

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: 1589/2025/DS-PT

Ngày 15-12-2025

V/v tranh chấp quyền về lối đi qua bất
động sản liền kề

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: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Ông Phan Trí Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Khang - 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 Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 15 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
1080/2025/TLPT-DS ngày 21/10/2025 về việc “Tranh chấp quyền về lối đi qua
bất động sản liền kề”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2025/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2025
của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân
dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6447/2025/QĐ-PT ngày
31/10/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 20691/2025/QĐ-PT ngày
18/11/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 22078/2025/QĐ-PT ngày
03/12/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1976; địa chỉ: tổ E, ấp B,
xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Văn T, sinh năm 1965; địa chỉ liên hệ:
số A L, tổ I, khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường
T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền
ngày 27/5/2024).

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Thu V, sinh năm 1973; địa chỉ: tổ G, ấp T, xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu V:
Ông Nguyễn Hữu K - Luật sư của Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: tổ A, khu phố U, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị Phương N1, sinh năm 1965; địa chỉ: tổ G, ấp T, xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Bà Nguyễn Tuyết H, sinh năm 1958; địa chỉ: số H bis, ấp A, xã T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Q, sinh năm 1941; địa chỉ: tổ G, ấp T, xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1969; địa chỉ: tổ G, ấp T, xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Ngân hàng Thương mại Cổ phần S; địa chỉ trụ sở: số B - B N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ Phòng G - Chi nhánh B: lô F, khu dân cư T, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Duy T1. Chức vụ: Phó phòng G - Chi nhánh B, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/11/2025)

4. Ông Lê Văn C, sinh năm 1958; địa chỉ: số H bis, ấp A, xã T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai).

5. Ông Lê Thành C1, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ G, ấp T, xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Ông Cao Văn C2, sinh năm 1974; địa chỉ: tổ G, ấp T, xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

7. Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H); địa chỉ: số H, đường L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu V, bà Nguyễn Thị Phương N1, bà Nguyễn Tuyết H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích N và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Bùi Văn T trình bày:

Mẹ của bà Nguyễn Thị Bích N là bà Lê Thị Q được quyền sử dụng các thửa đất số 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, tờ bản đồ số 08, tại xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt

GCNQSDĐ) số AM 461232, số vào sổ cấp GCN: H 01544 do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện T cấp ngày 28/7/2009 đứng tên bà Lê Thị Q. Năm 2010, bà Q chia đất cho các con gồm: Nguyễn Thanh H1, Nguyễn Tuyết H, Nguyễn Thị Thu V, Nguyễn Thị Phương N1, Nguyễn Thị Bích N, cụ thể:

- Ông Nguyễn Thanh H1 được chia 02 thửa, gồm thửa số 38 ($36m^2$ thổ cư + $850m^2$ đất trồng cây hàng năm khác), số 39 ($51m^2$ thổ cư + $823m^2$ đất trồng cây hàng năm khác).

- Bà Nguyễn Tuyết H được chia 03 thửa, gồm thửa số 34 ($780,4m^2$), số 37 ($756,8m^2$), số 778 ($181,6m^2$).

- Bà Nguyễn Thị Thu V được chia thửa đất số 40 ($1.152m^2$).

- Bà Nguyễn Thị Phương N1 được chia thửa đất số 36 ($1.061m^2$).

- Bà Nguyễn Thị Bích N được chia thửa đất số 35 ($1.179m^2$).

- Phần còn lại của bà Lê Thị Q tại thửa đất số 33 ($1.098m^2$).

Do bà N là người được chia đất phía trong cùng nên không có đường để đi ra đường công cộng, bà N thương lượng với các anh chị em trong gia đình để xin được mở con đường đi chung, bà Lê Thị Q và ông Nguyễn Thanh H1 đồng ý mở con đường diện tích $210m^2$ (chiều ngang 03m x dài hết đất khoảng 70m) để làm con đường đi chung nhưng bà V, bà N1, bà H không đồng ý.

Theo đơn khởi kiện, bà N yêu cầu Tòa án giải quyết mở lối đi chung diện tích $210m^2$ (chiều ngang 3m x dài hết đất khoảng 70m) đi qua các thửa đất số 34, 37, 778 của bà Nguyễn Tuyết H, thửa đất số 36 của bà Nguyễn Thị Phương N1 và thửa đất số 40 của bà Nguyễn Thu V.

