

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 1093/2026/DS-PT
Ngày: 26 - 8 - 2026
Về việc “Tranh chấp quyền sử dụng
đất làm lối đi”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thuý Lành
Bà Dương Thuý Hằng

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Ngọc Nhân, *Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.*

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Thi, *Kiểm sát viên.*

Ngày 26 tháng 08 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 607/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 07 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất làm lối đi”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 178/2026/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2026 Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 540/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Dương Văn H, sinh năm 1972

Địa chỉ: Ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh.

2. Bà Dương Thị N, sinh năm 1953

Địa chỉ: Khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh.

3. Bà Dương Thị T, sinh năm 1968

Địa chỉ: Ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh.

4. Bà Dương Thị C, sinh năm 1958

Địa chỉ: ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh.

5. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1975

Địa chỉ: ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N, bà T, bà C, bà N1: Ông Dương Văn H, sinh năm 1972

Địa chỉ: Ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn K, sinh năm 1966

Địa chỉ: Ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Dương Văn T1, sinh năm 1966 (vắng mặt).

2. Bà Dương Thị N2, sinh năm 1955 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh.

3. Bà Nguyễn Thị Cẩm T2, sinh năm 1974 (vắng mặt).

4. Em Dương Nguyễn Thư K1, sinh năm 1999 (vắng mặt).

5. Em Dương Trung H1, sinh năm 2002 (có mặt).

6. Ông Trương Hoàng V, sinh năm 1950 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh.

7. Ông Huỳnh Văn Ế, sinh năm 1966

Địa chỉ: Ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

8. Ông Ngô Hoàng Ầ, sinh năm 1947 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh.

9. Anh Dương Trung C1, sinh năm 1994 (vắng mặt).

10. Chị Dương Thị Anh T3, sinh năm 1996 (vắng mặt).

11. Anh Dương Trung T4, sinh năm 2000 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* Các nguyên đơn ông Dương Văn H, bà Dương Thị N, bà Dương Thị T, bà Dương Thị C, bà Lê Thị N1 và bị đơn ông Lê Văn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung các nguyên đơn ông Dương Văn H, bà Dương Thị N, bà Dương Thị T, bà Dương Thị C và bà Lê Thị N1 do ông Dương Văn H là người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày: Ông Dương Văn H, bà Dương Thị N là con ruột của ông N3, ông N3 là chủ sử dụng thửa đất 423, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã A, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 376493 do UBND huyện Đ cấp cho ông N3 ngày 17/11/1998. Trên đất có căn nhà cấp 4 của gia đình ông N3 sinh sống ổn định. Vào ngày 21/01/2025 thì ông N3 chết. Bà Lê Thị N1, Dương Thị C là các hộ dân sinh sống lâu đời ở phía sau thửa 423 của ông N3.

Đề đi từ đường A vào nhà của các hộ dân này có một con đường, chiều ngang khoảng 3,5m x dài 40m. Con đường này được hình thành từ trước năm 1975 để cho các hộ dân của bà Lê Thị N1, hộ bà Dương Thị C, hộ ông Dương Văn H, Dương Thị N đi ra đường chính (đường A). Phần nhà của ông Lê Văn K giáp lối đi này, khi xây nhà làm hàng rào ông K cũng rào khuôn viên nhà lại, chừa ra lối đi này nhưng thời gian gần đây thì ông Lê Văn K cho rằng con đường đất này thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 3 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K, nên ông K không cho các hộ dân khác đi lại trên con đường đất này. Hiện tại các hộ dân khác không thể đi ra được đường lớn. Do đó, các nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu giải quyết:

Công nhận phần đất có diện tích 92,6m² vị trí A thuộc mpt 424, tờ bản đồ số 96 (theo hệ thống bản đồ mới) theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 86-2026 của Công ty TNHH Đ được Chi nhánh VPĐK đất đai Khu vực Đ duyệt ngày 31/3/2026 là lối đi chung đi vào thửa đất 398, 423, tờ bản đồ số 3, loại đất thổ, tọa lạc xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Văn K đối với phần đất có diện tích 92,6m² vị trí A thuộc mpt 424, tờ bản đồ số 96 theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 86-2026 của Công ty TNHH Đ được Chi nhánh VPĐK đất đai Khu vực Đ duyệt ngày 31/3/2026.

