

Bản án số: 21/2026/DS-ST
Ngày: 13-3-2026
V/v “Tranh chấp quyền về lối đi qua”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 – VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Yến.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Thành Đông.
2. Bà Phạm Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Trúc – Thư ký viên của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Thắm.

Ngày 13 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 266/2022/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về “Tranh chấp quyền về lối đi qua” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 148/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2025; các Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 14/2025/QĐST-DS ngày 29 tháng 9 năm 2025 và số 18/2025/QĐST-DS ngày 31 tháng 12 năm 2025; Thông báo về việc mở lại phiên tòa sơ thẩm vụ án dân sự số 01/TB-TA ngày 05 tháng 12 năm 2025; các Thông báo dời ngày xét xử số 01/TB-TA ngày 22 tháng 01 năm 2026, số 02/TB-TA ngày 12 tháng 02 năm 2026 và số 03/TB-TA ngày 03 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Huỳnh Thị Ngọc D**, sinh năm 1965 (Có mặt);

Địa chỉ: Khu phố D, Phường E, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là Khu phố D1, phường H, tỉnh Vĩnh Long).

2. *Bị đơn:* Ông **Phan Thanh H**, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là ấp C, xã L, tỉnh Vĩnh Long).

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Ông **Phan Tuấn A**, sinh năm 1998 (Vắng mặt);

Hộ khẩu thường trú: Ấp Đ, xã S, huyện L1, tỉnh Bến Tre (nay là ấp Đ, xã V, tỉnh Vĩnh Long). (Theo Giấy ủy quyền đề ngày 03/6/2025);

- Ông **Đỗ Hiệp P**, sinh năm 1995 (Có mặt);

Hộ khẩu thường trú: Ấp C1, xã Đ1, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là khu phố C1, phường Đ1, tỉnh Vĩnh Long). (Theo Giấy ủy quyền đề ngày 03/6/2025);

Cùng địa chỉ liên hệ: Ấp T, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là khu phố T, phường B, tỉnh Vĩnh Long).

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

- Bà **Phạm Thị Tường V**, sinh năm 1952 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là ấp C, xã L, tỉnh Vĩnh Long).

- Ông **Phan Phước T**, sinh năm 1956 (Vắng mặt);

- Bà **Phan Thị L**, sinh năm 1985 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là ấp C, xã L, tỉnh Vĩnh Long).

- Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Vĩnh Long;

Địa chỉ: Ấp S1, xã L, tỉnh Vĩnh Long;

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Thanh N – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Vĩnh Long (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện; các Đơn khởi kiện bổ sung; Bản tự khai; Biên bản hòa giải; Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc D trình bày:

Bà là chủ sử dụng các thửa đất số 131 có diện tích 884,6m² và thửa đất số 390 có diện tích 861,6m², cùng tờ bản đồ số 18, cùng tọa lạc tại xã N, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long). Nguồn gốc các thửa đất này là bà nhận chuyển nhượng từ anh bà là ông Huỳnh Kim Đ vào khoảng năm 2006.

Đề đi vào các thửa đất số 131 và số 390, bà có thể đi qua các thửa đất số 385 và số 91, cùng tờ bản đồ số 18, cùng tọa lạc tại xã N, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long) do bà Bùi Thị Ngọc T1 và ông Tăng Chí T2 đang đứng tên. Nguồn gốc các thửa đất số 385 và số 91 là bà chuyển nhượng cho bà T1 và ông T2 vào khoảng năm 2016. Do trước đây ông Đ không đồng ý di dời ra khỏi thửa đất số 91 nên bà T1 đề nghị bà chuyển nhượng các thửa đất số 385 và số 91 cho bà T1 và ông T2 để bà T1 và ông T2 khởi kiện ông Đ thay cho bà, bà đồng ý. Khoảng năm 2021, Tòa án giải quyết xong, ông Đ di dời ra khỏi thửa đất số 91 nhưng bà T1 và ông T2 không trả lại đất cho bà. Trước khi bà chuyển