Kết quả đo đạc thực tế, phần đất tranh chấp có tổng diện tích $269,6m^2$ thuộc các thửa đất số 36 ($85m^2$), số 40 ($184,6m^2$). Trước đây (thời điểm chia đất) giữa bà Q và các con đã thống nhất chừa một phần đất có chiều ngang 02m x chiều dài hết đất để làm lối đi chung cho những người có đất ở bên trong. Hiện trạng phần đất vẫn đang được bà H, ông H1, bà N1, bà N sử dụng làm lối đi vào đất. Nguyên đơn thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá.

Bà N đang sử dụng thửa đất số 35 nhưng không có lối đi từ đường công cộng để vào đất gây khó khăn trong việc sử dụng đất. Từ trước đến nay, bà N sử dụng lối đi do các chị em tự mở từ thời điểm được tặng cho đất vào năm 2010 cho đến nay. Phần lối đi hiện trạng có chiều rộng gần 04m x chiều dài từ ranh thửa đất số 35 đi qua các thửa đất số 36 của bà Nguyễn Thị Phương N1, thửa đất số 40 của bà Nguyễn Thị Thu V ra đường nhựa của nhà nước.

Do đó, bà Nguyễn Thị Bích N yêu cầu mở lối đi chung diện tích đo đạc thực tế $269,6m^2$ qua các thửa đất số 36, 40, tờ bản đồ số 8, tại xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương của bà Nguyễn Thị Thu V, bà Nguyễn Thị Phương N1, cụ thể mở lối đi qua thửa đất số 36 của bà Nguyễn Thị Phương N1 với diện tích $85m^2$, mở lối đi qua thửa đất số 40 của bà Nguyễn Thị Thu V với diện tích $184,6m^2$. Do con đường hiện trạng đã tồn tại được hơn 15 năm nay, nguồn gốc đất do cha mẹ

phân chia nên bà N không đồng ý hoàn trả giá trị cho những chủ sử dụng đất có đất bị mở lối đi.

Bị đơn bà Nguyễn Tuyết H trình bày:

Bà H là chủ sử dụng thửa đất số 34, 37 tờ bản đồ số 8, tại xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đã được cấp GCNQSDĐ số BĐ035452, sổ vào sổ cấp GCN: CH00562 do UBND huyện T cấp ngày 30/12/2010 mang tên Nguyễn Tuyết H. Phần đất trên có nguồn gốc do cha mẹ của bà H để lại. Năm 2010, bà Q và các chị em trong gia đình đã thống nhất phân chia, theo đó bà Q lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho các con. Đối với thửa đất số 33 thì bà H cũng đã được cấp GCNQSDĐ số BĐ119518, sổ vào sổ cấp GCN: CH00631 do UBND huyện T cấp ngày 07/3/2011 mang tên Nguyễn Tuyết H do được bà Q tặng cho.

Phần đường hiện trạng có chiều ngang khoảng 04m x chiều dài từ ranh thửa đất số 35 đi qua các thửa đất số 36 của bà Nguyễn Thị Phương N1 và thửa đất số 40 của bà Nguyễn Thị Thu V ra đường nhựa của nhà nước đã có từ năm 2010, do bà H xây dựng nhà và kinh doanh xe tải nên đã mở con đường như hiện nay giáp với thửa đất số 37, 38, 39, 520 để đi từ phần đất của bà H ra đường công cộng. Phần con đường này các chị em đã sử dụng từ năm 2010 đến nay không ai có ý kiến.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N thì không có mở lối đi trên đất của bà H nên bà H không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà N. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, trường hợp mở lối đi ở vị trí nào thì bà H sử dụng lối đi đó do phần đất của bà H cũng không có lối đi. Bà H xác định không có ý kiến tranh chấp gì đối với con đường hiện nay.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu V, bà Nguyễn Thị Phương N1 thống nhất trình bày:

Bà N1 là chủ sử dụng thửa đất số 36, tờ bản đồ số 8, tại xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bà N1 đã được cấp GCNQSDĐ số BĐ 035449, sổ vào sổ cấp GCN: CH00559 do UBND huyện T cấp ngày 30/12/2010 mang tên Nguyễn Thị Phương N1.