Bị đơn ông Lê Văn K trình bày: Hiện trạng lối đi mà các nguyên đơn tranh chấp không phải là lối đi công cộng mà phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do gia đình ông quản lý, sử dụng. Bà Y là mẹ của ông đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997, sau đó đến năm 2004 bà Y cho lại cho ông, ông được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 14/7/2005 đến nay. Do trước đây, tình làng nghĩa xóm với nhau cha mẹ ông có cho ông N3 một lối đi để đi vào phần đất phía trong, do gia đình bị đơn đi dần rồi lấn ra như hiện nay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho rằng đây là lối đi chung thì bị đơn không đồng ý. Trước đây, ông N3 có thỏa thuận với ông sẽ đổi một phần đất thuộc thửa 398 của ông N3 có diện tích tương đương lối đi này cho ông để tiếp tục sử dụng lối đi, hiện nay ông vẫn đồng ý nếu các con ông N3 hoán đổi đất cho ông. Trong trường hợp các nguyên đơn cùng với bà N2, ông T1 không đồng ý hoán đổi đất mà muốn tiếp tục sử dụng phần đất này làm lối đi thì phải hoàn trả giá trị đất cho bị đơn theo Chứng thư định giá đã được Tòa án thu thập. Theo đó, bị đơn yêu cầu các nguyên đơn ông H, bà N, bà C, bà N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T1, bà N2 phải liên đới trả lại số tiền 452.721.000 đồng cho bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn T1 có ý kiến trình bày tại bản tự khai như sau: Ông là con ruột của ông N3, trước đây, ông N3 là chủ sử dụng thửa đất 423, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã A, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 376493 do UBND huyện Đ cấp ngày 17/11/1998. Trên đất có căn nhà cấp 4 của gia đình ông N3 sinh sống ổn định.

Con đường này ngoài gia đình ông đi lại thì còn hộ bà Lê Thị N1, hộ bà Dương Thị C, hộ ông Dương Văn H cũng đang đi trên con đường này để ra đường chính

(đường A). Được biết trước đây phần đất nhà ông K có xây dựng hàng rào không thuộc lối đi chung của con đường. Thời gian gần đây thì ông Lê Văn K cho rằng con đường đất này thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 3 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K, nên ông K không cho ông cùng với các hộ dân khác đi lại trên con đường đất này. Do đó, ông thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn, đề nghị Tòa án: Công nhận phần diện tích 140m² (ngang 3,5m, dài 40m) là lối đi chung cho các hộ dân. Bản thân ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị N2 có ý kiến: Bà là con ruột của ông N3, trước đây, ông N3 là chủ sử dụng thửa đất 423, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã A, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 376493 do UBND huyện Đ cấp ngày 17/11/1998. Trên đất có căn nhà cấp 4 của gia đình ông N3 sinh sống ổn định.

Con đường này ngoài gia đình bà đi lại thì còn hộ bà Lê Thị N1, hộ bà Dương Thị C, hộ ông Dương Văn H cũng đang đi trên con đường này để ra đường chính (đường A). Được biết trước đây phần đất nhà ông K có xây dựng hàng rào không thuộc lối đi chung. Thời gian gần đây thì ông Lê Văn K cho rằng con đường đất này thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 3 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K, nên ông K không cho bà cùng với các hộ dân khác đi lại trên con đường đất này. Hiện tại bà cùng với các hộ dân khác không thể đi ra được đường lớn. Do đó, bà thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn, đề nghị Tòa án: Công nhận phần diện tích 140m² (ngang 3,5m, dài 40m) là lối đi chung cho các hộ dân. Bản thân bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Cẩm T2, sinh năm 1974 (vợ ông H); Em Dương Nguyễn Thu K1, sinh năm 1999 (con ông H); Em Dương Trung H1, sinh năm 2002 (con ông H); Ông Trương Hoàng V, sinh năm 1950 (chồng bà C); Ông Huỳnh Văn Ế, sinh năm 1966 (chồng bà T); Ông Ngô Hoàng Á, sinh năm 1947 (chồng bà N); Anh Dương Trung C1, sinh năm 1994 (Con bà N1); Chị Dương Thị Anh T3, sinh năm 1996 (Con bà N1); Anh Dương Trung T4, sinh năm 2000 (Con bà N1) có ý kiến trình bày: Thống nhất ý kiến, yêu cầu của các nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại Bản án sơ thẩm số 278/2026/DS-ST ngày 05 tháng 06 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh đã Căn cứ Căn cứ các Điều 26, 34, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 245, 246, 247, 248 và Điều 254, 288 Bộ luật Dân sự; Điều 12, 26, 27 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Dương Văn H, bà Dương Thị N, bà Dương Thị T, bà Dương Thị C và bà Lê Thị N1 đối với ông Lê Văn K về tranh chấp quyền sử dụng đất làm lối đi.

