

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 1064/2026/DS-PT

Ngày: 20- 8 -2026

Về việc “Tranh chấp quyền sử dụng
đất làm lối đi, chấm dứt hành vi cản
trở quyền sử dụng đất”

**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 Đinh Thị Ngọc Yến

Bà Hoàng Thị Thuý Lành

- 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: Ông Phạm Thanh Giúp, *Kiểm sát viên.*

Ngày 20 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 690/2026/TLPT-DS ngày 03 tháng 08 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất làm lối đi, chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2026/DS-ST ngày 31 tháng 03 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 578/2026/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ngô Thị Kim P, sinh năm 1983

Địa chỉ: ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Trần Thị V, sinh năm 1974

Địa chỉ: ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.

2. Bà Trần Thị Thanh P1, sinh năm 1982

Địa chỉ: ấp L, xã H, tỉnh Tây Ninh.

3. Bà Trần Thị N, sinh năm 1969

Địa chỉ: ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.

4. Bà Trần Thị Q, sinh năm 1976

5. Bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1980

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

6. Bà Trần Thị N1, sinh năm 1972

Địa chỉ: ấp Đ, xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V, bà P1, bà N, bà Q, bà H, bà N1: Bà Trần Thị T, sinh năm 1966 (Theo Giấy ủy quyền do UBND xã H chứng thực số 06/2023, quyền số 01/2023-SCT/CK, ĐC ngày 20/02/2023) (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.

7. Bà Trần Thị T, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.

8. Ông Trần Trung H1, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: ấp L, xã H, tỉnh Tây Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Cháu Lê Trần Thanh P2, sinh năm 2007 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp L, xã H, tỉnh Tây Ninh.

2. Bà Ngô Thị Hồng P3, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: số 1 tỉnh lộ 2, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Trường S, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: A Chung cư E đường N, phường S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Địa chỉ: 8 H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Nguyễn Thị Ngọc S1, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Địa chỉ: B Chung cư H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: 177/8/36 L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: 177/8/36 L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn Ngô Thị Kim P.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12 tháng 8 năm 2022 và tại phiên tòa nguyên đơn bà Ngô Thị Kim P trình bày như sau: Bà là chủ sử dụng phần đất có diện tích 1855m² thuộc thửa đất số 64 tờ bản đồ số 2 đất tọa lạc tại: ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An, (nay là thửa đất số 110, tờ bản đồ số 3). Nguồn gốc đất là của bà ngoại bà

là bà Nguyễn Thị X chết để lại. Sau đó bà X để thừa kế lại cho mẹ bà – bà Lê Thị K, mẹ bà chết để lại cho cha bà đứng tên là ông Ngô Văn E. Khi ông E chết, sau đó bà được nhận thừa kế từ ông Ngô Văn E đến ngày 11/01/2021 bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trên thửa đất số 64 tờ bản đồ số 2 xã H của bà có lối đi chung với gia đình bà Trần Thị V đi ra đường lớn với chiều ngang khoảng 3m, chiều dài khoảng 150m. Lối đi có đi qua các thửa đất số 126, 127, 132, tờ bản đồ số 02, tại ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là thửa đất số 183, 182, tờ bản đồ số 3 thuộc xã H, tỉnh Tây Ninh) do ông Trần Văn T1 – là cha bà Trần Thị V (đã chết) đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lối đi chung này đã hình thành từ rất lâu, từ năm 1982 cho đến nay, nguồn gốc lối đi là ông Nguyễn Văn R (chủ sử dụng đất cũ các thửa đất 126, 127, 132) chừa cho gia đình bà để đi (ông R có lập Bản cam kết với bà Nguyễn Thị X là bà ngoại của bà).

Đến nay, bà Trần Thị V và bà Trần Thị Thanh P1 (con của ông T1) có ra ngăn cản, không cho gia đình bà di chuyển qua lối đi chung này nữa. Do lối đi bị trũng thường xuyên bị ngập nước, gia đình bà có đổ đất san lấp để di chuyển cho dễ dàng hơn, nhưng phía bà V và bà P4 ra ngăn cản không cho đổ đất.