Bà V là chủ sử dụng thửa đất số 40, tờ bản đồ số 8, bà V đã được cấp GCNQSDĐ số BĐ 035472, sổ vào sổ cấp GCN: CH00560 do UBND huyện T cấp ngày 30/12/2010.

Nguồn gốc đất do bà Q tặng cho (phân chia) đất cho các con.

Phần đường hiện trạng đã có từ năm 2010, do bà H xây dựng nhà và kinh doanh xe tải nên đã mở con đường như hiện nay giáp với thửa đất số 37, 38, 39, 520 để đi từ phần đất của bà H ra đường công cộng. Con đường này hiện do bà H, ông H1 sử dụng do bà H và ông H1 có nhà ở phía trong. Đối với bà N1 thì hiện phần đất chỉ trồng cây ăn trái nên chưa có nhu cầu sử dụng đường. Khoảng năm 2019, giữa bà H, bà V, bà N1, bà N có thỏa thuận sẽ góp mỗi người $\frac{1}{4}$ giá trị để làm con đường đi vào đất, đồng thời làm giấy tờ đưa ra Ủy ban nhân dân xã chứng nhận để xác định con đường là lối đi chung vào đất nhưng bà N không đồng ý.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N thì bà N1, bà V không đồng ý. Do quá trình sử dụng lối đi hiện nay, ông H1 thường xuyên rủ bạn bè về uống rượu bia, gây mất an ninh, ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của bà N1, bà V. Do đó, bà N1, bà V chỉ đồng ý mở lối đi ở phần cạnh hướng Nam của thửa đất số 36, 40 đến thửa đất số 35 của bà N kéo dài giữa thửa đất số 35, 36 đến thửa đất số 34 của bà H để làm lối đi chung cho tất cả chị em.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H1 trình bày:

Ông H1 được bà Q tặng cho thửa đất số 38, 39, đã được cấp GCNQSDĐ số BĐ 035472, sổ vào sổ cấp GCN: CH00560 do UBND huyện T cấp ngày 30/12/2010 mang tên Nguyễn Thanh H1.

Trước đây bà H đã mở lối đi hiện trạng để bà H sử dụng đi lại từ thửa đất của bà H ra đường công cộng. Hiện trạng phần đất của ông H1 cũng không có lối đi ra đường công cộng. Do đó, ông H1 thống nhất với ý kiến của bà N về việc mở lối đi ra đường công cộng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C trình bày:

Phần quyền sử dụng đất tại các thửa số 34, 37, tờ bản đồ số 8, tại xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đã được cấp GCNQSDĐ số BĐ035452, sổ vào sổ cấp GCN: CH00562 do UBND huyện T cấp ngày 30/12/2010 mang tên Nguyễn Tuyết H. Phần đất trên có nguồn gốc do cha mẹ của bà H để lại cho bà H nên không liên quan đến ông C. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn C2 trình bày:

Phần quyền sử dụng đất tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 8, bà V đã được cấp GCNQSDĐ số BĐ 035472, sổ vào sổ cấp GCN: CH00560 do UBND huyện T cấp ngày 30/12/2010 mang tên bà Nguyễn Thị Thu V. Nguồn gốc đất do bà Q tặng cho (phân chia) đất cho bà V. Việc bà N khởi kiện yêu cầu mở lối đi có chiều ngang 03m qua thửa đất số 40 của bà V là không có căn cứ pháp luật. Ông C2 thống nhất ý kiến của bà V, trường hợp có mở lối đi thì mở lối đi ở phần cạnh hướng Nam của thửa đất số 36, 40 đến thửa đất số 35 của bà N kéo dài giữa thửa đất số 35, 36 đến thửa đất số 34 của bà H để làm lối đi chung cho tất cả chị em.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thành C1 trình bày:

Ông C1 thống nhất ý kiến của bà V, trường hợp có mở lối đi thì mở lối đi ở phần cạnh hướng Nam của thửa đất số 36, 40 đến thửa đất số 35 của bà N kéo dài giữa thửa đất số 35, 36 đến thửa đất số 34 của bà H để làm lối đi chung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Q, Ngân hàng Thương mại Cổ phần S, UBND tỉnh B (nay là UBND Thành phố H) không trình bày ý kiến.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bà Nguyễn Tuyết H, thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 2,2m² thuộc nương thủy lợi, chỉ yêu cầu mở lối đi diện tích đo đạc thực tế 267,4m² qua các thửa đất số 36 (85m²), 40 (182,4m²), tờ bản đồ số 8, tại xã B,

thành phố T, tỉnh Bình Dương của bà Nguyễn Thị Thu V (thửa số 40), bà Nguyễn Thị Phương N1 (thửa số 36).