1.1. Xác lập quyền về lối đi qua bất động sản liền kề cho ông Dương Văn H, bà Dương Thị N, bà Dương Thị T, bà Dương Thị C, bà Lê Thị N1, ông Dương Văn T1 và bà Dương Thị N2 trên phần diện tích đất 92,6m² thuộc mpt 424, tờ bản đồ số

96 đất tọa lạc tại xã A, tỉnh Tây Ninh do ông Lê Văn K đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại vị trí A theo Mảnh trích đo địa chính số 86-2026 của Công ty TNHH Đ được Chi nhánh Văn phòng Đ1 duyệt ngày 31/3/2026.

(Vị trí, kích thước, tứ cận phần đất được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 86-2026 của Công ty TNHH Đ được Chi nhánh Văn phòng Đ1 duyệt ngày 31/3/2026).

1.2. Hạn chế quyền sử dụng đất: Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp, tặng cho và ủy quyền của ông Lê Văn K đối với phần diện tích đất 92,6m² thuộc vị trí A thuộc mpt 424, tờ bản đồ số 96 đất tọa lạc tại xã A, tỉnh Tây Ninh do ông Lê Văn K đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để bảo đảm quyền về lối đi qua cho ông Dương Văn H, bà Dương Thị N, bà Dương Thị T, bà Dương Thị C, bà Lê Thị N1, ông Dương Văn T1 và bà Dương Thị N2 theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3. Ông Lê Văn K không được thực hiện hành vi rào chắn, xây dựng công trình hoặc có hành vi khác cản trở việc thực hiện quyền về lối đi qua của những người được hưởng quyền.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn K.

2.1. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn K về việc dành phần lối đi có chiều ngang 1,2m trong phạm vi diện tích phần đất tại mục 1.1 nêu trên cho ông Dương Văn H, bà Dương Thị N, bà Dương Thị T, bà Dương Thị C, bà Lê Thị N1, ông Dương Văn T1 và bà Dương Thị N2 sử dụng làm lối đi mà không yêu cầu hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất.

2.2. Buộc ông Dương Văn H, bà Dương Thị N, bà Dương Thị T, bà Dương Thị C, bà Lê Thị N1, ông Dương Văn T1 và bà Dương Thị N2 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Lê Văn K giá trị quyền sử dụng đất làm lối đi tại mục 1.1, đối với phần đất có chiều ngang 2,71m là 313.811.538 đồng (Ba trăm mười ba triệu tám trăm mười một nghìn năm trăm ba mươi tám đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Văn K đối với phần diện tích đất 92,6m² thuộc vị trí A theo Mảnh trích đo địa chính số 86-2026.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 12/6/2026, các nguyên đơn ông Dương Văn H, bà Dương Thị N, bà Dương Thị T, bà Dương Thị C và bà Lê Thị N1 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 178/2026/DS-ST ngày 05/6/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Tây Ninh, cho rằng phần diện tích 92,6m² thuộc một phần thửa đất số 424, tờ bản đồ số 96 là lối đi chung đã hình thành và sử dụng ổn định từ trước năm 1975, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn K bao gồm cả phần lối đi là

không đúng thực tế, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, công nhận phần đất tranh chấp là lối đi chung và không buộc các nguyên đơn liên đới bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn K.

