TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 35/2026/DS-PT
Ngày: 12/01/2026
"Tranh chấp 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 Trịnh Thị Phúc

*Các Thẩm phán:*Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Võ Quang Huy – Thư ký Tòa án nhân dân Tây Ninh.

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

Trong ngày 05 và ngày 12 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 755/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp lối đi"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 777/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn Đ, sinh năm: 1981. Địa chỉ: Khu phố L, phường A, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Châu T, sinh năm: 1981 - Luật sư Công ty L - thuộc doàn luật sư tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Dương Văn Q, sinh năm: 1965. Địa chỉ: Khu phố L, phường A, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Q:

Ông Võ Chí T1, sinh năm: 1989.

Dương Thị C, sinh năm 1991

Cùng địa chỉ: Địa chỉ: Khu phố L, phường A, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Dương Văn Q

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Văn Đ, cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ là ông Ngô Châu T trình bày: Ông Đ yêu cầu Dương Văn Q có nghĩa vụ tháo

dỡ cửa và hàng rào mà ông Q đã xây dựng lấn chiếm con đường, để trả lại hiện trạng con đường công cộng là đường đất có diện 95,4 m^2 + 276,1m^2 theo như kết quả đo đạc đã thể hiện, trong đó diện tích nào nằm ngoài con đường ông không có yêu cầu, ông chỉ yêu cầu ông Q trả lại hiện trạng con đường đất theo như bản đồ địa chính đã thể hiện. Con đường có vị trí giáp ranh với hướng Tây của phần đất thuộc quyền sử dụng của ông có diện tích 3550,9m^2 thuộc thửa đất số 719, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại khu phố L, phường A, tỉnh Tây Ninh. Ông Dương Văn Q1 có đất phía cuối con đường và cũng sử dụng con đường này để đi vào đất của ông Q.

Từ khi cha mẹ ông làm ruộng khoảng trước năm 1998, 1999 thì đã có con đường gia đình ông và nhiều người dân đã đi qua lại trên con đường này. Tháng 4-2024, ông Q tự ý làm rào chắn ngang lối vào con đường (tại vị trí giáp với đường công cộng khác), để ngăn cản không cho ông và bà con xung quanh sử dụng con đường, ông Q cho rằng con đường thuộc quyền sử dụng của ông Q nên ông có quyền rào lại, không cho người khác ra vào để ngăn việc bị mất cắp tài sản.

Hành vi của ông Q làm ảnh hưởng đến tâm lý của ông (do ông nghĩ ông Q nghi ông trộm cắp nên rào đường lại), ảnh hưởng đến thu nhập về kinh tế của ông gây khó khăn khi ông ra vào đất của mình để trồng trọt, chăm sóc cây trồng, vận chuyển phân bón, cây trái khi thu hoạch, gây giảm sút thu nhập của ông. Ông trồng cao su, dừa, mẵng cầu, cây vú sữa và cây chuối trên đất của ông.

Ngoài phần con đường nói trên, giáp ranh đất của ông còn có con đường khác nhưng con đường này nhỏ, không thuận tiện cho việc đi lại, với lại từ trước đến nay ông không đi trên lối này nên cây cối mọc um tùm muốn đi phải chặt cây cối và mở lại đường.

Con đường ông đang có tranh chấp là thuận tiện nhất cho việc đi lại, mặt khác do là công cộng nên ông có quyền được đi lại, ông Q không thể lấy lý do là ông có lối đi khác để ngăn cản việc đi lại của ông. Do vậy, ông yêu cầu Tòa án buộc ông Dương Văn Q tháo dỡ cổng và hàng rào trả lại con đường đất, để ông và các hộ dân xung quanh được quyền đi lại trên con đường này.

Bị đơn ông Dương Văn Q cùng người đại diện theo ủy quyền của ông Q là ông Võ Chí T1 trình bày: Nguồn gốc đất ruộng của ông Q do ông bà để lại, nguồn gốc đất của ông Đ do cha ông Đ (ông Trần Văn P) mua của ông Hồ Văn Q2, sau đó ông P tặng cho lại ông Đ.