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2025/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh), đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 92, 147, 227, 228, 235, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 245, 246, 247, 248, 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 29, 131, 133 Luật Đất đai 2024;

Căn cứ 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích N đối với bị đơn bà Nguyễn Tuyết H về việc yêu cầu mở lối đi.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích N đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Phương N1, bà Nguyễn Thị Thu V về việc tranh chấp quyền về lối đi qua.

Buộc bà Nguyễn Thị Phương N1 có nghĩa vụ mở cho bà Nguyễn Thị Bích N một lối đi diện tích 85m² trên một phần thửa đất số 36, tờ bản đồ số 8, tại xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu V có nghĩa vụ mở cho bà Nguyễn Thị Bích N một lối đi diện tích 182,4m² trên một phần thửa đất số 40, tờ bản đồ số 8, tại xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Phân lối đi có tứ cận như sau: hướng Đông giáp thửa đất số 35, hướng Tây giáp thửa đất số 520, 521, đường nhựa, hướng Nam giáp thửa đất số 36, 40, hướng Bắc giáp thửa đất số 34, 37, 38, 39.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề đối với phần đất nêu trên theo quy định tại Điều 133 Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu V có trách nhiệm di dời 11 cây mai, 02 cây bông giấy, 02 cây cau, 01 cây bò cạp vàng trên phần đất mở lối đi nêu trên.

Buộc bà Nguyễn Tuyết H có trách nhiệm tháo dỡ, di dời 01 trụ cột công, 01 bàn thiên, 02 cây trang, 01 cây nguyệt quế, 03 cây phát tài trên phần đất mở lối đi nêu trên.

3. Về chi phí tố tụng:

4. Bà Nguyễn Thị Phương N1, bà Nguyễn Thị Thu V phải liên đới chịu số tiền 9.497.215 đồng (chín triệu bốn trăm chín mươi bảy nghìn hai trăm mười lăm đồng) để hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bích N.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Phương N1, bà Nguyễn Thị Thu V mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bích N 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001440 ngày 13/5/2024, số 0005009 ngày 24/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 07/7/2025, bị đơn bà H, bà N1, bà V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, lập luận mang tính chủ quan, không đúng quy định pháp luật, chưa đánh giá toàn diện tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn bà V, bà N1, bà H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; do bị đơn bà V, bà N1, bà H có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên việc hòa giải tại phiên tòa không tiến hành được.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà V:

Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng: nguyên đơn không có quyền khởi kiện; tranh chấp chưa hòa giải cơ sở; không đưa người tham gia tố tụng vì thửa đất số 40 của bà V không giáp đường mà giáp thửa số 520, 521; mở lối đi không đúng, theo quy định phải mở lối đi ít thiệt hại nhất, lối đi nguyên đơn yêu cầu mở diện tích gấp đôi diện tích bị đơn không đồng ý, không bồi thường giá trị đất là không đúng, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, bị đơn kháng cáo không có chứng cứ gì khác, tuy nhiên phần quyết định buộc bị đơn mở lối đi chỉ cho nguyên đơn là không đúng, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn bà V, bà N1 mở lối đi chung cho bà N1, bà V, bà H, ông H1, bà N.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn bà V, bà N1, bà H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Q, ông C1, Ngân hàng Thương mại Cổ phần S yêu cầu giải quyết vắng mặt; Ủy ban nhân dân Thành phố H đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.2] Ngày 07/7/2025, bị đơn bà H, bà N1, bà V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, việc kháng cáo vẫn trong thời hạn quy định của pháp luật.

[1.3] Trên đất tranh chấp có một phần nương thủy lợi diện tích 2,2m², thuộc thẩm quyền quản lý của UBND tỉnh B (nay là UBND Thành phố H), Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa UBND xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) vào tham gia tố tụng. Tuy nhiên, tại Công văn số 149/UBND-VP ngày 10/6/2025, UBND xã B xác định nương thủy lợi nêu trên thuộc thẩm quyền quản lý của UBND tỉnh B (nay là UBND Thành phố H), nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định UBND xã B không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp quy định.

