

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 74/2026/DS-PT
Ngày 23 - 01 - 2026
V/v tranh chấp
về quyền lợi đi qua bất động sản liền kề

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Lực

Các Thẩm phán: Bà Sơn Nữ Phà Ca

Bà Nguyễn Thị Kim Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Đức Hoài Mi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Phương Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 887/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2025 về việc tranh chấp về quyền lợi đi qua bất động sản liền kề.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2025/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 857/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lưu Văn L, sinh năm 1966; cư trú số 13c, khu B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là số 13c, ấp B, xã T, tỉnh Vĩnh Long, có mặt).

- Bị đơn: Ông Phạm Văn B, sinh năm 1961; cư trú ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp T, xã H, tỉnh Vĩnh Long, có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Văn B: Bà Lôi Thị D, sinh năm 1959; cư trú số B đường P, phường L, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 14/01/2026, có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Bùi Thị T, sinh năm 1966; cư trú ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp T, xã H, tỉnh Vĩnh Long, vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Phạm Văn B là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 17 tháng 7 năm 2024 của nguyên đơn ông Lưu Văn L và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ông Lưu Văn L có quyền sử dụng 02 thửa đất gồm: thửa 350, tờ bản đồ số 31, diện tích 215,3m² và thửa 351, tờ bản đồ số 31, diện tích 100m², cùng tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp T, xã H, tỉnh Vĩnh Long). Do đất của ông L bị vây bọc bởi các thửa đất khác không có lối đi ra đường công cộng, trong đó có thửa đất 319 của ông Phạm Văn B là thuận tiện nhất để đi ra đường tỉnh 901, nên ông L yêu cầu ông Phạm Văn B dành cho ông một lối đi ra đường công cộng. Qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì phần đất ông L yêu cầu mở lối đi thuộc thửa tách 339-1, diện tích 72.1m², loại đất chuyên trồng lúa nước (LUC); phần đất ông B xác định lối đi cho ông L thuộc thửa tách 339-2, diện tích 28.4m², loại đất LUC, giá đất được xác định 184.000đ/m².

** Bị đơn ông Phạm Văn B, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị T vắng mặt nên không có lời khai.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2025/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Vĩnh Long đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lưu Văn L. Buộc ông Phạm Văn B dành cho ông Lưu Văn L một lối đi có tổng diện tích 28.4m², tại thửa tách 339-2, loại đất LUC, tọa lạc ấp T, xã H, tỉnh Vĩnh Long do ông Phạm Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện ông B đang canh tác, sử dụng (có tuyên kích thước kèm theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 20/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T).

Ông Lưu Văn L được quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất do ông Phạm Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lối đi 28,4m² mà ông Phạm Văn B được sử dụng. Việc xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự và phải thực hiện đăng ký theo quy định tại Điều 95 của Luật đất đai.

2. Buộc ông Lưu Văn L trả giá trị cho ông Phạm Văn B số tiền 5.225.600đ (năm triệu hai trăm hai mươi lăm ngàn sáu trăm đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên lãi suất chậm thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền thỏa thuận, tự nguyện, yêu cầu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/12/2025 bị đơn ông Phạm Văn B kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm định giá lại phần đất tranh chấp, ông xác định giá thị trường hiện nay tại phần đất tranh chấp bằng 5.000.000đ/m².

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Phạm Văn B đồng ý mở lối đi cho ông Lưu Văn L diện tích đất 28.4m² tại thửa tách 339-2, loại đất LUC, tọa lạc ấp T, xã H, tỉnh Vĩnh Long như án sơ thẩm đã tuyên, yêu cầu ông L phải đền bù cho ông số tiền 52.540.000 đồng.

- Ông Lưu Văn L thống nhất sử dụng lối đi do ông đồng Phạm Văn B mở, đồng ý đền bù cho ông B số tiền 52.540.000 đồng.

- Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên: Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Lưu Văn L có phần đất bị vây bọc bởi thửa đất số 319 của ông Phạm Văn B không có lối đi ra lộ công cộng, nên khởi kiện yêu ông B mở lối đi. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp đúng bản chất vụ án, đưa người tham gia tố tụng đầy đủ. Đơn kháng cáo của ông Phạm Văn B còn trong hạn luật định là hợp lệ, nên được chấp nhận xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Ông Phạm Văn B đồng ý mở lối đi cho ông Lưu Văn L diện tích đất 28.4m² tại thửa tách 339-2, loại đất LUC, tọa lạc ấp T, xã H, tỉnh Vĩnh Long, yêu cầu ông L phải đền bù cho ông số tiền 52.540.000 đồng. Ông Lưu Văn L thống nhất sử dụng lối đi do ông B đồng ý mở, đồng ý đền bù cho ông B số tiền 52.540.000 đồng. Xét thấy thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 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, lệ phí Tòa án.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2025/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Vĩnh Long.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lưu Văn L đối với ông Phạm Văn B.

Buộc ông Phạm Văn B dành cho ông Lưu Văn L một lối đi có tổng diện tích 28.4m² tại thửa tách 339-2, loại đất LUC, tọa lạc ấp T, xã H, tỉnh Vĩnh Long, đất có vị trí như sau:

- Hướng Đông: Giáp phần còn lại của thửa đất 339, có số đo (tính từ hướng Nam sang hướng B) là 10,64m + 5,89 + 4,64;
- Hướng Tây: Giáp phần còn lại của thửa đất 339, có số đo (tính từ hướng Nam sang hướng Bắc) là 10,68m + 9,38m;
- Hướng Nam: Giáp đường tỉnh 901, có số đo 1,5m;
- Hướng Bắc: Giáp thửa 351, có số đo 1,5m.

(Phần đất mở lối đi thể hiện tại Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 20/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T được đính kèm theo Bản án này).

Ông Lưu Văn L được quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất do ông Phạm Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lối đi 28,4m² mà ông Phạm Văn B được sử dụng. Việc xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự và phải thực hiện đăng ký theo quy định tại Điều 95 của Luật đất đai.

Buộc ông Lưu Văn L đền bù cho ông Phạm Văn B số tiền 52.540.000đ *(năm mươi hai triệu, năm trăm bốn mươi ngàn đồng)*.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Phạm Văn B phải chịu 300.000đ *(ba trăm ngàn đồng)*.
- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn B không phải chịu.

3. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí khảo sát, đo đạc, định giá bằng 2.499.706đ. Số tiền này ông L đã nộp tạm ứng và chi xong.

- Buộc Phạm Văn B có nghĩa vụ nộp 1.249.853đ *(một triệu hai trăm bốn mươi chín ngàn tám trăm năm mươi ba đồng)* để hoàn trả cho ông L.

- Buộc ông Lưu Văn L có nghĩa vụ nộp 1.249.853đ *(một triệu hai trăm bốn mươi chín ngàn tám trăm năm mươi ba đồng)*. Số tiền này ông L đã nộp và chi xong.

4. Các quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 4 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 4 - Vĩnh Long;
- Phòng GDKT, TT&THA;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Văn Lực