

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 671/2025/DS-PT

Ngày: 26-12-2025

V/v “*Tranh chấp lối đi*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nhung

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Bà Phan Thị Thu Hương

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Sương - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 455/2025/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp lối đi*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 11-8-2025 của Tòa án nhân dân Tòa án nhân dân Khu vực 7- Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 490/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông Bùi Xuân T, sinh năm 1954; bà Phạm Thị S, sinh năm 1961;

Nơi cư trú: 3 khu dân cư B, ấp C, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Võ Thị N, sinh năm 1960;

Địa chỉ: số nhà C, khu B, ấp C, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai).

2.2. Bà Võ Thị N1, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Thôn N, xã Đ (cũ), tỉnh Quảng Nam (cũ), nay là nay là xã Đ, Thành phố Đà Nẵng.

2.3. Ông Võ Văn Thanh T1, sinh năm 1966;

Địa chỉ: số F, KDC A, ấp Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai).

2.4. Ông Võ Văn N2, sinh năm 1970;

Địa chỉ: KDC C, ấp H, xã X, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai).

2.5. Bà Võ Thị Thu H, sinh năm 1971;

Địa chỉ: KDC A, ấp T, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai).

2.6. Bà Võ Thị L, sinh năm 1975;

Địa chỉ: số nhà H, KDC D, ấp T, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai).

2.7. Bà Võ Thị M, sinh năm 1977;

Địa chỉ: tổ A, ấp T, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai).

2.8. Bà Võ Thị A, sinh năm 1980

Địa chỉ: số H, ấp B, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai, (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai).

2.9. Ông Võ Văn T2, sinh năm 1985;

Địa chỉ: số nhà C, KDC B, ấp C, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai).

Đại diện theo uỷ quyền của bà A, bà L, bà M, ông T1, ông N2, bà H là có ông Võ Văn T2, sinh năm 1985 (theo hợp đồng uỷ quyền ngày 27/11/2023).

(Ông T, bà S, ông T2 có mặt; riêng bà N, bà N1 có đơn xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/6/2022, đơn khởi kiện, bổ sung ngày 27/7/2022 và ngày 27/10/2022 và quá trình tố tụng nguyên đơn ông Bùi Xuân T, bà Phạm Thị S trình bày:*

Thửa đất số 308, tờ B, xã P, trước đây là thửa đất số 830, tờ 09 do ông T, bà S nhận chuyển nhượng đất năm 1980 của bà Nguyễn Thị M1. Hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ ghi giấy tay (hiện nay đã không còn do thất lạc), khi mua bán đất của bà M1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất mua bán có chiều ngang khoảng 13m và 43m chiều dài, mua phần đất giáp đường nhựa phía trước. Khoảng 02 đến 03 năm sau ông bà mua thêm phần diện tích đất phía sau cũng của bà M1 chuyển nhượng cho có diện tích chiều ngang là 14,5m, chiều dài khoảng 65m. Ông bà sử dụng ổn định và

được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 14/3/1997 là thửa 830, tờ 09, diện tích 1635m².

Nguồn gốc đường đi mà ông T, bà S đang tranh chấp: Khi nhận chuyển nhượng đất của bà M1 thì đã hình thành con đường đi này, con đường đi có chiều ngang 03m do bà M1 chừa đất cho mọi người đi lại, các hộ bên trong cũng cùng sử dụng con đường đi. Việc bà M1 chừa đường đi là do các hộ dân phải đi ra đường nghĩa trang P phía sau, đi ban đêm không thuận tiện nên bà M1 mới chừa ra để đi như vậy.

Các hộ dân mua đất của bà M1, do bà M1 khi bán đất nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau này các hộ dân sử dụng ổn định và được cấp giấy chứng nhận thì được cấp luôn con đường đi vào thửa đất của họ đang canh tác hay không thì ông bà không biết. Nếu bà M1 không chừa lối đi này thì các hộ dân vẫn có đường đi ra đến đường công cộng (ở đây là đường nghĩa trang P). Thửa đất số 830, tờ 09 của ông bà nếu bà M1 không chừa lối đi này thì thửa đất của ông bà vẫn tiếp giáp phía trước và phía sau để đi ra đường công cộng.