[1.4] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 2,2m² thuộc nương thủy lợi. Tòa án cấp sơ thẩm, căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích trên là phù hợp quy định.

[1.5] Khoản 2 Điều 3 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định về chưa có đủ điều kiện khởi kiện theo quy định của pháp luật quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, như sau:

“...2. Đối với tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất mà chưa được hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp theo quy định tại Điều 202 Luật đất đai năm 2013 thì được xác định là chưa có đủ điều kiện khởi kiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với tranh chấp khác liên quan đến quyền sử dụng đất như: tranh chấp về giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất, chia tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng đất,... thì thủ tục hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp không phải là điều kiện khởi kiện vụ án”.

Tranh chấp trong vụ án này, là tranh chấp về quyền đi qua bất động sản liên kế theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự nên thủ tục hòa giải tại cơ sở không phải là điều kiện khởi kiện vụ án nên không thuộc trường hợp chưa có đủ điều kiện khởi kiện.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/6/2025, ngày 06/9/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm và M trích lục địa chính số 302 ngày 08/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương thể hiện:

- Đất tranh chấp diện tích 269,6m², gồm: thửa số 40 (182,4m², trong đó 36,4m² đất hành lang an toàn đường bộ; 2,2m² nương thủy lợi), thửa số 36 (85m²), tờ bản đồ số 8, tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; đất có vị trí tứ cận như sau: hướng Đông giáp thửa số 35; hướng Tây giáp đường nhựa, thửa số 520, 521; hướng Nam giáp thửa số 36, 40; hướng Bắc giáp thửa số 34, 37, 38, 39.

- Tài sản trên đất do bà V trồng:

11 cây mai khoảng 05 năm tuổi;

01 cây bông giấy khoảng 05 năm tuổi;

01 cây bông giấy khoảng 10 năm tuổi;

02 cây cau khoảng 10 năm tuổi;

01 cây bò cạp vàng khoảng 10 năm tuổi;

- Tài sản trên đất do bà H xây dựng:

01 trụ cổng xây gạch có tô cao 02m, ngang 40 cm x 40 cm;

01 bàn thiên xây gạch có tô cao 1,2m, cột 0,25 x 0,25m;

01 cây trang khoảng 05 năm tuổi;

01 cây trang khoảng 10 năm tuổi;

01 cây nguyệt quế khoảng 10 năm tuổi;

03 cây phát tài 03 năm tuổi.

[2.2] Bà Lê Thị Q là mẹ ruột của các ông bà Nguyễn Tuyết H, Nguyễn Thị Phương N1, Nguyễn Thanh H1, Nguyễn Thị Thu V, Nguyễn Nguyễn Thị Bích N.

Bà Q là chủ sử dụng diện tích đất 7.969m² thuộc các thửa số 33 (1.098m²), 34 (962m²), 35 (1.179m²), 36 (1.061m²), 37 (757m²), 38 (886m²), 39 (874m²), 40 (1.152m²), tờ bản đồ số 08, tại xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo GCNQSDĐ số AM 461232, số vào sổ H01544 ngày 28/7/2009 do UBND huyện T, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Lê Thị Q.

Ngày 30/11/2010, bà Q tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho các con, cụ thể:

- Bà N được tặng cho thửa đất số 35, bà N đã được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 035451, số vào sổ CH00561 ngày 30/12/2010.

- Bà V được tặng cho thửa đất số 40, bà V đã được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 035472, số vào sổ CH00560 ngày 30/12/2010.

Ngày 23/10/2023, thửa số 40 thế chấp tại Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh B - Phòng G.

- Bà N1 được tặng cho thửa đất số 36, bà N1 đã được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 035449, số vào sổ CH00559 ngày 30/12/2010.

- Ông H1 được tặng cho thửa đất số 38, 39, ông H1 đã được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 035448, số vào sổ CH00558 ngày 30/12/2010.

