

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 661/2026/DS-PT

Ngày: 22-7-2026

V/v “Yêu cầu mở lối 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 Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Hồng

Bà Lê Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Trung Tín - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Hân - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 347/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2026 về “Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 80/2026/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 589/2026/QĐXXPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 734/2026/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn L, sinh năm 1940. Địa chỉ: ấp A, xã A, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Trần D, sinh năm 1992. Địa chỉ: ấp H, xã H, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Trần Thanh S, sinh năm 1974. Địa chỉ: ấp A, xã A, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- + Bà Trần Thị T, sinh năm 1951.
- + Ông Trần Thanh B, sinh năm 1957.
- + Ông Trần Văn D1 (Giữa), sinh năm 1966.
- + Ông Trần Thanh T1, sinh năm 1970.
- + Bà Trần Thị P (C), sinh năm 1949.

Cùng địa chỉ: ấp A, xã A, tỉnh Vĩnh Long.

+ Bà Trần Thị Thu V (D2), sinh năm 1959. Địa chỉ: ấp A, xã A, tỉnh Vĩnh Long.

- + Ông Trần Thanh B1, sinh năm 1968. Địa chỉ: ấp H, xã H, tỉnh Vĩnh Long.
- + Bà Trần Thị Kim T2, sinh năm 1976. Địa chỉ: ấp A, xã A, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T, ông Trần Thanh B, ông Trần Văn D1, ông Trần Thanh T1, bà Trần Thị P, bà Trần Thị Thu V, ông Trần Thanh B1, bà Trần Thị Kim T2: Ông Trần Thanh S, sinh năm 1974. Địa chỉ: ấp A, xã A, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

- *Người kháng cáo: Ông Trần Thanh S, là Bị đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/8/2024, trong quá trình tố tụng và biên bản hòa giải ngày 04/3/2026, ông Võ Trần D là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn L trình bày:*

Nguyên ông Trần Văn L là chủ sử dụng thửa đất số 243 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã A, tỉnh Vĩnh Long, ông L đã ở trên phần đất này cất nhà ở trên 50 năm và sử dụng lối đi chung đất qua thửa đất số 244, 248 cùng tờ bản đồ số 02 và cũng có sử dụng lối đi bên gia đình ông G nhưng khi ông G rào đường thì gia đình ông L đi từ nhà qua thửa đất số 244 của ông Trần Văn T3 rồi ra thửa đất số 248 của bà Trần Thị P để ra đường công cộng vì ông S cũng phải đi qua thửa đất số 248 để ra đường công cộng. Hiện nay thửa đất số 244 do ông T3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có vợ là Ngô Thị Ô và đều đã chết. Hiện nay ông S (con ruột ông T3 và đang quản lý sử dụng thửa đất 244) lại không cho ông L đi lối đi cũ từ trước đến nay nữa. Ông T3 có con là ông Trần Thanh S, bà Trần Thị T, ông Trần Thanh B, ông Trần Văn D1, ông Trần Thanh T1, bà Trần Thị Thu V, ông Trần Thanh B1, bà Trần Thị Kim T2 nên nay ông L yêu cầu các con ông T3 phải mở lối đi có diện tích qua đo đạc thực tế 66,4m² (vị trí 7.1 của họa đồ) thuộc thửa đất số

244 tờ bản đồ số 02 để ra lộ công cộng vì bà P đã để lại lối đi có diện tích 147,6m² (vị trí 7.2 của họa đồ) thuộc thửa đất số 248 tờ bản đồ số 02 cho ông L cùng ông S và một số người khác đi bình thường. Ông L đồng ý trả giá trị bằng tiền đối với diện tích yêu cầu mở lối đi cho con ông T3 theo giá Hội đồng định giá đã định.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/10/2024, biên bản hòa giải ngày 04/3/2026, ông Trần Thanh S trình bày:*

Cha ông Lộ (Trần Văn C1) với cha ông (Trần Văn T3) là anh em chú bác ruột, trước kia đất của cha ông Lộ với cha ông là của ông bà chung để lại nhưng cần phần cho ông Trần Văn T3 ở vị trí đất mà ông L đang ở tại thửa đất số 243 tờ bản đồ số 02 nhưng sau đó ông L chiếm ở luôn; còn thửa đất của cha ông là thửa đất số 244 tờ bản đồ số 02 hiện nay vẫn còn do cha ông đứng tên chứ chưa chuyển quyền sử dụng đất qua tên ông. Từ trước đến khi xảy ra tranh chấp thì ông L đi ra đường công cộng là phải qua đất ông. Tuy nhiên, sau này con ông L rào đường ngay bụi tre nhà ông nên ông mới rào lại không cho đi. Sau khi cơ quan thi hành án lên thì hiện nay ông cũng đã mở ra cho ông L đi rồi. Nay ông không đồng ý cho gia đình ông L đi nữa vì hiện nay bờ kênh phía sau đang mở lộ nên đất ông L có thể đi được mà không cần phải đi qua đất của cha ông đứng tên nữa.