Đất ruộng của ông trước đây giáp ranh với đất của ông Q2 (sau này là ông Đ) nhưng không có lối đi, đất ruộng của ông Q2 tiếp giáp với đường công cộng. Từ đó, vào năm 2000 ông có mua đất của ông Q2 để làm lối đi riêng để sử dụng đi vào đất ruộng của ông. Phần lối đi ông mua có chiều ngang khoảng từ 03-04 mét, chiều dài 110 mét thuộc 01 phần các thửa đất số 4514, 4515 và 4500 tờ bản đồ số 05 (BĐ 299) có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Q2 đứng tên, đối chiếu với bản đồ 2005 không thuộc thửa đất nào cả mà giáp với thửa đất 719 thuộc quyền sử dụng của ông Đ.

Khi mua 02 bên có làm giấy tay nhưng do thời gian qua lâu quá, do trời mưa, nhà dột dẫn đến giấy cũ rách không còn sử dụng được. Tuy nhiên, đến ngày 12-8-2024, sau khi phát sinh tranh chấp, ông Hồ Văn Q2 01 lần nữa làm giấy xác nhận lại là có bán cho ông phần diện tích đất nói trên, có sự chứng kiến ký tên và xác nhận

của hàng xóm về việc ông có mua đất của ông Q2 để làm lối đi vào thời điểm năm 2000.

Sau khi mua đất, ông nhiều lần liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không làm được, lý do không đủ điều kiện tách thửa, ông chỉ liên hệ bằng lời nói nên hiện ông không có căn cứ chứng minh.

Ông sử dụng lối đi có 01 mình. Đến tháng 8-2024, do để bảo vệ tài sản nên ông rào lối đi lại tại vị trí đầu đường giáp đường công cộng khác; đồng thời, ông có lắp đặt camera an ninh tại phần đất để tiện theo dõi, giám sát trong việc bảo vệ tài sản trên đất của ông.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, lý do: chỉ duy nhất gia đình ông đi trên lối đi này. Trước đây ông Đ chưa làm hàng rào xung quanh phần đất thửa 719 thuộc quyền sử dung của ông Đ, ông Đ đi xung quanh đất, lối nào ông Đ cũng có thể đi được. Sau khi làm hàng rào, ông Đ muốn đi trên con đường đang có tranh chấp, ông không đồng ý nên 02 bên phát sinh tranh chấp.

Theo bản đồ 299, lúc ông mua đất của ông Q2 tại vị trí đất ông mua không phải là con đường công cộng, tức con đường thuộc quyền sử dụng của ông. Theo bản đồ lưới 2005, con đường đang tranh chấp lại là con đường công cộng. Ông yêu cầu Tòa án xác định vị trí con đường theo bản đồ 299, không đồng ý xác định theo bản đồ 2005, tức không có con đường công cộng tại vị trí đất ông Đ đang tranh cấp, để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Sau đó ông sẽ tiếp tục làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp Tòa án xác định đất không phải là con đường công cộng, dù ông Đ có trả tiền lối đi cho ông, ông cũng không đồng ý mở đường cho ông Đ, vì ngoài con đường ông Đ yêu cầu ông mở, ông Đ còn có lối khác để đi vào đất của ông Đ (như lời ông Đ trình bày).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ.

Buộc ông Dương Văn Q có nghĩa vụ tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản trên con đường công cộng (đường đất) có diện tích đất 297m^2, thuộc tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại khu phố L, phường A, tỉnh Tây Ninh *để trả lại hiên trạng con đường công cộng.*

Tứ cận: Đông giáp thửa đất 719 dài 9,82 mét + 5,62 mét + 25,95 mét +24,23 mét + 3,29 mét + 17,86 mét và giáp thửa 756 dài 17,68 mét + 6,76 mét; Tây giáp thửa 686 dai 9,81 mét + 29,83 mét + 29,29 mét và giáp với thửa 1492 dài 18,52 mét + 12,61 mét + 12,10 mét; Nam giáp đường đất dài 3,9 mét; Bắc giáp thửa 664 dài 2,61 mét (cuối đường).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Q là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí. Hoàn trả ông Đ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0012263 ngày 10-02-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12 - Tây Ninh).