- Bà H được tặng cho thửa đất số 34, 37 và 33, bà H đã được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 035452, số vào sổ CH00562 ngày 30/12/2010 (*thửa số 34, 37*) và GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 119518, số vào sổ CH00631 ngày 07/3/2011 (*thửa số 33*).

[2.3] Theo hình thể, vị trí đất cấp cho bà Q thể hiện chỉ có thửa đất số 40 tiếp giáp đường đường đi, còn các thửa đất khác bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác.

Theo hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho bà N, bà V, bà N1, bà H, ông H1 thì đất của bà N, bà H, bà N1, ông H1 không thể hiện có đường đi qua các thửa đất đã cấp cho họ, đất của bà V (thửa số 40) có vị trí giống như cấp cho bà Q.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, mảnh trích lục địa chính nêu trên thì thửa đất số 40 một phần tiếp giáp đường nhựa; tại Công văn số 1216/CNTU-KT ngày 26/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cung cấp thông tin thì thửa đất số 40 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở bản đồ địa chính được thành lập bằng phương pháp ảnh hàng không theo hệ tọa độ HN72, không có đo đạc thực tế và được nắn chuyển sang hệ tọa độ VN-2000 với độ chính xác không cao nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T không xác định được nguyên nhân hình thể thửa đất, vị trí tiếp giáp có sự khác biệt giữa kết quả đo đạc thực tế sơ với hồ sơ cấp giấy chứng nhận. Đồng thời, Công văn số 1034/PTNMT-ĐĐ ngày 27/6/2025 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố G cung cấp thì thửa đất số 40 cấp cho bà Nguyễn Thị Thu V không thực hiện đo đạc thực tế. Do đó, Tòa án căn cứ vào các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án.

[2.4] Bà N yêu cầu mở lối đi qua thửa đất số 36, 40 nêu trên ở cạnh hướng B; bà N1, bà V không đồng ý mở lối đi ở cạnh hướng Bắc, mà đồng ý mở lối đi ở cạnh hướng N.

Theo trình bày của các đương sự, năm 2010, bà H, bà N1, bà V, bà N, ông H1 và bà Q đã mở một phần lối đi có chiều ngang 02m tại cạnh hướng Bắc của thửa đất số 36, 40 để làm lối đi ra đường công cộng. Đây là những tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hiện trạng bà N đang sử dụng phân đất lối đi tự mở trên thửa đất số 36, 40 để vào đất. Lối đi được mở trên thửa đất số 36, 40 là thuận tiện, hợp lý và thiệt hại gây ra là

ít nhất. Quá trình giải quyết vụ án, bà N1 và bà V cũng thống nhất về việc mở lối đi trên thửa đất số 36, 40 nhưng cho rằng do quá trình sử dụng lối đi hiện nay thì ông H1 thường xuyên rủ bạn bè về uống rượu bia, gây mất an ninh, ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của bà N1, bà V nên không đồng ý với vị trí lối đi bà N yêu cầu mở mà chấp nhận mở lối đi tại cạnh hướng Nam của thửa đất số 36, 40. Xét thấy, phần đất tranh chấp hiện trạng là một phần lối đi mà các đương sự đã tự mở và đã sử dụng từ năm 2010 đến nay, không có tranh chấp, lối đi hiện trạng có chiều ngang gần 04m, bà H, ông H1, bà N1, bà N đều sử dụng lối đi này để đi ra đường công cộng. Do đó, việc bà N yêu cầu mở lối đi với chiều ngang 03m qua thửa đất số 36 và 40 là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự.

Đất có nguồn gốc từ bà Q tặng cho bà H, bà N1, bà N, bà V, ông H1. Tòa án cấp sơ thẩm, căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 254 Bộ luật Dân sự, không buộc bà N có trách nhiệm đền bù giá trị đất là phù hợp quy định pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà N1, bà V mở lối đi cho bà N là chưa chính xác, trường hợp này, cần phải dành lối đi chung cho người phía trong gồm ông H1, bà H, bà N1, bà N theo quy định tại khoản 3 Điều 254 Bộ luật Dân sự.

Đối với tài sản trên đất của bà H, bà V thì bà H, bà V đều tự nguyện không yêu cầu đền bù giá trị các công trình xây dựng, cây trồng trên đất; Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện trên, đồng thời buộc bà H, bà V có trách nhiệm tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất là phù hợp quy định pháp luật.