Nay bà yêu cầu buộc những người thừa kế của ông Trần Văn T1 gồm bà Trần Thị T, bà Trần Thị N, bà Trần Thị N1, bà Trần Thị V, bà Trần Thị Q, bà Trần Thị Ngọc H, bà Trần Thị Thanh P1, ông Trần Trung H3 phải trả lại cho bà lối đi chung có chiều ngang khoảng 3m, chiều dài khoảng 150m, đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An, vị trí lối đi theo Mảnh trích đo địa chính số 34-2025 do Công ty TNHH Đ lập và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại khu vực Đ duyệt ngày 05/11/2025.

Bà thống nhất với M1 trích đo địa chính số 34-2025 do Công ty TNHH Đ lập và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt ngày 05/11/2025 và Chứng thư thẩm định giá số 427 ngày 15/9/2023 của công ty H4.

Bị đơn bà Trần Thị V, Trần Thị Thanh P1, ông Trần Trung H1, bà Trần Thị N, bà Trần Thị Q, bà Trần Thị Ngọc H, bà Trần Thị N1, bà Trần Thị T, ông Trần Trung H1 do bà Trần Thị T đại diện trình bày như sau:

Cha các bà ông Trần Văn T1, (mất ngày 30/3/2013). Mẹ các bà là bà Võ Thị T2 (mất ngày 28/8/1989). Cha mẹ các bà sinh được 12 người con đã mất 4 người còn lại 8 người gồm các ông (bà) Trần Thị T, Trần Thị N, Trần Thị N1, Trần Thị V, Trần Thị Q, Trần Thị Ngọc H, Trần Thị Thanh P1, Trần Trung H1.

Nguồn gốc các thửa đất số 127, 126, 132, 133, tờ bản đồ 2, quyền sử dụng đất số: K 844056 đất tọa lạc ấp T, xã H (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh) là của cha các bà là ông Trần Văn T1 nhận chuyển nhượng từ cô ruột các bà là bà Trần Thị M2 từ năm 1986. Đến ngày 01/7/1989-1997 thì cha các bà là ông Trần Văn T1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Lối đi mà nguyên đơn tranh chấp là bờ ranh của các thửa đất 127, 126, 132, tờ bản đồ 2 xã H do ông Trần Văn T1 là chủ sử dụng, thực tế không phải là lối đi vào đất của nguyên đơn như nguyên đơn trình bày. Cha các bà và các cô ruột đã trực tiếp canh tác, sử dụng đất trên 50 năm. Do quá trình sử dụng đất, bà V và bà P1 đổ đất

xây dựng nhà nên mới hình thành lối đi như hiện nay. Trước 2001, gia đình của nguyên đơn sử dụng lối đi khác. Từ năm 2002 đến nay gia đình của nguyên đơn mới sử dụng lối đi này.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà đại diện cho bị đơn không đồng ý, và có các ý kiến như sau:

- Do phía nguyên đơn muốn chiếm hữu luôn lối đi này nên các bà không đồng ý để nguyên đơn tiếp tục sử dụng lối đi này nữa.

- Phần đất của ông Nguyễn Văn R là các thửa đất liền kề với các thửa đất của cha các bà, hai phần đất này độc lập, không có liên quan gì.

- Lúc cha các bà còn sống đã nói chuyện với ông Ngô Văn E và bà K về việc đổi đất để làm lối đi nhưng phía ông E và bà K im lặng.

- Lối đi như hiện nay là để bà Trần Thị Thanh P1 đi vào nhà của bà Trần Thị Thanh P1.

- Đối với bản cam kết do nguyên đơn cung cấp, gia đình các bà hoàn toàn không được biết vì đây là cam kết riêng của ông Nguyễn Văn R, không có liên quan đến gia đình các bà, không có liên quan gì đến lối đi tranh chấp.

- Việc mở lối đi theo yêu cầu của nguyên đơn sẽ làm ảnh hưởng đến quá trình sử dụng đất và việc chia thừa kế của gia đình bà.

