

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH VĨNH LONG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 641/2025/DS-PT
Ngày: 23/12/2025
V/v Tranh chấp quyền về lối đi

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 Lâm Triệu Hữu

Các Thẩm phán: **Bà Sơn Nữ Phà Ca**
Ông Nguyễn Thành Đăng

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Thảo – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Bà **Trần Ngọc Bích** - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: **số 570/TLPT – DS ngày 18/11/2025 về việc “Tranh chấp quyền về lối đi qua”**.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2025/ DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: **635/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2025**, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trần Việt H, sinh năm 1957: có mặt;

1.2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1961: có mặt

Cùng địa chỉ: ấp D, xã G, tỉnh Vĩnh Long (ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre cũ).

2. Bị đơn: Bà Bùi Thị B, sinh năm 1958, địa chỉ: ấp D, xã G, tỉnh Vĩnh Long (ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre cũ): có mặt

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Phùng Văn Y, sinh năm 1987;

3.2. Ông Bùi Văn N, sinh năm 1979;

3.3. Bà Bùi Thị Thanh T, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã G, tỉnh Vĩnh Long (ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre cũ).

4. Người kháng cáo: Bà Bùi Thị B là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung, bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Trần Việt H và bà Trần Thị H1 cùng trình bày:

Nguyên đơn là chủ sử dụng thửa đất số 128, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.091,6m², tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) có nguồn gốc nhận chuyển nhượng vào năm 1990 và đã cất nhà ở vào năm 2003 sử dụng đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, nguyên đơn đã sử dụng lối đi qua phần đất của bị đơn là bà Bùi Thị B thuộc một phần thửa đất số 107, tờ bản đồ số 5 (giáp ranh đất) để ra đường công cộng. Lối đi này có chiều ngang 1,2m, dài khoảng 2m. Từ khi mua đất đến nay bà B cho ông bà đi không có tranh chấp. Đến năm 2023, do dứa của bà B trồng bị bẻ phá và bà B kêu ông bà bán phần đất có lối đi mà bà B đã hiến cho nhà nước làm đường nhưng ông bà không đồng ý mua. Sau đó hai bên có lời qua tiếng lại, bà B rào lại lối đi bằng khung sắt lưới B40 không cho ông bà ra đường công cộng. Ông bà có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã G. Ủy ban nhân dân xã có mời hai bên hòa giải thì bà B đồng ý mở lại lối đi. Đến tháng 5/2025, bà B tiếp tục rào lại lối đi. Ngoài lối đi này, ông bà không còn lối đi nào khác để ra đường công cộng. Nay ông bà yêu cầu bà B có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào lưới B40 mở cho ông bà một lối đi ra đường công cộng có diện tích theo đo đạc thực tế là 9,3m², thuộc thửa đất số 107-1, tờ bản đồ số 5. Ông bà đồng ý hoàn trả giá trị đất, hàng rào lưới B40 cho bà B theo giá Hội đồng định giá đã định. Phần đất bà B cho ông bà mở lối đi thuộc thửa đất số 107-1, diện tích 2,8m² theo sự chỉ đo của bà B, lối đi này không thuận tiện nên ông bà không đồng ý.

Theo đơn tường trình, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Bùi Thị B trình bày:

Bà B là chủ sử dụng thửa đất số 107 giáp ranh với thửa đất số 128 của ông H, bà H1. Năm 1990, khi ông H, bà H1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 128 không có lối đi nên phải đi nhờ qua phần đất của bà thửa 107 để ra đường công cộng, lối đi có chiều ngang 1,2m x dài 2,8m. Đến năm 2022, hai bên bắt đầu phát sinh mâu thuẫn nguyên nhân do tranh chấp ranh đất ở phía trong nhưng đã giải quyết xong, hai bên thống nhất khôi phục ranh đất theo bản đồ địa chính. Khi phục hồi ranh, hai bên có thỏa thuận nếu bà ký phục hồi ranh thì ông H, bà H1 phải dời lối đi, Tòa án có lập biên bản vào năm 2024 (do bà H1 kiện tranh chấp đất với bà). Lối đi cũ của ông H, bà H1, có dứa bà trồng sát lối đi thường xuyên bị bẻ phá nên bà rào lại lối đi bằng hàng rào lưới B40 để bảo vệ cây trồng. Bà mở lối đi mới cho ông H, bà H1 có chiều ngang, chiều dài bằng lối đi cũ, bà

còn đồng ý hỗ trợ thêm 03 bao xi măng nhưng ông H, bà H không đồng ý.

Nay với yêu cầu mở lối đi của ông H, bà H thì bà B không đồng ý, mà chỉ đồng ý mở lối đi mới có diện tích theo đo đạc thực tế là $2,8m^2$, thuộc thửa đất số 107-1, tờ bản đồ số 5, theo sự chỉ đo của bà, bà không yêu cầu ông H, bà H hoàn trả giá trị đất, tài sản trên đất. Lối đi mới bà cho ông H, bà H mở cách vị trí lối đi cũ khoảng 4m.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7- Vĩnh Long) đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Việt H, bà Trần Thị H về việc tranh chấp quyền về lối đi qua với bà Bùi Thị B.

