

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 457/2026/DS-PT

Ngày: 07/5/2026

V/v: *Tranh chấp quyền
về lối đi qua.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Ánh Bình

Các Thẩm phán:

Bà Sơn Nữ Phà Ca

Ông Vương Minh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Bích Liễu – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Thanh Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 229/2026/TLPT-DS ngày 25 tháng 3 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền về lối đi qua*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 197/2025/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2025 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: 453/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2026 giữa:

Nguyên đơn: ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1957 (chết ngày 29/7/2024).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

- Bà Tổng Thị H, sinh năm 1951. Địa chỉ: ấp A, xã B, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1987. Địa chỉ: ấp A, xã B, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Tổng Thị H và ông Nguyễn Văn Đ là ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1983. Địa chỉ: ấp A, xã B, tỉnh Vĩnh Long (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/4/2026) (có mặt).

- Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1983. Địa chỉ: số F, ấp A, xã B, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Cẩm T1, sinh năm 1981. Địa chỉ: ấp A, xã B, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Cẩm T1 là ông Phan Hoàng T2, sinh năm 1980. Địa chỉ: số C, ấp A, xã B, tỉnh Vĩnh Long (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/5/2026) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và tại phiên tòa sơ thẩm anh Lê Thanh H2 là người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Văn T là chủ sử dụng thửa đất số 662, tờ bản đồ số 8 (thửa mới 589, tờ bản đồ số 19), diện tích 268m², tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long). Thửa đất này ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/8/2005. Theo bản đồ địa chính năm 2014, thửa đất này là thửa 589, tờ bản đồ số 19, diện tích 267.5m². Hiện nguyên đơn vẫn chưa đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc thửa đất trên do ông T nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị N vào năm 2005. Thời điểm nhận chuyển nhượng thì phần đất có lối đi từ đường công cộng vào đến phần đất và phần đường đi này cũng thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trích lục bản đồ địa chính. Ông T sử dụng lối đi này có chiều ngang khoảng 2,0m ổn định liên tục từ đó.

Đến tháng 3/2024 thì bà Nguyễn Thị Cẩm T1 là chủ sử dụng thửa đất số 320, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre, giáp ranh liền kề với phần đất do ông T, bà T1 tự ý san lấp đất, dựng hàng rào chặn lại toàn bộ lối đi, ngăn cản không cho ông T sử dụng lối đi để vào đến phần đất thuộc quyền sử dụng đất của ông T. Sự việc diễn ra, chính quyền địa phương có tiến hành lập biên bản đình chỉ nhưng phía bà Nguyễn Thị Cẩm T1 vẫn không dọn dẹp phần đất đã đổ, dựng hàng rào làm ngăn cản lối đi chung vào phần đất của ông T.

Lối đi qua ngang phần đất thuộc thửa 320, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre là lối đi ông T sử dụng từ trước đến nay, cũng là lối đi duy nhất và thuận tiện nhất từ đường công cộng để đến được phần đất do ông T làm chủ sử dụng đất thuộc thửa 662, tờ bản đồ số 8 (theo bản đồ địa chính năm 2014 là thửa 589, tờ bản đồ số 19). Việc bà Cẩm T1 đổ đất, xây tường rào không cho sử dụng lối đi này làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T.

Ông Nguyễn Văn T có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng hai bên không thỏa thuận được. Ngày 29/7/2024 ông Nguyễn Văn T chết. Hàng thừa kế thứ nhất của ông T gồm có bà Tống Thị H là vợ và các con là Nguyễn Văn H1, Nguyễn Văn Đ.