Ngày 19/6/2026, bị đơn ông Lê Văn K kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 178/2026/DS-ST ngày 05/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh, không đồng ý cho các nguyên đơn được sử dụng phần đất thuộc quyền sử dụng của mình làm lối đi, trường hợp phải dành lối đi thì yêu cầu các nguyên đơn hoàn trả toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích làm lối đi.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp chứng cứ mới và vẫn giữ nguyên ý kiến của mình.

Các nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nội dung kháng cáo và đề nghị sửa bản án sơ thẩm công nhận diện tích 92,6m² thuộc một phần thửa đất số 424, tờ bản đồ số 96 là lối đi chung và không buộc các nguyên đơn liên đới bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn K.

Bị đơn ông Lê Văn K giữ nguyên nội dung kháng cáo, không đồng ý để các nguyên đơn sử dụng phần đất thuộc quyền sử dụng của mình làm lối đi, trường hợp phải dành lối đi thì yêu cầu các nguyên đơn hoàn trả toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích làm lối đi theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Phần đất tranh chấp diện tích 92,6m² thuộc một phần thửa đất số 424 do ông Lê Văn K đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có căn cứ xác định đây là đường giao thông công cộng. Tuy nhiên, các nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có nhà, đất ở phía trong, không có lối đi khác ra đường công cộng nên cấp sơ thẩm xác lập quyền về lối đi qua bất động sản liền kề trên diện tích 92,6m² là có căn cứ.

Việc cấp sơ thẩm ghi nhận ông K tự nguyện dành phần lối đi rộng 1,2m không yêu cầu bồi hoàn và buộc các đương sự liên đới hoàn trả giá trị phần đất còn lại rộng 2,71m, tương ứng số tiền 313.811.538 đồng, là phù hợp. Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông K.

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 bà Dương Thị T, bà Lê Thị N1, ông Dương Văn H, bà Dương Thị N, bà Dương Thị C và ông Lê Văn K; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 178/2026/DS-ST ngày 05/6/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của các nguyên đơn ông Dương Văn H, bà Dương Thị N, bà Dương Thị T, bà Dương Thị C, bà Lê Thị N1 và bị đơn ông Lê Văn K làm đúng theo quy định tại các 271, 272, Điều 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Việc vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn T1, bà Dương Thị N2, bà Nguyễn Thị Cẩm T2, Dương Nguyễn Thư K1, ông Trương Hoàng V, ông Huỳnh Văn Ế, ông Ngô Hoàng Ầ, anh Dương Trung C1, chị Dương Thị Anh T3, anh Dương Trung T4 nhưng những người này đã được triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[1.3] Phạm vi xét xử phúc thẩm: Căn cứ nội dung đơn kháng cáo của các nguyên đơn ông Dương Văn H, bà Dương Thị N, bà Dương Thị T, bà Dương Thị C, bà Lê Thị N1 và bị đơn ông Lê Văn K cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh bị kháng cáo, theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của các nguyên đơn bà Dương Thị T, bà Lê Thị N1, ông Dương Văn H, bà Dương Thị N, bà Dương Thị C, thấy rằng:

[2.1] Các nguyên đơn cho rằng phần đất diện tích 92,6m² thuộc một phần thửa đất số 424 là lối đi chung đã hình thành từ trước năm 1975, các hộ dân phía trong sử dụng ổn định từ trước đến nay. Việc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K bao gồm phần lối đi là không phù hợp với thực tế sử dụng đất. Do đó, các nguyên đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, xác định phần đất diện tích 92,6m² là lối đi chung và không buộc các nguyên đơn phải hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông K.

Xét thấy, theo Công văn số 2214/CN.VPĐKĐĐ-HCTH ngày 05/11/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ1, thửa đất số 424, tờ bản đồ số 3 do ông Lê Văn K đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/7/2005, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ bà Hồ Thị Y. Bà Y được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 424 ngày 26/12/1997, diện tích 695m², loại đất thổ. Thời điểm ông K được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không tiến hành đo đạc mà căn cứ vào trích lục bản đồ địa chính. Theo trích lục bản đồ địa chính và sơ đồ thửa đất, phần giáp ranh giữa thửa đất số 424 và thửa đất số 1056 không thể hiện có lối đi. Các thửa đất số 423 và 398 do ông Dương Văn N3 đứng tên nằm phía trong thửa đất số 424.