** Tại biên bản hòa giải ngày 04/3/2026, bà Trần Thị T, ông Trần Thanh B, ông Trần Văn D1, ông Trần Thanh T1, bà Trần Thị Thu V, ông Trần Thanh B1, bà Trần Thị Kim T2 trình bày:* Các ông bà có cùng lời trình bày và ý kiến như ông Trần Thanh S vì đất nhà ông L hiện nay có thể đi qua đường bờ kênh phía dưới được rồi, hiện nay xe hoa lâm đều chạy được nên ông L cũng có thể đi được nên các ông bà không đồng ý mở đường cho ông L đi nữa.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Vĩnh Long đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 80/2026/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Vĩnh Long đã tuyên:

Căn cứ vào Điều 254 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Điều 29 Luật đất đai;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L về việc yêu cầu mở lối đi

qua bất động sản liền kề.

Buộc ông Trần Thanh S, bà Trần Thị T, ông Trần Thanh B, ông Trần Văn D1, ông Trần Thanh T1, bà Trần Thị Thu V, ông Trần Thanh B1, bà Trần Thị Kim T2 phải mở lối đi có diện tích qua đo đạc thực tế $66,4\text{m}^2$ (vị trí 7.1 của họa đồ) thuộc một phần thửa đất số 244 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã A, tỉnh Vĩnh Long cho hộ gia đình ông L làm lối đi ra lộ (có họa đồ ngày 11/8/2025, ngày 15/10/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực 25 kèm theo).

Buộc ông L có nghĩa vụ trả lại giá trị bằng tiền đối với lối đi yêu cầu mở có diện tích qua đo đạc thực tế $66,4\text{m}^2$ thuộc một phần thửa số 244 tờ bản đồ số 02 ($66,4\text{m}^2 \times 400.000\text{đ}/1\text{m}^2$), thành tiền là 26.560.000 (hai mươi sáu triệu, năm trăm sáu mươi nghìn) đồng cho ông Trần Thanh S, bà Trần Thị T, ông Trần Thanh B, ông Trần Văn D1, ông Trần Thanh T1, bà Trần Thị Thu V, ông Trần Thanh B1, bà Trần Thị Kim T2.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị P đồng ý mở lối đi có diện tích qua đo đạc thực tế $147,6\text{m}^2$ (vị trí 7.2 của họa đồ) thuộc một phần thửa đất số 248 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại A, tỉnh Vĩnh Long cho gia đình ông L, ông S làm lối đi ra đường công cộng.

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

Ngày 13/4/2026, bị đơn ông Trần Thanh S kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Xét thấy kháng cáo của ông Trần Thanh S là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông S, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số

80/2026/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Vĩnh Long.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh S; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Trần Thanh S kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh S, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1. Về nguồn gốc đất: Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự đều thống nhất nguồn gốc các thửa đất số 243, 244, 248 cùng tờ bản đồ số 02 là của ông bà chung để lại cho ông Trần Văn T3, ông Trần Văn L, bà Trần Thị P và hiện nay ông L đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 243, ông T3 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 244, bà P đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 248.

2.2. Về quá trình quản lý sử dụng: Từ khi được ông bà để lại đất thì ông T3, ông L, bà P vẫn sử dụng đúng các thửa đất được để lại và đều đã cất nhà ở ổn định đến nay. Tuy nhiên, từ năm 2014 ông Trần Thanh S (là con của ông T3) đã không cho gia đình ông L đi qua thửa đất số 244 để qua thửa đất số 248 ra đường công cộng và được Tòa án thụ lý giải quyết vào năm 2015 nhưng ông S đã cho đi và ông L đã rút đơn khởi kiện. Đến năm 2024 ông S lại tiếp tục rào thửa đất số 244 nên ông L lại tiếp tục khởi kiện yêu cầu mở lối đi. Thửa đất số 243 tờ bản đồ số 02 của ông L muốn ra đường công cộng phải đi qua thửa đất số 244 rồi đi qua thửa đất số 248, lối đi đã có từ xưa mới ra đường công cộng được hoặc ông L phải đi qua thửa đất của ông G mới ra được đường công cộng.