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: Buộc ông Q phải chịu 4.576.000đồng. Ghi nhận ông Đ đã nộp tạm ứng số tiền này nên ông Đ được hoàn trả lại số tiền 4.576.000đồng (do ông Q nộp).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025 bị đơn ông Dương Văn Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ về việc yêu cầu ông Q phải mở lối đi.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phần tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q trình bày:

Phần đất làm lối đi hiện nay có nguồn gốc là của ông Hồ Văn Q2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995, do các thửa đất của ông Q ở bên trong không có lối đi ra đường công cộng nên năm 2000 ông Q đã mua đất của ông Q2 để làm lối đi, lối đi này là của cá nhân của ông Q, không phải là lối đi công cộng. Cơ quan có thẩm quyền xác định lối đi này là lối đi công cộng nhưng không có việc họp dân hoặc đền bù gì cả. Thửa đất 719 của ông Đ không bị vây bọc và tại phiên tòa phúc thẩm ông Đại thừa N có 3 lối đi để vào thửa đất của ông và lối này cũng rất thuận tiện có chiều ngang hơn 3m. Vì vậy, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông Q, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ và ông Đ trình bày: Biên bản hòa giải ngày 10/7/2024 ông Đ trình bày có chữ nếu, cụ thể là "Nếu đường này do ông Q2 bán cho ông Q làm lối đi..." nhưng người ghi biên bản lại ghi thiếu chữ "nếu". Lời trình bày của 3 người làm chứng do ông Q cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm không khách quan vì ông N1 là anh ruột của ông Q, bà T2 thì đang chiếm dụng đất của ông N2, đề nghị không căn cứ vào lời trình bày của người làm chứng do ông Q cung cấp. Lối đi này do ông Đ đã chừa một phần đất thuộc thửa 719 của ông Đại để làm lối đi nên lối đi rộng như hiện nay. Ông Q tự ý làm hàng rào chăn bít lối đi này là không đúng nên án sơ thẩm buộc ông Q tháo dỡ di dời tài sản để trả lại lối đi là có căn cứ, vì vậy đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Q.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của Dương Văn Q trong thời hạn quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Mặc dù bản đồ địa chính 299 thể hiện không có lối đi, nhưng bản đồ địa chính năm 2005 thể hiện có lối đi công cộng, do hiện trạng có lối đi và được cập nhật trên bản đồ địa chính năm 2005 là lối đi công cộng nên án sơ thẩm xử là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Dương Văn Q trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Q không đồng ý tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản trên con đường (đường đất) có diện tích đất 297m^2, thuộc tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại khu phố L, phường A, tỉnh Tây Ninh để trả lại hiên trạng con đường đi cho ông Đ. Xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất – hiện trạng là lối đi: Ông Q trình bày do các thửa đất của ông Q ở bên trong không có lối đi vào nên năm 2000 ông Q đã mua của ông Hồ Văn Q2 phần đất để làm lối đi vào các thửa đất của ông Q. Lời trình bày của ông Q phù hợp với lời trình bày của ông Q2. Mặt khác, tại biên bản hòa giải ngày 10/7/2014 của Ủy ban nhân dân phường L (bút lục 10 – mặt sau) ông Trần Văn Đ trình bày: "*Đường này do ông Q2 bán cho ông Q làm lối đi (gia đình tôi còn có lối đi khác). Tôi cũng không biết đất tôi có đường đi hay không, tôi chỉ biết đất cha mẹ cho tôi đã có đường đi rồi*". Như vậy, ông Đ cũng thừa nhận phần đất làm lối đi mà ông Đ đang tranh chấp có nguồn gốc là do ông Q mua của ông Hồ Văn Q2 để làm lối đi. Căn cứ vào Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự đây là tình tiết không cần chứng minh. Do đó, có cơ sở xác định lối đi mà ông Đ đang tranh chấp với ông Q không phải là lối đi công cộng mà có cơ sở xác định đây là lối đi do ông Q tự mua đất của ông Q2 để làm lối đi để phục vụ cho việc canh tác sử dụng các thửa đất bên trong của ông Q.