Bà Tống Thị H, anh Nguyễn Văn H1, anh Nguyễn Văn Đ là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T tiếp tục giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Cẩm T1 có nghĩa vụ mở lối đi có diện tích 26,8m² (phần 5 họa đồ), thuộc thửa 320, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Nguyên đơn đồng ý sử dụng kết quả đo đạc ngày 28/01/2025 và kết quả định giá ngày 22/8/2025 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm T1 có anh Nguyễn Thanh T3 là người đại diện hợp pháp trình bày:

Nguyên đơn sử dụng lối đi giáp thửa đất 590, 591, 592 cùng tờ bản đồ 19 tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long) từ xưa đến nay và hiện nay nguyên đơn vẫn đang sử dụng lối đi này.

Bị đơn đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 320, tờ bản đồ số 19, diện tích 138.9m², được cấp giấy chứng nhận vào ngày 06/5/2022. Theo hồ sơ địa chính năm 1994, thửa đất 320 trước đây là thửa 661, tờ bản đồ số 8 do bà Cao Thị N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau nhiều lần chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất 661 được tách thành 02 thửa là thửa 320 và thửa 592 tờ bản đồ số 19. Thửa 592 hiện do ông Nguyễn Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất số 320 và thửa đất 588 cùng các thửa đất phía sau thửa 588 là thửa 586, 587 của ông T có nguồn gốc của bà Cao Thị N1, ông T là con của bà N1. Bà T1 là cháu nội của bà N1 (con của ông Nguyễn Văn K). Sau đó gia đình thỏa thuận phân chia đất ra, bà N1 chia cho ông Nguyễn Văn L1 là người con khác của bà N1 đứng tên toàn bộ các phần đất của bà N1. Sau đó, ông L1 tiếp tục chia ra cho các chị em trong gia đình. Trong đó, ông L1 chia cho ông K thửa 320, chia cho ông Nguyễn Văn L (con bà N1) thửa 592, chia cho ông Nguyễn Văn T thửa 588, 587, 586. Sau đó ông K để lại thửa 320 cho bà T1.

Riêng thửa 589 có nguồn gốc của bà Đỗ Thị N. Sau đó bà Đỗ Thị N bán cho ông Nguyễn Văn T do liền ranh. Trước khi bà N bán cho ông T thửa 589 thì có những người khác cũng muốn mua đất của bà N nhưng ông T ngăn cản và nói rằng thửa 589 không có lối đi ra đường công cộng. Ông T dành mua thửa đất 589 do ông T cho rằng đất ông T liền ranh và có sẵn lối đi bên cạnh thửa 590, 591, 592.

Bị đơn xác định trên thửa 320 trước đến nay không có lối đi và từ khi bà T1 về ở trên đất thì bà T1 đã xây dựng hàng rào bao bọc xung quanh thửa 320. Còn hàng rào của thửa đất 349 giáp thửa 320 thì đã xây trước khi bà T1 về ở. Hàng rào này do bà Nguyễn Thị P xây sau đó bà P mới bán cho người khác. Thời điểm bà P xây hàng rào thửa 349 thì có mời ông K, ông T ra xác định ranh để xây hàng rào thì phía ông T, ông K xác định ranh là sát hàng rào không có lối đi.

Bị đơn đồng ý sử dụng kết quả đo đạc ngày 28/01/2025 và kết quả định giá ngày 22/8/2025 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 197/2025/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long, đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tổng Thị H, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu mở một lối đi có diện tích 26.8m² qua phần đất thuộc thửa 320, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long) (có họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 28/01/2025 kèm theo).

Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 08/10/2026 bà Tổng Thị H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn H1 là người đại diện hợp pháp của bà Tổng Thị H trình bày: bà H vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo.

Ông Phan Hoàng T2 là người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Cẩm T1 không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Tổng Thị H, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu mở một lối đi có diện tích 26.8m² qua phần đất thuộc thửa 320, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long) (có họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 28/01/2025 kèm theo)

Giữ nguyên Bản án số 197/2025/DS-ST ngày 28/9/2025 của TAND khu vực 8 - Vĩnh Long.