nhượng đất đến khoảng năm 2021 thì bà có đi qua các thửa đất số 385 và số 91. Tuy nhiên, trên các thửa đất số 385 và số 91 không có lối đi có sẵn, bà phải đi bộ vào trong nhà cũ của ông Đ (sau này là nhà của bà T1 và ông T2) hoặc đi cập hông trái nhà cũ của ông Đ (một bên là tường nhà, một bên là mương, lối đi này có chiều rộng chỉ khoảng 3cm – 4cm), đi ra sau nhà, qua cây cầu nhỏ mới đến các thửa đất số 131 và số 390, không chạy xe được từ đường công cộng vào đến các thửa đất số 131 và số 390. Sau khoảng năm 2021 thì bà T1 không cho bà đi qua các thửa đất số 385 và số 91 nữa. Bà có khởi kiện bà T1 và ông T2 yêu cầu mở lối đi nhưng sau đó bà rút đơn khởi kiện.

Ngoài ra, để đi vào các thửa đất số 131 và số 390, bà có thể đi lối đi trên thửa đất số 106 có diện tích 9.497,5m², tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã N, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long) do ông Phan Kim Q đứng tên (ông Q đã chết, hiện thửa đất số 106 do vợ ông Q là bà Phạm Thị Tường V đứng tên) và đi lối đi trên thửa đất số 97 có diện tích 750,7m², tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã N, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long) do ông Phan Thanh H đang đứng tên. Hiện trên các thửa đất số 106 và số 97 đã có lối đi có sẵn, bà V đồng ý cho bà đi, lối đi trên thửa đất số 97 thì đã tồn tại trên 50 năm do cha bà là ông Huỳnh Văn T3 mở cho nhiều người đi từ đường công cộng vào nhà và vào vườn, trong đó có gia đình của ông H, gia đình bà cũng có đi trên lối đi này (do nguồn gốc thửa đất số 97 trước đây là của cha bà, cha bà để lại cho anh bà là ông Đ, sau đó ông Đ chuyển nhượng lại cho ông H). Năm 2018, bà xây dựng nhà trên thửa đất số 131. Khi xây dựng nhà, bà có đến xin ông Phan Phước T là cha của ông H để cho bà đi lối đi trên thửa đất số 97 thì ông T đồng ý, lúc đó cũng có mặt ông H. Lúc này, bà đi qua các thửa đất số 385 và số 91 do bà T1, ông T2 đang đứng tên và đi lối đi trên thửa đất số 97 do ông H đang đứng tên. Tuy nhiên, đến khoảng năm 2021 thì gia đình ông H không cho bà đi nữa, bà T1 và ông T2 cũng không cho bà đi, từ khoảng năm 2021 đến nay bà không có lối đi nào để đi vào các thửa đất số 131 và số 390.

Ngoài việc đi qua các thửa đất số 385, số 91, số 106 và số 97, bà không thể và không có lối đi nào khác để đi vào các thửa đất số 131 và số 390.

Do bà không có lối đi để đi vào các thửa đất số 131 và số 390 và nhận thấy lối đi trên thửa đất số 97 là có sẵn và thuận tiện hơn nên bà khởi kiện yêu cầu ông H mở lối đi có chiều ngang 1m, chiều dài khoảng 3m, thuộc một phần thửa đất số 97. Sau đó, bà khởi kiện bổ sung yêu cầu ông H mở lối đi có chiều ngang khoảng 1m, chiều dài khoảng 31m, có diện tích khoảng 31m² thuộc một phần thửa đất số 97. Sau khi có kết quả đo đạc, bà khởi kiện bổ sung yêu cầu ông H mở lối đi có diện tích 54,3m² thuộc một phần thửa đất số 97 do ông H đang đứng tên; lối đi có diện tích 49,1m² thuộc một phần thửa đất số 106 do bà V đang đứng tên thì bà V đồng ý cho bà đi. Bà đồng ý đền bù giá trị lối đi và tài sản trên lối đi cho ông H theo kết quả định giá với số tiền là 54.922.760 đồng.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Đối với chi phí thu thập chứng cứ, bà đồng ý chịu toàn bộ là 7.706.400 đồng.