Ngoài ra, vào khoảng năm 1996, gia đình bà có đổi cho ông R phần đất thuộc thửa 185 tờ bản đồ số 3 (thửa cũ là thửa 133 tờ bản đồ số 2) tại xã H, tỉnh Tây Ninh với diện tích 500m² để lấy phần đất thuộc thửa 726 tờ bản đồ số 3 (thửa cũ là thửa 134 tờ bản đồ số 2) tại xã H, tỉnh Tây Ninh với diện tích 500m². Hai bên đã sử dụng đất đó cho đến nay, đã đắp bờ phân ranh rõ ràng. Ông R chết để lại cho bà L thừa kế đất trên. Sau đó năm 2015 bà L đã chuyển nhượng cho ông S. Hiện ông S đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ chỉnh lý biến động vào ngày 12/7/2018 tại thửa 134 tờ bản đồ số 2 tại xã H, tỉnh Tây Ninh.

Các ông bà đồng ý với Mạnh trích đo địa chính số 34-2025 do Công ty TNHH Đ lập và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt ngày 05/11/2025 và Chứng thư thẩm định giá số 427 ngày 15/9/2023 của công ty H4.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P2 xin vắng mặt và có văn bản trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của các bị đơn. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không đồng ý. Ông đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Hồng P3 xin vắng mặt có văn bản trình bày: Bà thống nhất với yêu cầu và lời trình bày của nguyên đơn bà Ngô Thị Kim P không trình bày bổ sung. Đối với phần lối đi thuộc một phần các thửa đất số 109, 111, tờ bản đồ số 3 (theo hệ thống bản đồ mới) hiện nay do ông Ngô Văn E (đã chết) đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Ngô Thị Kim P và bà Ngô Thị Hồng P3 là người thừa kế theo pháp luật của ông Ngô Văn E, bà đồng ý mở lối đi này cho bà Ngô Thị Kim P.

Tại Bản án sơ thẩm số 83/2026/DS-ST ngày 31 tháng 03 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh đã căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 161, Điều 165, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 164, 169, Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Kim P về “Tranh chấp quyền sử dụng đất làm lối đi, chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất” đối với bà Trần Thị T, Trần Thị N, Trần Thị N1, Trần Thị V, Trần Thị Q, Trần Thị Ngọc H, Trần Thị Thanh P1, ông Trần Trung H1 liên quan đến quyền sử dụng đất làm lối đi tại khu D (có diện tích 93,3m²), khu F (có diện tích 90,9m²), khu B (có diện tích 20,7m²) thuộc thửa 126, 127, 132 tờ bản đồ số 2 tại xã H, tỉnh Tây Ninh theo Mảnh trích đo được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt ngày 05/11/2025 đối với bà Trần Thị T, Trần Thị N, Trần Thị N1, Trần Thị V, Trần Thị Q, Trần Thị Ngọc H, Trần Thị Thanh P1, ông Trần Trung H1.

Nguyên đơn được quyền duy trì sử dụng lối đi nói trên trong thời hạn 03 tháng kể từ khi án có hiệu lực để tìm lối đi mới. Hết thời hạn nguyên đơn không được sử dụng phần đất liên quan đến khu D (có diện tích 93,3m²), khu F (có diện tích 90,9m²), khu B (có diện tích 20,7m²) thuộc thửa 126, 127, 132 tờ bản đồ số 2 tại xã H, tỉnh Tây Ninh tại M trích đo được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt ngày 05/11/2025.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Trần Thị T, Trần Thị N, Trần Thị N1, Trần Thị V, Trần Thị Q, Trần Thị Ngọc H, Trần Thị Thanh P1, ông Trần Trung H1 về việc yêu cầu: Công nhận hiệu lực hợp đồng hoán đổi đất giữa ông T1 và ông R, để gia đình bà được quyền đăng ký kê một phần đất thửa 726 tờ bản đồ số 3 tại xã H, tỉnh Tây Ninh; Buộc gia đình bà P1 phải trả lại lối đi nói trên cho gia đình các ông bà có diện tích 140m² thuộc phần thửa 182, 183 tờ bản đồ số 3 tại xã H, tỉnh Tây Ninh; Gia đình các ông bà đồng ý mở lối đi từ lộ chính đến nhà bà P1 thuộc các thửa đất 185, 726 tờ bản đồ số 3 tại xã H, tỉnh Tây Ninh.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Trường S về việc: Tiếp tục hợp đồng hoán đổi đất giữa thửa 133 và 134 để ông được đăng ký kê khai phần đất ngang 20m (đầu trên và đầu dưới bằng nhau) dài hết đất, thuộc một phần thửa 133, 134 tờ bản đồ số 2 (nay là thửa 185, 726 tờ bản đồ số 3) tại xã H, tỉnh Tây Ninh.