Phần diện tích tranh chấp mà bà M1 chừa ra thì ông bà cũng có sử dụng con đường đi đó từ năm 1980 đến năm 2004, 2005. Sau khi ông Võ Bảy C ngày 19/5/2004, bà Phạm Thị S1 chết ngày 03/02/2005 thời điểm đó ông T bà S làm rẫy và ở trong rẫy khoảng 03 đến 04 năm, nhà của ông bà có con ở. Sau đó ông bà trở về nhà ở, năm 2012 con trai của ông bà xây nhà ở phía sau đất của ông bà thì các con của ông B, bà Sáu R lại không cho đi trên con đường này, vì vậy phát sinh tranh chấp giữa các bên. Sự việc cũng đã được hoà giải cơ sở tại UBND xã P nhưng không thành. Đối với việc xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/3/2023, Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 975/2023 ngày 10/4/2023, kết luận định giá tài sản số 276/TCKH –GCS ngày 29/3/2024 kết luận tổng giá trị tài sản tranh chấp là 25.099.000 đồng thì ông bà đồng ý.

Trước đây theo đơn khởi kiện, ông bà yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà Võ Thị N, bà Võ Thị N1, ông Võ Văn Thanh T1, ông Võ Văn N2, bà Võ Thị Thu H, bà Võ Thị L, bà Võ Thị M, bà Võ Thị A, ông Võ Văn T2 phải trả cho ông bà diện tích đất đường đi là 42m², tuy nhiên sau khi đo đạc lại diện tích đất ông bà yêu cầu là 38,6m² (giảm đi 3,4m) gồm các điểm (9, 6, 7, 8, 9) theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 975/2023 ngày 10/4/2023.

Phần diện tích đất tranh chấp là 38,6m² không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà được cấp năm 1997, còn có nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông B, bà S1 đứng tên hay không thì ông bà không biết.

Cơ sở pháp lý chứng minh ở đây là những người làm chứng mà Toà án đã xác minh ngày 30/3/2023, bà Nguyễn Thị M1 - là người làm chứng bán đất cho ông bà. Con đường này không phải là đường công cộng do không thể hiện trên

bản đồ địa chính mà là con đường mà chủ cũ bán đất đã chừa ra cho các hộ dân đi lại.

Do ông B bà S1 đã chết không để lại di chúc, nên ông bà yêu cầu các con ruột của ông B bà S1 phải trả lại con đường đi chung.

**Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/11/2023, và quá trình tố tụng bị đơn ông Võ Văn T2 – đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn Thanh T1, ông Võ Văn N2, bà Võ Thị Thu H, bà Võ Thị L, bà Võ Thị M, bà Võ Thị A trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 55, tờ 26, diện tích 1102,0m², tại ấp C, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Ngày 24/12/1982 ông Võ B, bà Phạm Thị S1 (cha mẹ ruột của ông T2) nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T3 theo đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 03/9/2003. Sau đó ông B, bà S1 sử dụng ổn định và được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/8/2008 (cấp lần đầu), thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2043. Năm 1982 khi ông T3 bán đất cho ông B thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Thửa đất này trước đây ông T3 nhận chuyển nhượng của ai thì ông T2 không biết.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất của ông T3 năm 1982 thì có con đường đi này hay không thì ông không biết. Sau đó năm 1991 ông T2 thấy không có con đường đi này. Khi cha mẹ ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp đúng diện tích nhận chuyển nhượng 1102m², phần diện tích con đường đi tranh chấp nằm hoàn toàn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B, bà S1 được cấp ngày 25/8/2008.