[2.2] Tại Công văn số 1837/UBND-TA ngày 14/4/2026 Ủy ban nhân dân xã A xác định phần đất tranh chấp có hiện trạng là lối đi được hình thành từ trước năm 1975, được các hộ ông Dương Văn H, bà Dương Thị N, bà Dương Thị T và các hộ dân phía trong sử dụng để đi ra đường A. Tuy nhiên, lối đi này do người dân tự chừa lại để đi, không phải đường giao thông công cộng do Nhà nước quản lý.

Mặt khác, kết quả xác minh tại cơ quan đăng ký đất đai xác định diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 424 do ông Lê Văn K đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị Y trước đây và cho ông K sau khi nhận chuyển nhượng được thực hiện theo hồ sơ địa chính và quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy. Các nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình hoặc là đất giao thông công cộng do Nhà nước quản lý.

Do đó, cấp sơ thẩm xác định phần đất diện tích 92,6m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lê Văn K là có căn cứ.

[2.3] Điều 245 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định quyền đối với bất động sản liền kề là quyền được thực hiện trên một bất động sản nhằm phục vụ cho việc khai thác một bất động sản khác thuộc quyền sở hữu của người khác.

Theo Điều 246 Bộ luật Dân sự năm 2015, quyền đối với bất động sản liền kề được xác lập do địa thế tự nhiên, theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc.

Khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định 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.

Qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, xác minh tại địa phương, lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, có căn cứ xác định các nguyên đơn cùng ông Dương Văn T1, bà Dương Thị N2 có nhà, đất ở phía trong, từ trước đến nay việc đi ra đường công cộng đều thông qua phần đất đang tranh chấp và ngoài phần đất này không có lối đi nào khác. Ông K cũng thừa nhận trước đây các hộ dân phía trong vẫn sử dụng phần đất này để đi lại.

Như vậy, mặc dù diện tích 92,6m² thuộc quyền sử dụng đất của ông K nhưng các bất động sản phía trong thuộc trường hợp cần được xác lập quyền về lối đi qua bất động sản liền kề. Cấp sơ thẩm xác lập quyền về lối đi qua cho các nguyên đơn và ông T1, bà N2 là phù hợp với hiện trạng sử dụng đất và quy định tại các Điều 245, 246 và 254 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3] Ông K đồng ý dành phần đất có chiều ngang 1,2m cho các hộ phía trong làm lối đi. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc thực tế, lối đi hiện hữu có diện tích 92,6m² tại vị trí A theo Mảnh trích đo địa chính số 86-2026, chiều ngang thực tế 3,91m. Kết quả xác minh tại địa phương cũng xác định lối đi đã hình thành từ trước năm 1975 và được các hộ dân phía trong sử dụng để đi ra đường A.

Khoản 2 Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định 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 xác định.

Trong trường hợp này, lối đi phục vụ nhu cầu đi lại của nhiều hộ gia đình phía trong, đã tồn tại trong thời gian dài với hiện trạng như hiện nay. Nếu chỉ xác định chiều ngang lối đi 1,2m theo ý kiến của ông K thì không bảo đảm nhu cầu đi lại bình thường của các hộ dân và không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định quyền về lối đi qua trên toàn bộ diện tích 92,6m², chiều ngang thực tế 3,91m là có căn cứ.

Do đó, kháng cáo của ông K không đồng ý cho các nguyên đơn sử dụng phần đất này làm lối đi là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Về nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất: Khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định chủ sở hữu bất động sản được 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.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông K tự nguyện dành cho các nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phần lối đi có chiều ngang 1,2m mà không yêu cầu hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất. Sự tự nguyện này không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

Đối với phần còn lại có chiều ngang 2,71m, đây vẫn là đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông K. Việc xác lập quyền về lối đi qua làm hạn chế quyền khai thác, sử dụng phần đất của ông K nên những người được hưởng quyền về lối đi qua phải thực hiện nghĩa vụ đền bù theo quy định tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Theo Chứng thư thẩm định giá được thu thập trong quá trình giải quyết vụ án, giá trị quyền sử dụng đất của toàn bộ phần lối đi chiều ngang 3,91m là 452.721.000 đồng. Sau khi trừ giá trị tương ứng phần chiều ngang 1,2m mà ông K tự nguyện không yêu cầu hoàn trả, giá trị phần đất còn lại tương ứng chiều ngang 2,71m là 313.811.538 đồng.

