

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH V**

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

Bản án số: 499/2025/DS-PT
Ngày: 23 - 09 -2025
V/v “Tranh chấp quyền về lối đi qua”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH V

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm
Bà Phạm Thị Hồng Hà

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Vũ Duy Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh V.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh V tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 09 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh V xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 274/2025/TLPT- DS ngày 06 tháng 08 năm 2025 về “Tranh chấp quyền về lối đi qua”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 26 tháng 06 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện MB (nay là tòa án nhân dân khu vực 6 – V) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 363/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn V2**- Sinh năm: 1968; địa chỉ: Ấp Phú Thạnh, xã PM, huyện MB, tỉnh E (nay là ấp Phú Thạnh, xã PMT, tỉnh V)(có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông **Ngô Văn N2**- Sinh năm: 1956; địa chỉ: Ấp PB, xã PM, huyện MB, tỉnh E (nay là ấp PB, xã PMT, tỉnh V) (có mặt).

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

+ Chị **Ngô Thị H2**- Sinh năm: 1989; địa chỉ: Ấp PB, xã PM, huyện MB, tỉnh E(nay là ấp PB, xã PMT, tỉnh V) (có mặt).

+ Anh **Ngô Văn Th2** - Sinh năm: 1983; địa chỉ: Ấp PB, xã PM, huyện MB, tỉnh E(nay là ấp PB, xã PMT, tỉnh V) (vắng mặt).

+ Anh **Ngô Văn Út C3** - Sinh năm: 1992; địa chỉ: Ấp PB, xã PM, huyện MB, tỉnh E (nay là ấp PB, xã PMT, tỉnh V) (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Ngô Văn N2.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn Nguyễn Văn V2 trình bày:

Ông Ve đang sử dụng phần đất thuộc thửa 114 tờ bản số 12, tọa lạc tại ấp PB, xã PM, huyện MB, tỉnh E nằm trong phần đất thuộc thửa 106, tờ bản đồ số 12 của hộ ông Ngô Văn N2. Để đi ra lộ công cộng thì ông Ve phải đi qua phần đất của ông Quang, ông N2, ông Ngô Văn Trần. Trước đây, khi làm lộ đơn từ vị trí tiếp giáp lộ công cộng trở vào đến phần đất của ông N2 thì ông Ve có hùn 2.000.000VNĐ (hai triệu đồng) để làm đường đơn.

Ông Ve yêu cầu ông N2, chị Hân, anh Th2, anh Út C3 phải mở lối đi theo kết quả đo đạc là thửa 106A thuộc một phần của thửa đất số 106, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp PB, xã PM, huyện MB, tỉnh E của hộ ông Ngô Văn N2; ông Ve không đồng ý bồi thường tiền thiệt hại cho việc mở lối đi.

Tại phiên tòa sơ thẩm Ông Ve đồng ý bồi thường toàn bộ thiệt hại cho việc mở lối đi mà không yêu cầu xem xét đến việc gia đình ông N2 cũng đi trên chính lối đi này để giải quyết việc bồi thường thiệt hại cho việc mở lối đi.

Bị đơn ông Ngô Văn N2 trình bày:

Phần đất thuộc thửa 106, tờ bản đồ số 12 là của cá nhân ông. Ông không đồng ý mở lối đi theo yêu cầu của ông Ve; nếu ông Ve muốn đi trên lối đi này thì ông cho đi nhưng với điều kiện là ông Ve phải trả tiền hàng tháng với mức là 1.000.000VNĐ/tháng, ông N2 không chấp nhận việc bồi thường một lần vì không thể biết ông Ve đi bao lâu thì không đi nữa. Phần đường đi mà ông Ve có yêu cầu cũng chính là đường đi vào nhà của ông, nhà của con gái ông phía sau (chị Phụng), đi ngang qua nhà của chị Hân (con gái ông N2) được cắt trên thửa đất số 106, đây là đường đi vô nhà của gia đình ông; phía ông Ve còn có thể đi trên phần đất khác như đã nêu tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, chiều dài trên các phần đất này cũng khoảng 100m. Trước đây, khi làm lộ đơn từ vị trí tiếp giáp lộ công cộng trở vô phần đất của ông thì ông Ve có hùn số tiền là 2.000.000VNĐ (hai triệu đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm ông Ngô Văn N2 chỉ đồng ý cho ông Ve đi trên lối đi mà ông Ve có yêu cầu khi ông Ve phải trả tiền hàng tháng là 1.000.000VNĐ/tháng hoặc bồi thường với mức giá là 5.000.000VNĐ/m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H2 trình bày:

Phần đất thuộc thửa 106, tờ bản đồ số 12 là của ông N2, ông N2 có dự tính cho chị khoảng một công đất tại vị trí mà chị cất nhà nhưng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật mà chỉ nói miệng; vì đường đan nhỏ, nên việc đi lại, vận chuyển tài sản của ông Ve gây va quệt vào nhà của chị. Chị không có yêu cầu gì liên quan vụ án vì đất là của ông N2 nên do ông N2 quyết định mọi việc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Ngô Văn Th2, anh Ngô Văn Út C3 vắng mặt trong giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm, không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến có liên quan đến vụ án.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện MB (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - V) đưa vụ án ra xét xử, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 20 tháng 06 năm 2025 đã tuyên xử:

1/ Buộc ông Ngô Văn N2, chị Ngô Thị Hân, anh Ngô Văn Th2, anh Ngô Văn Út C3 phải mở cho ông Nguyễn Văn V2 một lối đi trên phần đất thuộc thửa đất số 106A, tờ bản đồ số 12 có diện tích là 32,8m² theo Hòa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh E (có Hòa đồ kèm theo bản án); ông Ve được quyền cải tạo, sửa chữa trong phạm vi phần đất được mở lối đi để đảm bảo cho việc đi lại.

2/ Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất đối với hộ ông Ngô Văn N2 đối với phần đất mở lối đi thuộc thửa đất số 106A tờ bản đồ số 12 theo Hòa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh E. Ông Nguyễn Văn V2 được quyền sử dụng hạn chế phần lối đi mà hộ ông Ngô Văn N2 có quyền sử dụng đất và tuân thủ các điều kiện đảm bảo trong quá trình sử dụng đất của các bên mà pháp luật quy định. Các bên được quyền đăng ký quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3/ Buộc ông Nguyễn Văn V2 có nghĩa vụ bồi thường cho ông Ngô Văn N2, chị Ngô Thị Hân, anh Ngô Văn Th2, anh Ngô Văn Út C3 số tiền là: 13.776.000VNĐ (mười ba triệu bảy trăm bảy mươi sáu ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, lãi chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/06/2025 Toà án nhân dân huyện MB (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - V) nhận được đơn kháng cáo của ông Ngô Văn N2. Ông N2 kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm; ông N2 chỉ đồng ý cho ông Ve đi trên lối đi mà ông Ve có yêu cầu khi ông Ve phải trả tiền hàng tháng là 1.000.000VNĐ/tháng hoặc bồi thường với mức giá là 5.000.000VNĐ/m².

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Ngô Văn N2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, chỉ đồng ý cho ông Ve đi trên lối đi tranh chấp khi ông Ve phải trả tiền hàng tháng là 1.000.000VNĐ/tháng cho ông N2 hoặc bồi thường với mức giá là 5.000.000VNĐ/m²

Nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh V tham gia phiên tòa phát ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Toà án áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô văn N2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 26 tháng 06 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện MB (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - V).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của ông Trần Văn Lâm và ông Trần Văn Tùng; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Ngô Văn N2 được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về sự vắng mặt của đương sự: Ông Ngô Văn Th2 và Ngô Văn Út C3 vắng mặt tại phiên tòa và không có đơn kháng cáo nên căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông Th2, ông Út C3.

[2] Về Nội dung :

Các bên tranh chấp quyền yêu cầu mở lối đi đối qua phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 32,8m² thuộc thửa đất số 106A, tờ bản đồ số 12 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện MB tọa lạc tại ấp PB, xã PM, huyện MB, tỉnh Bến Tre do ông Ngô Văn N2 đứng tên quyền sử dụng đất, gia đình ông Nguyễn Văn V2 sử dụng để làm lối đi ra đường công cộng.

[3] Xét kháng cáo của của ông Ngô Văn N2

Qua kết quả xác minh, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/12/2024 và đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định tại vị trí đất tranh chấp được ký

hiệu 106A tờ bản đồ số 12 theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 31/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện MB; tại vị trí lối đi tranh chấp đã đồ đạc đến vị trí giáp với đường công cộng trở vào phần đất của ông N2 (tức có phần đan là lối đi mà hiện nay ông Ve có yêu cầu mở) thì ông Ve có hùn số tiền là 2.000.000VNĐ (hai triệu đồng) để làm đường đan, từ đó cho thấy, trước đó phía ông N2 cũng đồng ý cho ông Ve được đi lại tại vị trí lối đi này. Ông Nguyễn Văn V2 đang sử dụng phần đất thuộc thửa 114, tờ bản đồ số 12 bị vây bọc bởi các thửa đất của ông Quang, ông Ngô Văn Trận trong đó có thửa đất 106 của ông Ngô Văn N2 đứng tên quyền sử dụng đất. Để đi ra lộ công cộng thì ông Ve phải đi qua phần đất của ông Ngô Văn N2 thuộc thửa 106, tờ bản đồ số 12 là lối đi duy nhất, lối đi ở vị trí được ký hiệu 106A mà ông Ve yêu cầu là thuận tiện nhất, ít gây thiệt hại nhất cho các bên đương sự và ít ảnh hưởng nhất đến việc sử dụng đất của ông N2 và phù hợp với quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015. Nên việc ông Ve yêu cầu mở lối đi tại vị trí thuộc thửa 106A, tờ bản đồ số 12 là có căn cứ nên được chấp nhận