Theo Biên bản lấy lời khai của đương sự; Đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; Biên bản hòa giải; Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án, cũng như tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Thanh H là ông Phan Tuấn A và ông Đỗ Hiệp P trình bày:

Ông H là chủ sử dụng thửa đất số 97 có diện tích 750,7m², tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã N, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long). Nguồn gốc thửa đất này là của cha bà D là ông T3, ông T3 để lại cho ông Đ, ông Đ chuyển nhượng cho ông H. Trước đây, trên thửa đất số 97 có bờ đất rộng khoảng 0,5m, gia đình ông H và các chú của ông H (gồm ông Phan Thanh S và ông Phan Chí L1) có đi đê vào ruộng và vào vườn, ngoài ra không còn ai khác đi; sau khi nhận chuyển nhượng từ ông Đ thì cũng chỉ có gia đình ông H và các chú của ông H đi. Đến khoảng năm 2017 – năm 2018, ông H đổ bê tông kiên cố, mở rộng bờ đất thành lối đi như hiện tại.

Từ thửa đất số 97, qua Kênh mới đến các thửa đất số 131 và số 390 do bà D đang đứng tên. Để đi vào các thửa đất số 131 và số 390, bà D có thể đi qua các thửa đất số 385 và số 91 do bà T1 và ông T2 đang đứng tên, đi qua thửa đất số 106 do bà V đang đứng tên và đi qua thửa đất số 97 do ông H đang đứng tên, ngoài ra bà D không thể và không có lối đi nào khác. Bà D khởi kiện và khởi kiện bổ sung yêu cầu ông H mở lối đi trên thửa đất số 97, ông H không đồng ý với lý do:

- Lối đi mà bà D yêu cầu chỉ có gia đình ông H đi, không còn ai khác đi (từ năm 2011 ông S và ông L1 không còn đi), là lối đi của nội bộ gia đình, không phải lối đi công cộng.

- Năm 2018, khi bà D xây dựng nhà thì những người thợ có bắt cầu từ thửa đất số 97 qua thửa đất số 131 để vào xây dựng nhà cho bà D, sau khi xây dựng nhà xong thì những người thợ này dỡ cầu, từ trước đến nay bà D chưa từng đi lối đi trên thửa đất số 97, bà D cũng chưa từng trực tiếp đến gặp ông H đề thỏa thuận xin lối đi. Bà D có lối đi khác là lối đi trên các thửa đất số 385 và số 91 do bà T1 và ông T2 đang đứng tên, bà D đi từ trước đến nay và lối đi này cũng thuận tiện hơn vì chỉ cần qua các thửa đất số 385 và số 91 là đến các thửa đất số 131 và số 390; còn lối đi trên thửa đất số 97 thì phải qua thửa đất số 106 do bà V đang đứng tên (hiện gia đình ông H đi qua cũng khó khăn), đi qua thửa đất số 97, qua Kênh của Nhà nước mới đến các thửa đất số 131 và số 390 (bà D phải bắt cầu và phải xin phép, phải được cơ quan có thẩm quyền đồng ý).

- Các thửa đất số 385 và số 91 là đất mặt tiền, nằm phía trước các thửa đất số 131 và số 390, trước đây có nguồn gốc là của bà D nhưng bà D lại chuyển nhượng hết cho bà T1 và ông T2, không để lại lối đi cho bà. Nếu yêu cầu ông Đ đi đòi thì chỉ cần chuyển nhượng thửa đất số 91 nhưng bà D lại chuyển nhượng cả thửa đất số 385, do đó bà D trình bày là bà bị bà T1 lừa dối là không hợp lý.

- Đối tượng khởi kiện của bà D phải là bà T1 và ông T2 đối với các thửa đất số 385 và số 91, không phải là ông H đối với thửa đất số 97.

Ông H đồng ý với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Theo Bản tự khai; Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; Biên bản hòa giải; Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Phước T trình bày:

Hiện ông đang sinh sống trên thửa đất số 97. Ông không đồng ý cho bà D đi trên lối đi thuộc một phần thửa đất số 97 do bà D có lối đi qua thửa đất do bà T1 đang đứng tên, là trong nội bộ gia đình của bà D. Hiện thửa đất số 97 do ông H đứng tên nên ông H quyết định.

Ông đồng ý với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Do bận công việc nên ông xin vắng mặt trong vụ án này.

Theo Bản tự khai; Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; Biên bản hòa giải; Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị L trình bày:

Hiện bà đang sinh sống trên thửa đất số 97, còn thửa đất này là do ông H đứng tên nên ông H quyết định.