Quyền về lối đi qua được xác lập để phục vụ chung cho ông Dương Văn H, bà Dương Thị N, bà Dương Thị T, bà Dương Thị C, bà Lê Thị N1, ông Dương Văn T1 và bà Dương Thị N2. Cấp sơ thẩm buộc những người này liên đới hoàn trả cho ông K số tiền 313.811.538 đồng là có căn cứ theo Điều 254 và Điều 288 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Vì vậy, kháng cáo của các nguyên đơn yêu cầu được sử dụng toàn bộ diện tích 92,6m² làm lối đi nhưng không phải hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông K là không phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên không được chấp nhận.

[2.5] Đối với kháng cáo của ông K yêu cầu nếu các nguyên đơn sử dụng phần đất của ông làm lối đi thì phải hoàn trả toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất, xét thấy tại cấp sơ thẩm ông K đã tự nguyện dành phần đất chiều ngang 1,2m làm lối đi và không yêu cầu hoàn trả giá trị. Cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông K và chỉ buộc các đương sự hoàn trả giá trị phần đất còn lại chiều ngang 2,71m là phù hợp.

Do đó, kháng cáo của ông K về nội dung này cũng không có căn cứ chấp nhận.

[2.6] Đối với yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Văn K:

Như đã nhận định, phần đất diện tích 92,6m² thuộc một phần thửa đất số 424 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông K. Quá trình giải quyết vụ án không có tài liệu, chứng cứ xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị Y trước đây và cho ông K sau khi nhận chuyển nhượng là trái quy định pháp luật.

Việc xác lập quyền về lối đi qua bất động sản liền kề không làm phát sinh quyền sử dụng đất của các nguyên đơn đối với diện tích 92,6m² và cũng không làm chấm dứt quyền sử dụng đất hợp pháp của ông K. Đây là quyền được thực hiện trên bất động sản thuộc quyền sử dụng của người khác nhằm phục vụ việc khai thác bất động sản phía trong theo quy định của Bộ luật Dân sự.

Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông K đối với diện tích 92,6m² là có căn cứ.

[2.7] Đối với việc bảo đảm quyền về lối đi qua: Cấp sơ thẩm đã xác lập quyền về lối đi qua trên diện tích 92,6m² thuộc quyền sử dụng đất của ông K. Đồng thời buộc ông K không được rào chắn, xây dựng công trình hoặc thực hiện hành vi khác làm cản trở việc thực hiện quyền về lối đi qua. Nội dung này nhằm bảo đảm cho quyền về lối đi qua đã được xác lập được thực hiện trên thực tế.

Việc xác lập quyền về lối đi qua không làm chuyển quyền sử dụng diện tích 92,6m² từ ông K sang các nguyên đơn. Ông K vẫn là người có quyền sử dụng đất, nhưng việc thực hiện quyền đối với phần đất này phải bảo đảm quyền về lối đi qua đã được xác lập theo bản án.

Tại cấp phúc thẩm, các nguyên đơn, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới.

[3] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn bà Dương Thị T, bà Lê Thị N1, ông Dương Văn H, bà Dương Thị N, bà Dương Thị C và bị đơn ông Lê Văn K, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 178/2026/DS-ST ngày 05/6/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Tây Ninh. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Do bà Dương Thị N, Dương Thị C và ông Lê Văn K là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà N, bà C, ông K theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí tố tụng.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn ông Dương Văn H, bà Dương Thị N, bà Dương Thị T, bà Dương Thị C, bà Lê Thị N1 và bị đơn ông Lê Văn K.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 178/2026/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Tây Ninh.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Văn H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0013402 ngày 12/6/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh sang án phí. Ông H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Lê Thị N1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0013403 ngày 12/6/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh sang án phí. Bà N1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Dương Thị T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0013405 ngày 12/6/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh sang án phí. Bà T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Dương Thị N và bà Dương Thị C, ông Lê Văn K là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

3. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 178/2026/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Tây Ninh không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Trường hợp bản án 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 3 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Dương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GĐ, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Nguyễn Thị Diễm Hằng