[4] Về bồi thường thiệt hại: Do ông ông Nguyễn Văn N2 sử dụng phần đất của ông Ngô Văn V2 làm lối đi nên có nghĩa vụ phải bồi thường. Phần lối đi được mở thuộc thửa 106A thì gia đình ông N2 cũng sử dụng lối đi này để đi lại nhưng ông Ve tự nguyện bồi thường toàn bộ thiệt hại cho việc mở lối đi mà không yêu cầu xem xét đến việc gia đình ông N2 có cùng sử dụng lối đi để giải quyết việc bồi thường nên ghi nhận. Cấp sơ thẩm buộc ông Ve phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho việc mở lối đi là: $32,8\text{m}^2 \times 420.000\text{VNĐ}/\text{m}^2 = 13.776.000\text{VNĐ}$ (mười ba triệu bảy trăm bảy mươi sáu ngàn đồng) là phù hợp.

Ghi nhận ông Ve không yêu cầu tính chi phí đổ đường đan với số tiền 2.000.000 đồng.

Đối với ý kiến của ông N2 chỉ đồng ý ông Ve đi trên lối đi tranh chấp khi ông Ve phải trả tiền mỗi tháng là 1.000.000 đồng hoặc bồi thường với mức giá là 5.000.000 đồng/m², xét thấy mức giá ông N2 yêu cầu không phù hợp với giá của Hội đồng định giá định và không được ông Ve đồng ý nên ý kiến ông N2 là không có cơ sở được chấp nhận.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Từ những nhận định trên, Tòa án nhân dân huyện MB (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – V) chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V2 là có căn cứ. Kháng cáo của ông Ngô Văn N2 là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Cần thiết giữa nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 26 tháng 06 năm 2025.

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

[9] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Ngô Văn N2 phải chịu án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Ông N2 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn N2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 26 tháng 06 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện MB (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – V).

1/ Buộc ông Ngô Văn N2, chị Ngô Thị Hân, anh Ngô Văn Th2, anh Ngô Văn Út C3 phải mở cho ông Nguyễn Văn V2 một lối đi trên phần đất thuộc thửa đất số 106A, tờ bản đồ số 12 có diện tích là 32,8m² theo Hòa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh E (có Hòa đồ kèm theo bản án); ông Ve được quyền cải tạo, sửa chữa trong phạm vi phần đất được mở lối đi để đảm bảo cho việc đi lại.

2/ Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất đối với hộ ông Ngô Văn N2 đối với phần đất mở lối đi thuộc thửa đất số 106A tờ bản đồ số 12 theo Hòa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh E. Ông Nguyễn Văn V2 được quyền sử dụng hạn chế phần lối đi mà hộ ông Ngô Văn N2 có quyền sử dụng đất và tuân thủ các điều kiện đảm bảo trong quá trình sử dụng đất của các bên mà pháp luật quy định. Các bên được quyền đăng ký quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3/ Buộc ông Nguyễn Văn V2 có nghĩa vụ bồi thường cho ông Ngô Văn N2, chị Ngô Thị Hân, anh Ngô Văn Th2, anh Ngô Văn Út C3 số tiền là: 13.776.000 đồng (mười ba triệu bảy trăm bảy mươi sáu ngàn đồng).

4/ Về chi phí tố tụng:

4.1) Ông Nguyễn Văn V2 phải chịu 1.786.500 đồng (một triệu bảy trăm tám mươi sáu ngàn năm trăm đồng) tiền chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thu thập chứng cứ, định giá tài sản, số tiền này ông Ve đã nộp đủ.

4.2) Ông Ngô Văn N2, chị Ngô Thị Hân, anh Ngô Văn Th2, anh Ngô Văn Út C3 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn V2 1/2 chi phí cho

việc xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thu thập chứng cứ, định giá tài sản với số tiền là 1.786.500VNĐ (một triệu bảy trăm tám mươi sáu ngàn năm trăm đồng).

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1) Ông Nguyễn Văn V2 phải chịu 689.000VNĐ (sáu trăm tám mươi chín ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông Ve đã nộp là 300.000VNĐ (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004489 ngày 09/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện MB, tỉnh E, ông Nguyễn Văn V2 còn phải tiếp tục nộp 389.000VNĐ (ba trăm tám mươi chín ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5.2) Buộc ông Ngô Văn N2, chị Ngô Thị Hân, anh Ngô Văn Th2, anh Ngô Văn Út C3 có nghĩa vụ liên đới nộp 300.000VNĐ (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6/ 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 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Ngô Văn N2 được miễn án phí phúc thẩm do là người cao tuổi.

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.

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

Nơi nhận:

- TAND khu vực 6;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Chi cục THADS khu vực 6;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thu Hương