Bà không có ý kiến đối với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Do bận công việc nên bà xin vắng mặt trong vụ án này.

Theo Biên bản làm việc; Đơn đề nghị giải quyết và xét xử vắng mặt và các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Tường V trình bày:

Thửa đất số 106 trước đây do chồng bà là ông Phan Kim Q đứng tên. Ông Q đã chết, hiện bà đang đứng tên thửa đất này. Bà đồng ý cho mọi người (trong đó có bà D) đi trên lối đi qua thửa đất số 106.

Do bận công việc nên bà xin vắng mặt trong vụ án này.

Theo Biên bản làm việc; Biên bản xác minh và các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án, đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Vĩnh Long là ông Phạm Thanh N trình bày:

Kênh giữa thửa đất số 97 và thửa đất số 131 hiện do Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Vĩnh Long chịu trách nhiệm quản lý. Trong trường hợp Tòa án xác định bà D có quyền mở lối đi vào các thửa đất số 131 và số 390, đồng thời việc mở lối đi là cần thiết, hợp lý theo quy định thì Ủy ban nhân dân xã L không phản đối việc bà

D đề xuất xây dựng cầu qua Kênh nhưng phải được cấp phép theo quy định. Qua khảo sát nhận thấy việc cấp phép xây dựng cầu để tạo lối đi qua Kênh theo như đề nghị của bà D là phù hợp với nhu cầu đi lại của bà D. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, nội dung bản án nêu tuyên buộc ông H mở lối đi cho bà D theo yêu cầu của bà D thì bà D phải thực hiện thủ tục xin cấp phép xây dựng cầu qua Kênh theo quy định pháp luật. Việc cấp giấy phép xây dựng cầu nêu trên sẽ do Ủy ban nhân dân xã L xem xét, thẩm định, cấp giấy phép hoạt động theo quy định pháp luật.

Do bận công việc nên ông xin vắng mặt trong vụ án này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự và đại diện theo ủy quyền của đương sự tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan. Riêng bị đơn chưa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan do không tham gia đầy đủ các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; không hợp tác trong quá trình đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Về nội dung vụ án: Áp dụng Điều 254 Bộ luật Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của bà D, buộc ông H mở cho bà D lối đi có diện tích 54,3m² là thửa đất số 97-1 thuộc một phần thửa đất số 97 do ông H đang đứng tên.

Buộc bà D có nghĩa vụ hoàn trả giá trị bồi thường phần diện tích 54,3m² đất cho ông H theo giá thị trường của Hội đồng định giá ngày 30/5/2025 đối với yêu cầu mở lối đi qua phần đất của ông H.

- Về án phí: Ông H chịu án phí có giá ngạch là 300.000 đồng. Bà D được miễn án phí đối với số tiền đền bù giá trị đất và tài sản trên đất cho ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án:

Bà Huỳnh Thị Ngọc D khởi kiện, khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long)

giải quyết buộc ông Phan Thanh H mở cho bà lối đi thuộc một phần thửa đất số 97 có tổng diện tích 750,7m², tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã N, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long). Căn cứ vào khoản 2 và khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là vụ án tranh chấp quyền về lối đi qua thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long.

[2] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Thanh H là ông Phan Tuấn A; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Phạm Thị Tường V, ông Phan Phước T và bà Phan Thị L; đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Vĩnh Long là ông Phạm Thanh N đều vắng mặt tại phiên tòa nhưng đều có đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông A, bà V, ông T, bà L và ông N.

Về nội dung:

[3] Xét yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của bà D:

Bà D đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 131 có diện tích 884,6m² và số 390 có diện tích 861,6m², cùng tờ bản đồ số 18, cùng tọa lạc tại xã N, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long). Các thửa đất này bị vây bọc bởi các thửa đất số 385 và số 91 do bà Bùi Thị Ngọc T1 và ông Tăng Chí T2 đang đứng tên; thửa đất số 157 do ông Phan Phước T và bà Nguyễn Thị L1 đang đứng tên; thửa đất số 119 do bà Huỳnh Thị Ngọc T4 đang đứng tên; thửa đất số 148 do ông Huỳnh Văn T5 đang đứng tên, tất cả cùng tờ bản đồ số 18, cùng tọa lạc tại xã N, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long) và Bờ kênh, qua Bờ kênh là đến thửa đất số 97, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã N, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long) do ông H đang đứng tên, đi qua thửa đất số 97 là đến thửa đất số 106, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã N, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long) do bà V đang đứng tên, đi qua thửa đất số 106 là đến đường công cộng. Tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự quy định: “Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ”. Do đó, việc bà D yêu cầu mở lối đi là có căn cứ.