Phần diện tích đất mà ông T, bà S tranh chấp đòi lại có diện tích 38,6 m² không phải là đường công cộng nên không thể hiện trên bản đồ địa chính. Từ khi ông B bà S1 sử dụng rào lối đi này lại, không cho ai đi lại, con đường này cũng không ai đi, năm 2012 con trai ông T xây nhà cấp 4 ở phía sau đất của ông T nên mới tranh chấp đòi trả lại đất.

Ông Võ Bảy C ngày 19/5/2004, bà Phạm Thị S1 chết ngày 03/02/2005, không lập di chúc, chưa chia thừa kế nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông bà, hiện nay ông T2 là người đang quản lý thửa đất số 55 cùng tài sản gắn liền với đất.

Đối với việc xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/3/2023, Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 975/2023 ngày 10/4/2023, kết luận định giá tài sản số 276/TCKH–GCS ngày 29/3/2024 kết luận tổng giá trị tài sản tranh chấp là 25.099.000 đồng thì ông T2 đồng ý.

Ông T, bà S yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà Võ Thị N, bà Võ Thị N1, ông Võ Văn Thanh T1, ông Võ Văn N2, bà Võ Thị Thu H, bà Võ Thị L, bà Võ Thị M, bà Võ Thị A, ông Võ Văn T2 phải trả cho ông bà diện tích đất đường đi là 38,6m² gồm các điểm (9, 6, 7, 8, 9) theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 975/2023 ngày 10/4/2023 thì ông T2 không đồng ý. Lý do vì phần diện tích đất này nằm hoàn toàn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

do ông B bà S1 đứng tên nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có cơ sở pháp lý.

**Bà Võ Thị N; bà Võ Thị N1 trình bày:*

Các bà thống nhất như phần trình bày của bị đơn, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn xét xử vắng mặt.

Tại bản án Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 11-8-2025 của Tòa án nhân dân Tòa án nhân dân Khu vực 7- Đồng Nai đã.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Xuân T, bà Phạm Thị S về việc yêu cầu bà Võ Thị N, bà Võ Thị N1, ông Võ Văn Thanh T1, ông Võ Văn N2, bà Võ Thị Thu H, bà Võ Thị L, bà Võ Thị M, bà Võ Thị A, ông Võ Văn T2 phải trả lại cho ông bà diện tích đất đường đi là 38,6m² gồm các điểm (9, 6, 7, 8, 9) theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 975/2023 ngày 10/4/2023. Tài sản trên đất ông T, bà S yêu cầu phải chặt bỏ hàng dâm bụt dài 03m để trả lại lối đi.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 21/8/2025 nguyên đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đúng quy định, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi X, bà Phạm Thị S làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung tranh chấp: Ông Bùi X, bà Phạm Thị S yêu cầu Tòa án tuyên buộc bị đơn trả lại diện tích đất lối đi có chiều ngang 03m, chiều dài 14m, tổng diện tích là $38,6m^2$ thuộc thửa đất số 55, tờ 26, xã P, huyện Đ, nay là xã T, tỉnh Đồng Nai. Theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 975/2023 ngày 10/4/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh Đ.

[3] Về nguồn gốc các thửa đất: Thửa đất số 308, tờ bản đồ 24, xã P mà ông T, bà S đang sử dụng, trước đây là thửa đất số 830, tờ 09, xã P do ông T, bà S nhận chuyển nhượng đất năm 1980 của bà Nguyễn Thị M1, bằng giấy tay; khi mua bán đất, bà M1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 14/3/1997 ông T bà S được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 830, tờ 09, diện tích $1635m^2$.

Thửa đất số 55, tờ 26, xã P mà bị đơn sử dụng có diện tích $1102,0 m^2$, nguồn gốc đất là do ông Võ B, bà Phạm Thị S1 (cha mẹ ruột của ông T2) nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T3 ngày 24/12/1982. Ngày 25/8/2008 ông B bà S1 được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 55, tờ 26, diện tích $1102,0 m^2$.