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 09/4/2026, nguyên đơn bà Ngô Thị Kim P kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2026/DS-ST ngày 31/3/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Tây Ninh, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà về tranh chấp lối đi và chấm dứt hành vi ngăn cản việc sử dụng lối đi.

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

Nguyên đơn bà Ngô Thị Kim P giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, cho rằng lối đi tranh chấp đã được gia đình bà sử dụng ổn định từ khoảng năm 1982 đến nay, là lối đi từ đất của gia đình bà ra đường công cộng. Bà đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, cho gia đình bà tiếp tục sử dụng phần đất tại khu D diện tích 93,3m², khu F diện tích 90,9m² và khu B diện tích 20,7m² thuộc các thửa đất số 126, 127, 132, tờ bản đồ số 2 làm lối đi và buộc các bị đơn chấm dứt hành vi cản trở.

Các bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của cha các bị đơn là ông Trần Văn T1, lối đi nguyên đơn yêu cầu đi qua đất và khu vực nhà ở của gia đình bị đơn, ảnh hưởng đến việc sử dụng đất và phân chia di sản, nguyên đơn có thể mở lối đi ở vị trí khác. Các bị đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị Kim P và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Phần đất bà Ngô Thị Kim P yêu cầu sử dụng làm lối đi tại khu D diện tích 93,3m², khu F diện tích 90,9m² và khu B diện tích 20,7m² thuộc quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T1, lối đi không phải đường giao thông công cộng và việc duy trì lối đi tại vị trí này ảnh hưởng đến việc sử dụng đất, sinh hoạt và phân chia di sản của gia đình các bị đơn. Bản cam kết do nguyên đơn cung cấp không đủ căn cứ xác định có liên quan đến phần lối đi đang tranh chấp. Phía bị đơn đồng ý mở lối đi tại vị trí khác nhưng nguyên đơn không đồng ý và tại phiên tòa sơ thẩm chỉ yêu cầu giải quyết đối với lối đi đang tranh chấp. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện là 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 bà Ngô Thị Kim P, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2026/DS-ST ngày 31/3/2026 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 nguyên đơn bà Ngô Thị Kim P được thực hiện trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem xét theo thủ tục 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 gồm Lê Trần Thanh P2, ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Ngọc M, bà Nguyễn Thị Ngọc S1, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Thị H2 nhưng những người này đã được triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.3] Phạm vi xét xử phúc thẩm: Căn cứ nội dung đơn kháng cáo của bà Ngô Thị Kim P, 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 bà Ngô Thị Kim P yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc được tiếp tục sử dụng phần đất tại khu D diện tích 93,3m², khu F diện tích 90,9m² và khu B diện tích 20,7m² thuộc các thửa đất số 126, 127, 132, tờ bản đồ số 02 tại xã H, tỉnh Tây Ninh làm lối đi và buộc các bị đơn chấm dứt hành vi cản trở, thấy rằng:

[2.1] Phần đất có lối đi đang tranh chấp thuộc các thửa đất số 126, 127, 132, tờ bản đồ số 02, theo hệ thống bản đồ mới thuộc các thửa đất số 182, 183, tờ bản đồ số 03 tại xã H, tỉnh Tây Ninh. Nguồn gốc đất do ông Trần Văn T1 nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị M2 và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/7/1997. Ông T1 là cha của các bị đơn bà Trần Thị V, bà Trần Thị Thanh P1, bà Trần Thị T, bà Trần Thị N, bà Trần Thị N1, bà Trần Thị Q, bà Trần Thị Ngọc H và ông Trần Trung H1. Ông T1 chết năm 2013, bà Võ Thị T2 là vợ ông T1 chết năm 1989, cả hai không để lại di chúc.