Các bên đương sự thừa nhận để đi vào các thửa đất số 131 và số 390 thì từ đường công cộng bà D có thể đi qua các thửa đất số 385 và số 91 do bà T1 và ông T2 đang đứng tên; có thể đi qua thửa đất số 106 do bà V đang đứng tên và qua thửa đất số 97 do ông H đang đứng tên; bà D không thể đi qua thửa đất số 157 do ông T và bà L1 đang đứng tên, thửa đất số 48 do ông T5 đang đứng tên, thửa đất số 119 do bà T4 đang đứng tên.

Xét lối đi qua các thửa đất số 385 và số 91 do bà T1 và ông T2 đang đứng tên; lối đi trên các thửa đất số 106 do bà V đang đứng tên và thửa đất số 97 do ông H đang đứng tên:

Thứ nhất, lối đi qua các thửa đất số 385 và số 91 do bà T1 và ông T2 đang đứng tên: Không có lối đi có sẵn, hiện trạng trên đất có 02 căn nhà là nhà thứ nhất nằm bên trái từ đường công cộng nhìn vào (theo bà T1 thì nhà này xây dựng cách ranh đất bên trái khoảng 5cm) và nhà thứ hai nằm bên phải từ đường công cộng nhìn vào (theo bà T1 và các đương sự thì nhà này xây dựng sát Kênh (sát ranh đất bên phải), có chiều rộng khoảng 5m); muốn đi vào các thửa đất số 131 và số 390 thì bà D có thể đi:

- Lối đi thứ nhất: Theo ông H và bà T1 trình bày thì bà D có thể đi từ đường công cộng qua cổng rào, qua sân nhà (hiện trạng là đất có cỏ đá xanh), đi về phía bên trái cập hông trái nhà thứ nhất (hiện trạng là đất; theo bà T1 trình bày thì có chiều ngang khoảng 5cm; theo ông H trình bày thì có chiều dài khoảng 15m, có chiều ngang khoảng 1,5m là bao gồm cả phần đất thuộc quyền sử dụng của hộ giáp ranh là bà T4 và phần đất thuộc quyền sử dụng của bà T1 (ông H không xác định được phần đất thuộc quyền sử dụng của bà T4 là bao nhiêu, của bà T1 là bao nhiêu)), đi đến phía sau nhà thứ nhất (theo bà T1 trình bày thì hiện trạng không bằng phẳng, có nhiều đá lờm chờm, có mương; ông H không rõ hiện trạng), sau đó:

+ Theo ông H trình bày: Đi về phía sau nhà thứ nhất là đến thửa đất số 390 thuộc quyền sử dụng của bà D (ranh giữa các thửa đất này là một đường nước rộng khoảng 0,5m).

+ Theo bà T1 trình bày: Đi về phía bên phải đến nhà thứ hai, đi cập hông trái nhà thứ hai (hiện trạng là đất lờm chờm, có chiều ngang khoảng 3cm – 4cm, một bên là ao, một bên là tường nhà thứ hai), đi ra phía sau nhà thứ hai, qua cây cầu nhỏ bằng đất là đến các thửa đất số 131 và số 390 nhưng lối đi này là đi giữa thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà.

- Lối đi thứ hai:

+ Theo ông H trình bày: Từ đường công cộng, cách cổng rào khoảng 20m về phía bên phải, mở rào kéo lưới B40 đi thẳng vào hướng nhà thứ hai (hiện trạng là đất và đất), đi cập hông trái nhà thứ hai (hiện trạng là đất, rộng bao nhiêu ông H không biết, một bên là mương rộng khoảng 1,5m, một bên là tường nhà thứ hai), đi ra phía sau nhà thứ hai (hiện trạng là đất), qua cây cầu nhỏ bằng đất đến các thửa đất số 131 và số 390.

