173 bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề và không có lối đi ra đường công cộng. Tại Điều 254 của Bộ Luật dân sự năm 2015 quy định “*Quyền về lối đi qua*” như sau:

“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 có 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, đảm bảo thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên, nếu có tranh chấp về quyền lối đi thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác xác định.”.

[6] Xét lối đi mà ông Ú khởi kiện yêu cầu gia đình bị đơn ông P mở để đi từ thửa đất số 173 ra lối đi công cộng và ngược lại là thuận tiện và hợp lý; chiều dài và chiều rộng của lối đi là đảm bảo thuận tiện cho việc đi lại và không gây phiền hà cho các bên trong quá trình sử dụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ú về việc mở lối đi và buộc gia đình ông Ú phải bồi hoàn giá trị lối đi cho gia đình bị đơn ông P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo giá mà Hội đồng định giá đã xác định là hoàn toàn phù hợp, đảm bảo lẽ công bằng và có căn cứ. Tuy nhiên, theo Biên bản định giá tài sản ngày 24/9/2025 của Hội đồng định giá Thành phố Hồ Chí Minh xác định giá đất và cây trồng trên đất là cao hơn giá đất và cây trồng trên đất tại Biên bản định giá ngày 11/7/2023. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Phạm Thị L2, ông Phạm Văn T1 và ông Phạm Văn T; sửa một phần bản án sơ thẩm nêu trên theo hướng buộc gia đình nguyên đơn ông Ú phải bồi hoàn theo mức giá do Hội đồng định giá Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định tại Biên bản định giá tài sản ngày 24/9/2025, cụ thể: 64,3m² đất trồng cây lâu năm x 2.700.000 đồng/m² = 173.610.000 đồng, cộng với tổng giá trị các cây trồng trên đất theo như đã nêu tại mục [3] là 26.038.000 đồng, tổng cộng là 199.648.000 đồng; đồng thời, tính lại tiền án phí dân sự mà các đương sự phải chịu theo quy định. Việc ông T1, ông T, bà L kháng cáo yêu cầu gia đình ông Phạm Văn Ú phải bồi thường tổng số tiền 700.000.000 đồng là không

có căn cứ. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về hướng giải quyết vụ án là có căn cứ nên chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm, người yêu cầu định giá lại ông Phạm Văn T1 phải chịu số tiền 1.700.000 đồng, ông T1 đã thực hiện xong.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm nên bà Phạm Thị L2, ông Phạm Văn T1 và ông Phạm Văn T không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L2, ông Phạm Văn T1 và ông Phạm Văn T.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2024/DS-ST ngày 28/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 18), Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn Ú đối với bị đơn ông Phạm Văn P về việc “*Tranh chấp quyền về lối đi qua*”.

Mở lối đi có diện tích 64,3m² thuộc một phần của thửa số 141, tờ bản đồ số 50, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành N 718891, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00912.QSĐĐ/1411/QĐ-UB ngày 10/12/1999 do UBND huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho hộ bà Ngô Thị B2. Lối đi có tứ cận như sau: phía Đông giáp với thửa đất số 139, tờ bản đồ 50, dài 21,25m; phía Tây giáp với phần đất còn lại của hộ bà Ngô Thị B2 (thửa đất số 141, tờ bản đồ 50) dài 21,83m; phía Nam giáp với phần đất của hộ ông Phạm Văn Ú (thửa đất số 173, tờ bản đồ 50) dài 03m; phía Bắc giáp với đường giao thông nông thôn dài 03m (theo sơ đồ bản vẽ kèm theo của Bản án số 196/2024/DS-ST ngày 28/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 18), Thành phố Hồ Chí Minh).

Ông Phạm Văn Ú, bà Nguyễn Thị Cẩm C, ông Phạm Nguyễn Tân B1 và bà Phạm Nguyễn Kiều A được quyền quản lý, sử dụng phần đất nêu trên để làm lối đi riêng.

Ông Phạm Văn P, bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn P1, ông Phạm Văn T (Phạm Văn N), ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị L4 và bà Phạm Thị Lê K được cản trở việc ông Phạm Văn Ú, bà Nguyễn Thị Cẩm C, ông Phạm Nguyễn Tân B1 và bà Phạm Nguyễn Kiều A sử dụng lối đi nêu trên.

2.2. Ông Phạm Văn Ú, bà Nguyễn Thị Cẩm C, ông Phạm Nguyễn Tân B1 và bà Phạm Nguyễn Kiều A có nghĩa vụ liên đới bồi hoàn giá trị đất và cây trồng trên đất

cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Ngô Thị B2 gồm: Ông Phạm Văn P, bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn P1, ông Phạm Văn T (Phạm Văn N), ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị L4 và bà Phạm Thị Lê tổng S tiền 199.648.000 đồng.

Tạm giao số tiền 199.648.000 đồng nêu trên cho ông Phạm Văn P, bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn P1, Phạm Văn T (Phạm Văn N), ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị L4 và bà Phạm Thị L2 để phân chia cho các thành viên trong hộ bà Ngô Thị B2 theo quy định của pháp luật về tài sản chung và về thừa kế tài sản. Trường hợp phát sinh tranh chấp về tài sản chung giữa các thành viên trong hộ bà Ngô Thị B2; tranh chấp về di sản thừa kế đối với di sản của bà Ngô Thị B2 và ông Phạm Văn N1 thì giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

Khi Bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án xong.

2.3. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2.4. Về chi phí tố tụng: ông Phạm Văn Ú tự nguyện chịu số tiền 6.361.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng chi phí mà ông Ú đã tạm ứng.

2.5. Về lệ phí đăng báo: nguyên đơn ông Phạm Văn Ú phải chịu số tiền 3.831.000 đồng tiền lệ phí đăng báo, được khấu trừ vào tiền tạm ứng chi phí mà ông Ú đã tạm ứng.

2.6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn Ú là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Cẩm C, ông Phạm Nguyễn Tân B1 và bà Phạm Nguyễn Kiều A phải liên đới chịu số tiền 7.486.800 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Văn P phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: ông Phạm Văn T1 phải chịu số tiền 1.700.000 đồng, ông T1 đã thực hiện xong.

4. Án phí phúc thẩm: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L2, ông Phạm Văn T1 và ông Phạm Văn T không phải chịu.

Hoàn trả cho bà Phạm Thị L2, ông Phạm Văn T và ông Phạm Văn T1 mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0009984, 0009985, 0009986 ngày 06/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 18), Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 18;
- TAND Khu vực 18;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP;
- Lưu: VT, HS.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Đức Cường