[2.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C cung cấp giấy bán đường đi ngày 15/2/2021 (bản pho to) có nội dung: Bà Nguyễn Thị Tâm N2 bán cho bà Nguyễn Tuyết H con đường đi vô đất nhà dài 8,5m x ngang 15m; theo ông C trình bày phần đất này nằm ngoài đường nhựa. Xét, các đương sự tranh chấp thửa 36, 40 yêu cầu mở lối đi, không liên quan đến phần đất mua bán giữa bà N2 và bà H, giấy bán đất chỉ là giấy tay không được công chứng theo quy định, phần đất bán không có sổ thừa, sổ tờ bản đồ, nếu có tranh chấp bà H có quyền khởi kiện bà N2 trong vụ án dân sự khác.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn bà V, bà N1, bà H là không có cơ sở chấp nhận, tuy nhiên cần sửa bản án sơ thẩm, buộc bà N1, bà V mở lối đi qua các thửa đất số 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 cho bà N2, bà N1, bà V, ông H1, bà H sử dụng làm lối đi chung.

Trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà V không có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

Chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản): Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật, riêng bà H, bà N1 được miễn nộp do là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu; riêng bà H, bà N1 được miễn nộp do là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu V, bà Nguyễn Thị Phương N1, bà Nguyễn Tuyết H.

2. Giữ nguyên một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2025/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh), như sau:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích N đối với bị đơn bà Nguyễn Tuyết H về việc yêu cầu mở lối đi.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2025/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh), như sau:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích N đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Phương N1, bà Nguyễn Thị Thu V về việc “Tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề”.

Buộc bà Nguyễn Thị Phương N1 có nghĩa vụ mở lối đi chung diện tích 85m² thuộc một phần thửa đất số 36, tờ bản đồ số 8, tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh và bà Nguyễn Thị Thu V có nghĩa vụ mở lối đi chung diện tích 182,4m² thuộc một phần thửa đất số 40, tờ bản đồ số 8, tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh qua các thửa đất số 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, tờ bản đồ số 08, tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh để làm lối đi chung cho bà Nguyễn Thị Bích N, bà Nguyễn Thị Phương N1, bà Nguyễn Thị Thu V, bà Nguyễn Tuyết H, ông Nguyễn Thanh H1 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề đối với phần đất nêu trên theo quy định tại Điều 133 Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu V có trách nhiệm di dời 11 cây mai, 02 cây bông giấy, 02 cây cau, 01 cây bò cạp vàng trên phần đất mở lối đi nêu trên.

Buộc bà Nguyễn Tuyết H có trách nhiệm tháo dỡ, di dời 01 trụ cột cổng, 01 bàn thiên, 02 cây trang, 01 cây nguyệt quế, 03 cây phát tài trên phần đất mở lối đi nêu trên.

3.2. Về chi phí tố tụng: Số tiền 9.497.215 đồng (chín triệu bốn trăm chín mươi bảy nghìn hai trăm mười lăm đồng)

Bà Nguyễn Thị Bích N, bà Nguyễn Thị Phương N1, bà Nguyễn Thị Thu V, bà Nguyễn Tuyết H, ông Nguyễn Thanh H1 mỗi người phải chịu số tiền 1.899.443 đồng (một triệu tám trăm chín mươi chín nghìn bốn trăm bốn mươi ba đồng).

Bà Nguyễn Thị Bích N đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng. Bà Nguyễn Thị Phương N1, bà Nguyễn Thị Thu V, bà Nguyễn Tuyết H, ông Nguyễn Thanh H1 mỗi người phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bích N số tiền 1.899.443 đồng (một triệu tám trăm chín mươi chín nghìn bốn trăm bốn mươi ba đồng).

3.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thu V phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị Phương N1, bà Nguyễn Tuyết H được miễn nộp án phí.

Trả cho bà Nguyễn Thị Bích N 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001440 ngày 13/5/2024, số 0005009 ngày 24/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho bà Nguyễn Thị Thu V (ông Nguyễn Hữu K nộp thay) 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0008965 ngày 13/8/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị Phương N1, bà Nguyễn Tuyết H được miễn nộp án phí.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 17 - TPHCM;
- TAND khu vực 17 - TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (17). (80).



**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thị Duyên Hằng