+ Theo bà T1 trình bày: Đi từ đường công cộng đi về phía bên phải đến nhà thứ hai, đi cập hông trái nhà thứ hai (hiện trạng là đất lờm chờm, có chiều ngang khoảng 3cm – 4cm, một bên là ao, một bên là tường nhà thứ hai), đi ra phía sau nhà thứ hai, qua cây cầu nhỏ bằng đất là đến các thửa đất số 131 và số 390 nhưng lối đi này là đi giữa thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà.

Hiện tại, bà T1 không đồng ý cho bà D đi qua các thửa đất số 385 và 91, bà đang thực hiện thủ tục chuyển nhượng các thửa đất này cho người khác; bà không đồng ý cho tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ.

- Đi từ đường công cộng mở rào lưới B40 đi vào cấp hông phải nhà thứ hai, các bên đương sự đều thừa nhận không có lối đi nào có thể đi vào các thửa đất số 131 và số 390.

Thứ hai, lối đi trên thửa đất số 106 do bà V đang đứng tên và trên thửa đất số 97 do ông H đang đứng tên: Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, Biên bản định giá tài sản cùng ngày 30/5/2025 và hồ sơ đo đạc thì lối đi trên một phần thửa đất số 106 và trên một phần thửa đất số 97 là có sẵn, từ đường công cộng đi qua thửa đất số 106 (hiện trạng là bê tông, bà V đồng ý cho bà D đi trên lối đi này), đến thửa đất số 97 (hiện trạng là một phần đất và một phần bê tông), qua Bờ kênh là đến các thửa đất số 131 và số 390. Tại Công văn số 917/UBND-KT ngày 23/9/2025 của Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Vĩnh Long, Biên bản làm việc ngày 07/01/2026, Biên bản xác minh ngày 12/3/2026 thì trong trường hợp Tòa án xác định bà D có quyền mở lối đi vào các thửa đất số 131 và số 390, đồng thời việc mở lối đi là cần thiết, hợp lý theo quy định thì Ủy ban nhân dân xã L không phản đối việc bà D đề xuất xây dựng cầu qua kênh nhưng phải được cấp phép theo quy định; qua khảo sát nhận thấy việc cấp phép xây dựng cầu để tạo lối đi qua Kênh theo như đề nghị của bà D là phù hợp với nhu cầu đi lại của bà D; khi bản án có hiệu lực pháp luật, nội dung bản án nếu tuyên buộc ông H mở lối đi cho bà D theo yêu cầu của bà D thì bà D phải thực hiện thủ tục xin cấp phép xây dựng cầu qua Kênh theo quy định pháp luật; việc cấp giấy phép xây dựng cầu nêu trên sẽ do Ủy ban nhân dân xã L xem xét, thẩm định, cấp giấy phép hoạt động theo quy định pháp luật.

Nguồn gốc thửa đất số 97 là của cha của bà D là ông Huỳnh Văn T3, ông T3 để lại cho con là ông Huỳnh Kim Đ, ông Đ chuyển nhượng lại cho ông H. Qua các Biên bản xác minh và sự thừa nhận của các đương sự thì khi ông T3 còn quyền sử dụng thì trên thửa đất số 97 có lối đi mòn bằng đất (ông H cho rằng là bờ đất) rộng khoảng 0,5m, gia đình ông H và một số hộ dân khác đi trên lối đi này để đi vào nhà và vào vườn; đến khoảng năm 2017 – năm 2018, ông H đổ bê tông kiên cố, mở rộng bờ đất thành lối đi như hiện tại.

Như vậy, xét thấy để đi vào các thửa đất số 131 và số 390 thì đi lối đi trên thửa đất số 106 do bà V đang đứng tên và trên thửa đất số 97 do ông H đang đứng tên thuận tiện hơn, thiệt hại gây ra là ít nhất so với đi qua các thửa đất số 358 và số 91 do bà T1 và ông T2 đang đứng tên, phù hợp với quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự. Điều 254 Bộ luật dân sự quy định: “Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi”. Do đó, yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của bà D là có cơ sở nên được chấp nhận; việc ông H cho rằng đối tượng