[4] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc là con đường đi chung có chiều ngang 03m, do bà Nguyễn Thị M1 chừa đất cho mọi người đi lại được thuận tiện, không phải đi ra phía sau nghĩa địa.

Nhận thấy, tại Thông báo số 60/TB-UBND ngày 10/9/2019 của UBND xã P giải quyết đơn kiến nghị của ông T xác định: Qua kiểm tra, rà soát bản đồ địa chính, phần đường đất 03m đi qua đất của ông Võ B không thể hiện con đường trên bản đồ địa chính; tại biên bản làm việc ngày 19/8/2019 UBND xã P xác định, bản đồ địa chính được đo đạc lại năm 2003 không có đường đi công cộng. Người làm chứng bà Nguyễn Thị M1 cho rằng tại thời điểm bán đất cho người khác thì các thửa đất của bà đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời các thửa đều tiếp giáp với đường công cộng phía trước và phía sau thửa đất. Do các hộ dân đi phía sau có thửa đất tiếp giáp với đường nghĩa địa nên bà có mở 01 lối đi có chiều ngang 3m để đi lại cho thuận tiện, không phải đi ra đường nghĩa địa. Nếu bà M1 không chừa lối đi này thì các hộ dân vẫn có đường đi ra đến đường công cộng (là đường nghĩa trang P).

Xét thấy, phần đất tranh chấp có diện tích đất $38,6m^2$ nằm trong thửa đất số 55, tờ 26, xã P (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) diện tích $1102m^2$ được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 081654 ngày 25/8/2008

cho ông Võ B, bà Phạm Thị S1. Diện tích đất trên không phải là đường công cộng, không được thể hiện trên bản đồ địa chính của xã P. Mặt khác, thời điểm bán đất cho các hộ dân, bà M1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời thửa đất của nguyên đơn đều có 02 mặt tiếp giáp với mặt đường, nguyên đơn có thể sử dụng thửa đất của mình để đi ra đường công cộng, nên việc nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp thuộc lối đi chung là không có căn cứ.

[5] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới, nên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Đồng Nai.

[6] Về chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng theo quy định Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[7] Về án phí: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn không chấp nhận, nguyên đơn là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi X, bà Phạm Thị S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm: 11/2025/DS-ST ngày 11-8-2025 của Tòa án nhân dân Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Đồng Nai.

Căn cứ Điều 166, Điều 168, Điều 170, 203 Luật Đất đai 2013. Điều 26, 31, 37 Luật Đất đai năm 2024; Nghị định số 101 ngày 29/7/2024 của Chính Phủ; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Xuân T, bà Phạm Thị S về việc yêu cầu bà Võ Thị N, bà Võ Thị N1, ông Võ Văn Thanh T1, ông Võ Văn N2, bà Võ Thị Thu H, bà Võ Thị L, bà Võ Thị M, bà Võ Thị A, ông Võ Văn T2 phải trả lại cho ông bà diện tích đất đường đi là 38,6m² thuộc thửa đất số 55, tờ 26, xã P (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) và yêu cầu phải chặt bỏ hàng dâm bụt dài 03m để trả lại lối đi. Phần đất tranh chấp được giới hạn gồm các mốc (9, 6, 7, 8, 9) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính

số 975/2023 ngày 10/4/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh Đ.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Bùi Xuân T, bà Phạm Thị S phải chịu chi phí tố tụng là 12.548.000 đồng (mười hai triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn đồng). Ông T bà S đã nộp đủ chi phí tố tụng. Ông T, bà S phải trả cho ông Võ Văn T2 chi phí tố tụng là 2.842.000 đồng (Hai triệu tám trăm bốn mươi hai nghìn đồng).

3. Về án phí: Ông Bùi Xuân T, bà Phạm Thị S đã được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND Khu vực 7;
- Phòng THADS Khu vực 7;
- Các đương sự;
- Lưu: VT; hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Nhung