Buộc bà Bùi Thị B có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào lưới B40 có diện tích $1,2m \times 1,5m = 1,8m^2$ mở cho ông Trần Việt H, bà Trần Thị H một lối đi ra đường công cộng có diện tích theo đo đạc thực tế là $2,9m^2$, thuộc thửa đất số 107-1, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp D, xã G, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre) do hộ bà Bùi Thị B đứng tên Giấy

Ông Trần Việt H, bà Trần Thị H1 được quyền cải tạo, nâng cấp, đổ đá, đổ đan trên phần đất được mở lối đi để thuận tiện cho việc đi lại.

Buộc bà Bùi Thị B sử dụng hạn chế diện tích đất mà ông Trần Việt H, bà Trần Thị H1 sử dụng làm lối đi và được quyền đăng ký biến động hạn chế quyền đối với thửa đất số 107-1 theo quy định tại Điều 29 và Điều 133 của Luật đất đai.

Buộc ông Trần Việt H, bà Trần Thị H có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất, hàng rào lưới B40 cho bà Bùi Thị B số tiền tổng cộng là 2.422.680đ (Hai triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn sáu trăm tám mươi đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02 tháng 10 năm 2025, bị đơn bà Bùi Thị B kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận lối đi do bị đơn xác định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày: Vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn trình bày: Vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Trường hợp bị đơn đồng ý mở lối đi mới diện tích $2,8m^2$ theo xác định của bà B thì bà B không yêu cầu bồi thường. Tuy nhiên, bà B không yêu cầu xem xét thẩm định lại phần lối đi theo yêu cầu kháng cáo.

Trong phần tranh tụng, các đương sự thống nhất: Phần đất lối đi $2,9m^2$ theo xác định của bản án sơ thẩm đã được xác lập và sử dụng ổn định như bản án sơ thẩm. Phần lối đi diện tích $2,8m^2$ theo xác định của bà B phải được cải tạo

mới sử dụng được. Các đương sự không yêu cầu xem xét thẩm định lại phần lỗi đi theo yêu cầu kháng cáo của bà B.

Vấn đề không thống nhất: Bà B yêu cầu ông H, bà H mở lỗi đi mới theo xác định của bà B và bà B không yêu cầu bồi thường nhưng ông H, bà H không đồng ý do cho rằng lỗi đi cũ đã ổn định, lỗi đi mới phải cải tạo và không phù hợp.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng là đảm bảo theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Phần đất lỗi đi tranh chấp đã hình thành trên 30 năm nên quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà B. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngoài ra, đại diện Viện kiểm sát còn phát biểu về án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn là hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc sử dụng lỗi đi cũ mà mở lỗi đi mới theo xác định của bà B. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo hồ sơ vụ án thể hiện và lời thừa nhận của các bên đương sự thể hiện lỗi đi từ đường công cộng qua phần đất thửa số 107 do hộ bà B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vào thửa 128 do ông H, bà H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có căn nhà ông H, bà H đã được tạo lập có sự đồng ý của bà B và được hình thành, sử dụng ổn định như bản án sơ thẩm đã xác định. Phần lỗi đi mới theo kháng cáo của bà B phải được đầu tư, san lấp, cải tạo và vẫn gây thiệt hại cho bà B. Tòa án cấp phúc thẩm đã yêu cầu cung cấp chứng cứ chứng minh kháng cáo là có căn cứ nhưng ngoài lời trình bày, không được ông H, bà H thừa nhận, bà B không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà B cũng không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ để chứng minh lỗi đi mới là thuận tiện và hợp lý hơn lỗi đi cũ nên đương sự phải chịu hậu quả pháp lý cho việc chứng minh không đầy đủ theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Từ cơ sở pháp lý và đánh giá chứng cứ như đã nhận định trên, kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà B phải chịu án phí dân sự

phúc thẩm. Tuy nhiên, bà B là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

[5] Quan điểm của Kiểm sát viên phù hợp quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận toàn bộ.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng khác, án phí không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 bị đơn Bùi Thị B. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 45/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7- Vĩnh Long.

Áp dụng Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 29, 133 của Luật đất đai năm 2024; Điều 12 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Việt H, bà Trần Thị H về việc tranh chấp quyền về lối đi qua với bà Bùi Thị B.

Buộc bà Bùi Thị B có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào lưới B40 có diện tích 1,2m x 1,5m = 1,8m² mở cho ông Trần Việt H, bà Trần Thị H một lối đi ra đường công cộng có diện tích theo đo đạc thực tế là 2,9m², thuộc thửa đất số 107-1, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp D, xã G, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre) do hộ bà Bùi Thị B đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Có phiếu đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo).

Ông Trần Việt H, bà Trần Thị H được quyền cải tạo, nâng cấp, đổ đá, đổ đan trên phần đất được mở lối đi để thuận tiện cho việc đi lại.

Buộc bà Bùi Thị B sử dụng hạn chế diện tích đất mà ông Trần Việt H, bà Trần Thị H sử dụng làm lối đi và được quyền đăng ký biến động hạn chế quyền đối với thửa đất số 107-1 theo quy định tại Điều 29 và Điều 133 của Luật đất đai.

Buộc ông Trần Việt H, bà Trần Thị H có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất, hàng rào lưới B40 cho bà Bùi Thị B số tiền tổng cộng là 2.422.680đ (Hai triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn sáu trăm tám mươi đồng).

Kể từ ngày quyết định 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Bùi Thị B do là người cao tuổi.

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

Nơi nhận:

- Chánh án;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 7 -Vĩnh Long;
- VKSND Khu vực 7 - Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lâm Triệu Hữu