khởi kiện của bà D phải là bà T1 và ông T2 đối với các thửa đất số 385 và số 91, không phải ông H đối với thửa đất số 97 là không có cơ sở.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 30/5/2025 thì trên lối đi trên thửa đất số 97 có đường đi bê tông không cốt thép có diện tích $44,4\text{m}^2$ có giá trị là 6.122.760 đồng, lối đi có giá trị là $54,3\text{m}^2 \times 900.000 \text{ đồng/m}^2 = 48.870.000$ đồng (giá trên bao gồm hoa màu trên đất, không bao gồm vật kiến trúc trên đất), tổng cộng là 54.922.760 đồng. Xét thấy, việc mở lối đi trên thửa đất số 97 đã làm thiệt hại đến quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của ông H nên bà D phải có trách nhiệm đền bù giá trị phần lối đi và tài sản trên phần lối đi này cho ông H theo quy định tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự. Tại phiên tòa, bà D đồng ý đền bù giá trị phần lối đi và tài sản trên phần lối đi này cho ông H với số tiền 54.922.760 đồng, đây là sự tự nguyện của bà D phù hợp với quy định của pháp luật nên ghi nhận, bà D phải đền bù cho ông H số tiền là 54.922.760 đồng.

Đối với lối đi có diện tích $49,1\text{m}^2$ thuộc một phần thửa đất số 106 do bà V đang đứng tên, bà V đồng ý để bà D đi nên được ghi nhận.

Từ những nhận định trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của bà D, buộc ông H mở cho bà D lối đi có diện tích là $54,3\text{m}^2$ thuộc một phần thửa đất số 97; buộc bà D đền bù cho ông H giá trị phần lối đi và tài sản trên phần lối đi này với số tiền là 54.922.760 đồng.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí thu thập chứng cứ là 7.706.400 đồng, bà D đồng ý chịu toàn bộ và đã nộp xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của bà D về việc yêu cầu mở lối đi nên ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Do buộc bà D có trách nhiệm đền bù giá trị phần lối đi và tài sản trên phần lối đi thuộc một phần thửa đất số 97 cho ông H với số tiền là 54.922.760 đồng nên bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là $54.922.760 \text{ đồng} \times 5\% = 2.746.000$ đồng. Tuy nhiên, bà D là người cao tuổi, có yêu cầu xin miễn toàn bộ án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 và khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 254, 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Điều 95 và Điều 171 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 29 và Điều 133 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ vào Điều 12, 26 và Điều 27 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 và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc D về việc yêu cầu mở lối đi:

Buộc bị đơn ông Phan Thanh H có trách nhiệm mở cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc D lối đi ra đường công cộng có diện tích 54,3m² là thửa đất số 97-1 thuộc một phần thửa đất số 97 có tổng diện tích 750,7m², tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã N, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long).

Buộc bị đơn ông Phan Thanh H sử dụng hạn chế đối với lối đi có diện tích 54,3m² là thửa đất số 97-1 thuộc một phần thửa đất số 97 có tổng diện tích 750,7m², tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã N, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long). Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc D được quyền đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với phần lối đi có diện tích 54,3m² là thửa đất số 97-1 thuộc một phần thửa đất số 97 có tổng diện tích 750,7m², tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã N, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long) theo quy định tại Điều 29 và Điều 133 của Luật đất đai năm 2024.

Buộc nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc D có trách nhiệm đền bù giá trị lối đi có diện tích 54,3m² là thửa đất số 97-1 thuộc một phần thửa đất số 97 có tổng diện tích 750,7m², tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã N, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long) và tài sản trên lối đi này cho bị đơn ông Phan Thanh H với số tiền là 54.922.760 đồng (năm mươi bốn triệu chín trăm hai mươi hai nghìn bảy trăm sáu mươi) đồng.

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 (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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

(Có hồ sơ đo đạc kèm theo).

2. Về chi phí thu thập chứng cứ là 7.706.400 (bảy triệu bảy trăm lẻ sáu nghìn bốn trăm) đồng, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc D tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc D được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc D được nhận lại số tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp là 900.000 (chín trăm nghìn) đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009148 ngày 29/9/2022, số 0011068 ngày 10/11/2022 cùng của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 – Vĩnh Long) và số 0002421 ngày 03/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng do bị đơn ông Phan Thanh H phải nộp.

4. Về quyền kháng cáo:

Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Về thi hành án:

Quyết định này 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:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 7 – Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Nguyễn Thị Phương Yên