Bà Ngô Thị Kim P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 02, theo hệ thống bản đồ mới là thửa đất số 110, tờ bản đồ số 03 tại xã H, tỉnh Tây Ninh vào ngày 11/01/2021. Nguồn gốc đất do bà Nguyễn Thị X để lại cho bà Lê Thị K, sau đó ông Ngô Văn E quản lý, sử dụng và bà P nhận thừa kế từ ông E.

[2.2] Bà P cho rằng gia đình bà đã sử dụng lối đi tranh chấp từ năm 1982 đến nay, nguồn gốc do ông Nguyễn Văn R là chủ sử dụng đất trước đây chừa cho bà Nguyễn Thị X làm lối đi, có lập bản cam kết nên yêu cầu được tiếp tục sử dụng lối đi theo hiện trạng.

Xét Bản cam kết tại bút lục số 40 do nguyên đơn cung cấp, nội dung bản cam kết không thể hiện cụ thể số thửa đất, vị trí, ranh giới phần đất được chừa làm lối đi. Ông Trần Văn T1 không tham gia vào việc lập bản cam kết và cũng không có tài liệu, chứng cứ thể hiện khi nhận chuyển nhượng đất ông T1 có thỏa thuận tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn R về việc dành phần đất đang tranh chấp cho gia đình bà Nguyễn Thị X sử dụng làm lối đi.

Mặt khác, theo Kết luận giám định số 827 ngày 09/01/2026 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, không đủ cơ sở kết luận chữ viết, chữ ký trên Bản cam kết tại bút lục số 40 và mẫu so sánh có phải do cùng một người ký ra, chữ viết họ tên “Nguyễn Văn R” dưới mục người cam kết và mẫu so sánh không phải do cùng một người viết ra. Do đó, Bản cam kết do nguyên đơn xuất trình không đủ cơ sở để xác định ông Nguyễn Văn R đã xác lập quyền về lối đi qua đối với chính

phần đất tại khu B, D, F đang tranh chấp và làm phát sinh nghĩa vụ đối với ông Trần Văn T1 cũng như những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông T1.

Ngoài ra, tài liệu có trong hồ sơ thể hiện khoảng năm 1996, gia đình các bị đơn và ông Nguyễn Văn R có việc hoán đổi phần đất thuộc thửa số 133 và thửa số 134, tờ bản đồ số 02, nay là các thửa số 185 và 726, tờ bản đồ số 03. Các bên đã sử dụng phần đất hoán đổi, xác lập bờ ranh trên thực tế. Sau khi ông R chết, phần đất có liên quan được bà L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường S và ông S đã được chỉnh lý biến động ngày 12/7/2018.

Đối chiếu vị trí các phần đất này với phần lối đi đang tranh chấp tại các khu B, D và F thì lối đi tranh chấp không nằm trên phần đất mà ông R và gia đình ông T1 đã hoán đổi. Do đó, không có căn cứ từ việc hoán đổi đất để xác định Bản cam kết của ông R có liên quan đến vị trí lối đi mà bà P đang yêu cầu.

[2.3] Theo Công văn số 53 ngày 11/10/2023 của Ủy ban nhân dân xã H, nay là Ủy ban nhân dân xã H, phần đất có chiều ngang khoảng 03m, chiều dài khoảng 150m đi qua các thửa đất số 126, 127, 132 và thửa đất số 1031, tờ bản đồ số 02 không phải là đường giao thông công cộng do Nhà nước quản lý mà là con đường tự phát giữa các hộ dân sinh sống liền kề tự mở để đi vào nhà ông Ngô Văn E.