Về án phí phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận bà Tổng Thị H phải chịu án phí, nhưng bà H là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn nộp án phí nên được miễn án phí. Anh Nguyễn Văn H1 và Nguyễn Văn Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Tổng Thị H làm trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Tổng Thị H về việc mở lối đi có chiều ngang 02 mét, chiều dài hết thửa đất 320, có diện tích 26,8m² trên đất của bà Nguyễn Thị Cẩm T1, xét thấy:

Ông Nguyễn Văn T là chủ sử dụng thửa đất số 589, tờ bản đồ số 19, diện tích 267.5m², tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long), ông T được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/8/2005 (ông T chết năm 2024, bà H là vợ ông T và các con là ông T Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn H1 là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông T). Thửa đất của ông T giáp ranh với thửa 320, tờ bản đồ số 19, diện tích 138,9m², tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long) hiện do bà Nguyễn Thị Cẩm T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/5/2022. Thửa đất số 320 theo bản đồ địa chính năm 1994 là thửa 661, tờ bản đồ số 8, diện tích 257m² do bà Cao Thị N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được UBND huyện B cấp vào ngày 17/3/1991, sau này tách thành 02 thửa là thửa 320 tờ bản đồ số 19 và thửa 592, tờ bản đồ số 19, diện tích 122,5m² do ông Nguyễn Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất. Trong đó thửa 320 trước khi bà T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chuyển tên cho ông Nguyễn Văn L1 (20/4/2018), ông Nguyễn Văn K (04/02/2020) và sau này là bà Nguyễn Thị Cẩm T1 đứng tên cùng một diện tích là 138,9m².

[3] Theo họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B lập ngày 28/01/2025 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm thì thửa đất số 589 do ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liền ranh với các thửa 588, 586 và 587 của gia đình ông T và các thửa đất này có thể hiện đường đi cặp bên thửa 590 để đi ra đường công cộng. Tại phiên tòa phúc thẩm ông H1 đại diện cho bà H thừa nhận gia đình bà H vẫn đang đi lối đi cũ qua đất của ông L1 để ra đường công cộng, không bị ai rào chắn hay ngăn cản. Do đó thửa đất 589 do ông T đứng tên hiện nay có lối đi ra đường công cộng, không bị vây bọc bởi các bất động sản khác như nguyên đơn trình bày.

[4] Tại Điều 254 Bộ luật dân sự 2015 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*”. Đối chiếu với điều luật trên thì thửa 588 và 589 của ông T đã có 01 lối đi khác có chiều ngang từ 1,9m đến 2,5m (sử dụng từ xưa đến nay) để đi ra đường công cộng. Do đó không thể xem các thửa 588, 589 đang bị vây bọc mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng.

[5] Mặt khác, thửa đất số 320, tờ bản đồ số 19 do bà Nguyễn Thị Cẩm T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích nhỏ (138,9m²) nên việc mở một lối đi có chiều ngang 02m qua thửa 320 sẽ gây thiệt hại và ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của bị đơn. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[6] Bà Tổng Thị H kháng cáo, nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 197/2025/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T là người cao tuổi có đơn đề nghị miễn án phí nên ông T được miễn án phí sơ thẩm. Ông T chết thì người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T cũng được miễn án phí.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Tổng Thị H là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Tổng Thị H;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2025/DS-ST ngày 28/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long về phần án phí dân sự sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tổng Thị H, ông Nguyễn Văn H1 và ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu mở một lối đi có diện tích 26.8m² qua phần đất thuộc thửa 320, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long) (có họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 28/01/2025 kèm theo)

2. Về chi phí tố tụng: số tiền 11.843.000 (Mười một triệu tám trăm bốn mươi ba nghìn đồng). Nguyên đơn phải chịu toàn bộ số tiền này và nguyên đơn đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Tổng Thị H, ông Nguyễn Văn H1 và ông Nguyễn Văn Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Tổng Thị H được miễn án phí do thuộc trường hợp 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 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.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND cùng cấp;
- TAND khu vực 8 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 8- Vĩnh Long;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Đặng Thị Ánh Bình