Hiện nay đất của ông G đã rào, đường bờ kênh phía dưới nhà ông L, ông S chưa mở thành đường công cộng nên ông L phải đi đường nhà ông T3, ông S, bà P để ra đường công cộng. Tại phiên tòa, các con ông T3 đều cho rằng con đường phía dưới bờ kênh có thể đi được nhưng căn cứ vào biên bản xác minh ngày 07/11/2025 của Tòa án với chính quyền địa phương thể hiện vẫn chưa có chủ trương để mở lộ ở bờ kênh như ông S cùng các anh chị em ông S trình bày mà

người dân phải góp vốn hùn nhau mở đường. Giấy xác nhận của chính quyền địa phương mà bị đơn nộp kèm theo đơn kháng cáo không có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi nguyên đơn và bị đơn cư trú nên không đảm bảo tính hợp pháp, không thể làm căn cứ để xem xét. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp “Đơn xin xác nhận” có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã A, xác định phía sau thửa đất 243, tờ bản đồ số 2 của ông L là bờ kênh (không phải là đường đi công cộng). Hơn nữa, bà P cũng đồng ý cho ông S, ông L đi ở diện tích qua đo đạc thực tế là 147,6m² (vị trí 7.2 của họa đồ) thuộc thửa đất số 248 để ra đường công cộng và hiện nay ông S cũng sử dụng lối đi mà bà P mở để ra đường công cộng nên Hội đồng xét xử xét thấy lối đi qua thửa đất số 244, tờ bản đồ số 02 của ông Trần Văn T3 có diện tích qua đo đạc thực tế là 66,4m² là thuận tiện, hợp lý và ít gây ra thiệt hại nhất phù hợp với quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự để cho hộ ông L đi ra lộ đàng để ra đường công cộng nên yêu cầu mở lối đi của ông L được chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của ông S cũng như những lời trình bày, tranh luận tại phiên tòa xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông S là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Vì vậy, giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Thanh S, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 80/2026/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Vĩnh Long.

Áp dụng Điều 254 Bộ luật Dân sự.

Áp dụng Điều 29 Luật Đất đai.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Buộc ông Trần Thanh S, bà Trần Thị T, ông Trần Thanh B, ông Trần Văn D1, ông Trần Thanh T1, bà Trần Thị Thu V, ông Trần Thanh B1, bà Trần Thị Kim T2 phải mở lối đi có diện tích qua đo đạc thực tế $66,4\text{m}^2$ (vị trí 7.1 của họa đồ) thuộc một phần thửa đất số 244 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã A, tỉnh Vĩnh Long cho hộ gia đình ông L làm lối đi ra lộ (có họa đồ ngày 11/8/2025, ngày 15/10/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực 25 kèm theo).

Buộc ông L có nghĩa vụ trả lại giá trị bằng tiền đối với lối đi yêu cầu mở có diện tích qua đo đạc thực tế $66,4\text{m}^2$ thuộc một phần thửa số 244 tờ bản đồ số 02 ($66,4\text{m}^2 \times 400.000\text{đ}/1\text{m}^2$), thành tiền là 26.560.000 (hai mươi sáu triệu, năm trăm sáu mươi nghìn) đồng cho ông Trần Thanh S, bà Trần Thị T, ông Trần Thanh B, ông Trần Văn D1, ông Trần Thanh T1, bà Trần Thị Thu V, ông Trần Thanh B1, bà Trần Thị Kim T2.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị P đồng ý mở lối đi có diện tích qua đo đạc thực tế $147,6\text{m}^2$ (vị trí 7.2 của họa đồ) thuộc một phần thửa đất số 248 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại A, tỉnh Vĩnh Long cho gia đình ông L, ông S làm lối đi ra đường công cộng.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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.

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, thu thập quy trình: 17.116.800 (mười bảy triệu, một trăm mười sáu nghìn, tám trăm) đồng, ông Trần Văn L phải chịu và đã tạm ứng xong.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Buộc ông Trần Thanh S phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

+ Buộc ông Trần Văn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 1.328.000 (một triệu, ba trăm hai mươi tám nghìn) đồng nhưng được miễn nộp.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Thanh S phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0006889 ngày 13/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Ông Trần Thanh S đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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, 36, 72 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 8 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 8 - Vĩnh Long;
- Phòng GD,KT,TT&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Minh Đạt