Như vậy, việc gia đình bà P và những người sử dụng đất trước bà P đã sử dụng lối đi này trong thời gian dài là có xảy ra trên thực tế. Tuy nhiên, việc sử dụng lối đi trong thời gian dài không làm thay đổi nguồn gốc quyền sử dụng đất và cũng không phải là căn cứ để đương nhiên xác lập quyền về lối đi qua trên bất động sản thuộc quyền sử dụng của người khác.

[2.4] Theo Mảnh trích đo địa chính số 34-2025 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt ngày 05/11/2025, lối đi bà P yêu cầu được tiếp tục sử dụng gồm khu D diện tích 93,3m², khu F diện tích 90,9m² và khu B diện tích 20,7m², thuộc các thửa đất số 126, 127, 132, tờ bản đồ số 02, theo hệ thống bản đồ mới thuộc các thửa đất số 182, 183, tờ bản đồ số 03.

Các phần đất nêu trên vẫn thuộc quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T1. Lối đi theo vị trí bà P yêu cầu có phần đi ngang qua khu vực sân nhà của bà Trần Thị Thanh P1, ảnh hưởng đến việc sinh hoạt, quản lý và sử dụng đất của gia đình bà Thanh P1. Nếu tiếp tục duy trì lối đi tại vị trí này sẽ làm phần đất do ông T1 để lại bị chia cắt, ảnh hưởng đến việc quản lý, sử dụng và phân chia di sản của những người thừa kế.

Khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định lối đi được mở trên bất động sản liền kề phải bảo đảm thuận tiện, hợp lý, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra phải là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi. Do đó, việc gia đình bà P1 đã sử dụng lối đi tại vị trí này trong thời gian dài không phải là căn cứ duy nhất để xác định đây là vị trí lối đi hợp lý theo quy định của pháp luật.

[2.5] Quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn không đồng ý tiếp tục dành phần đất tại khu B, D, F làm lối đi nhưng có đề nghị dành cho nguyên đơn một lối đi khác tại khu I và khu M theo Mảnh trích đo ngày 05/11/2025, là vị trí ít ảnh hưởng hơn đến việc sử dụng đất và phân chia di sản của gia đình các bị đơn. Phía bị đơn yêu

cầu nguyên đơn thanh toán giá trị quyền sử dụng phần đất làm lối đi. Tuy nhiên, bà P1 không đồng ý mà chỉ yêu cầu tiếp tục sử dụng lối đi tại khu B, D và F.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà P1 xác định không yêu cầu mở lối đi tại vị trí khác ngoài lối đi đang tranh chấp. Do đó, cấp sơ thẩm không xem xét xác lập lối đi tại khu I, khu M hoặc vị trí khác là phù hợp với phạm vi yêu cầu khởi kiện và quyền quyết định, tự định đoạt của đương sự. Bà P1 có quyền thỏa thuận với các bị đơn về việc mở lối đi khác, trong trường hợp không thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2.6] Đối với việc cấp sơ thẩm cho bà Ngô Thị Kim P được tiếp tục sử dụng phần đất tại khu B, D và F trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để tìm lối đi mới, xét thấy lối đi này đã được gia đình bà P sử dụng một thời gian nên việc cấp sơ thẩm dành một khoảng thời gian để nguyên đơn ổn định việc đi lại, thỏa thuận với các bị đơn về lối đi khác là phù hợp với tình hình thực tế của các bên. Hết thời hạn nêu trên, bà P không được tiếp tục sử dụng phần đất tại khu B, D và F theo quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị Kim P, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh. Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc không chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị Kim P, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Ngô Thị Kim P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và 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, 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, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/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. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị Kim P.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2026/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Tây Ninh.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị Kim P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đ (ba

trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0007356 ngày 09/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Bà Ngô Thị Kim P đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2026/DS-ST ngày 31 tháng 3 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.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

6. 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;
- Đường sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GD, 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