[2.2] Ông Đại thừa N thửa đất 719 do ông Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay cũng là của ông Q2 bán cho cha ông Đ và sau đó cha ông Đại tặng cho ông Đ. Căn cứ vào kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân phường A thể hiện: *"Theo bản đồ 299 không thể hiện con đường, do xác định qua việc chụp địa hình bằng máy bay nên không thể hiện chính xác vị trí. Hiện nay theo bản đồ 2005 thể hiện rõ có con đường công cộng tại vị trí hướng Tây của đất ông Đ là chính xác… nếu là đường công cộng thì tất cả mọi người được sử dụng làm lối đi"*. Như vậy, Ủy ban nhân dân phường A xác định theo bản đồ địa chính 299 không có lối đi, điều này phù hợp với lời trình bày của ông Q và những người làm chứng là ông N1, bà T2, ông T3 xác định trước năm 2000 không có lối đi, đến năm 2000 ông Q mới mua đất của ông Q2 để làm lối đi vào các thửa đất bên trong của ông Q.

[2.3] Theo bản đồ địa chính năm 2005 thể hiện có lối đi, Ủy ban nhân dân phường A xác định là lối đi công cộng, nhưng không xác minh làm rõ vì sao trước đây không có lối đi này, lối đi này được hình thành từ thời gian nào? Phần đất làm lối đi này có phải là đất công không hay do người dân hiến đất để làm lối đi? Lối đi này có phải là lối đi công cộng hay không? Nếu là lối đi công cộng thì nó và phục vụ cho việc đi lại của bao nhiêu hộ dân trong khu vực này? Thực tế, cho thấy từ tháng 7 năm 2024 khi ông Q xây hàng rào để rào lại lối đi này thì không có ai khiếu nại ngoài ông Đ ra. Như vậy, có cơ sở kết luận Ủy ban xã xác định là lối đi này là lối đi công cộng là không có cơ sở.

[2.4] Mặt khác, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ và tại phiên tòa phúc thẩm ông Đại thừa N thửa đất số 719 của ông Đ thì ngoài lối đi ông Đ yêu cầu còn 2 lối đi khác. Như vậy, thửa đất 719 của ông Đ không bị vây bọc bởi các thửa đất khác và lối đi ông Đ yêu cầu không phải là lối đi duy nhất.

[2.5] Từ những nhận định và chứng cứ trên có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Q, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ về việc yêu cầu ông Q phải tháo dỡ di dời hàng rào để trả lại lối đi cho ông Đ.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Đ không được chấp nhận nên ông Đ phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm theo Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp quản lý sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

[4] Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ, định giá) tổng cộng là 4.576.000đồng, ông Đ phải chịu toàn bộ do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận theo Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự, ông Đ đã nộp đủ và chi xong.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Q được chấp nhận nên ông Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Dương Văn Q;

2. Sửa bản Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh.

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015, các điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013, Điều 26, Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp quản lý sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ về việc buộc ông Dương Văn Q phải tháo dỡ cổng rào và hàng rào để trả lại con đường đất là lối đi cho ông Đ.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đ phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000đồng tạm ứng án phí ông Đ đã nộp theo biên lai thu số 0012263 ngày 10/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12 - Tây Ninh).

3. Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ, định giá) là 4.576.000đồng, ông Đ phải chịu toàn bộ, số tiền này ông Đ đã nộp đủ và chi xong.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Văn Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

5. Về hướng dẫn thi hành án: 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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

6. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 12 –Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc