

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 817/2026/DS-PT

Ngày: 14/9/2026

*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:

Ông Lê Văn Phận

Ông Đặng Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Phúc Thư – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Khắc Phiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14/8/2026 và 14/9/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 417/2026/TLPT-
DS ngày 24 tháng 6 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền về lối đi qua*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2026/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2026
của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 655/2026/QĐ-PT
ngày 06 tháng 7 năm 2026, giữa:

Nguyên đơn:

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1950 (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị H là anh Nguyễn Bá D, sinh
năm 1983 (theo văn bản ủy quyền ngày 15/4/2025). (Có mặt)

- Ông Nguyễn Bá C, sinh năm 1950 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp G, xã V, tỉnh Vĩnh Long

Bị đơn:

- Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1969 (có mặt)

- Anh Trần Minh T, sinh năm 1987 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp G, xã V, tỉnh Vĩnh Long

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Huỳnh Thị M và anh Trần
Minh T là Luật sư Phan Văn H1 (Công ty L2) thuộc đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh
Long. (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Huỳnh Bích N, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp V, xã V, tỉnh Vĩnh Long.

- Anh Lê Văn H2, sinh năm 1986 (vắng mặt)

- Ông Trần Văn P, sinh năm 1964 (vắng mặt)

- Chị Nguyễn Thị Như L, sinh năm 1977 (vắng mặt)
- Anh Nguyễn Bá D, sinh năm 1983 (vắng mặt)
- Chị Huỳnh Thị N1, sinh năm 1990 (vắng mặt)
- Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp G, xã V, tỉnh Vĩnh Long.

- Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1959 (vắng mặt)
- Ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1957 (vắng mặt)
- Anh Nguyễn Minh V, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp V, xã V, tỉnh Vĩnh Long.

- Chị Nguyễn Thị Mai L1, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp G, xã V, tỉnh Vĩnh Long.

- Anh Nguyễn Hoàng V1, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: đường số D, khu dân cư C, phường C, thành phố Cần Thơ.

- Chị Nguyễn Thị T1, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị T1 là anh Nguyễn Bá D, sinh năm 1983 (theo văn bản ủy quyền ngày 18/4/2026). (Có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp G, xã V, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/8/2024 của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Bá C và tại phiên toà sơ thẩm người đại diện hợp pháp của bà H là anh Nguyễn Bá D, ông Nguyễn Bá C trình bày:

Bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Bá C có đứng tên phần đất thuộc thửa 129, tờ bản đồ số 31, diện tích 1264,8m², đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp G, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp G, xã V, tỉnh Vĩnh Long), trên đất có nhà ở, vật kiến trúc và cây trồng của bà H, ông C. Nguồn gốc thửa 129 do cha, mẹ của bà H tặng cho bà H và ông C. Ngoài ra cha mẹ của bà H còn tặng cho các phần đất khác các người con còn lại là ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M1. Đối với phần đất ông Nguyễn Văn Đ để lại cho con Nguyễn Văn T2 sau đó ông Nguyễn Văn T2 chết vợ ông T2 là bà Huỳnh Thị B chuyển nhượng một phần đất cho ông Nguyễn Văn Á, bà Huỳnh Bích N. Trên phần đất cha, mẹ của bà H để lại có lối đi chung. Ngày 08/6/2011 bà H, ông C và các hộ xung quanh có lập “*tờ giao kết đường đi từ bờ sông tới lộ*” được Ủy ban nhân dân xã V chứng thực, trong đó ông Nguyễn Văn Á tự nguyện hiến đường đi ngang 03m, dài 46m, các hộ xung quanh không ai được để cây cối che chắn lòng đường. Sau đó ông Á chết, vợ là bà Huỳnh Bích N đã chuyển nhượng thửa 133, diện tích 1893,4m², đất trồng cây lâu năm cho anh Lê Văn H2, sau đó anh H2 chuyển nhượng thửa 133 lại cho bà M và anh T1. Trên thửa 133 của bà M và anh T1 có lối đi mà bà H và ông C sử dụng để đi, lối đi này đã hình thành hơn 100 năm, ngoài lối đi này ông C, bà H không còn lối đi nào khác và là lối đi thuận tiện nhất. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa 133 của anh H2 thì bà M và anh T1 có làm hàng rào để rào lại thửa 133, nhưng bà M và anh T1 vẫn mở lối đi. Đến năm 2024 bà M và anh T1 yêu cầu bà H và ông C phải nhận chuyển nhượng lối đi chung ngang 02m, dài 46m với giá 80.000.000đồng, bà H và ông

C không đồng ý nên bà M và anh T1 đã rào lối đi lại. Từ thửa 129 của bà H, ông C ra đến đường công cộng phải đi qua nhiều thửa đất gồm: thửa 333 của anh D, thửa 334 của bà H3, ông N2, thửa 133 của anh T1 (đang tranh chấp), thửa 140 của chị Nguyễn Thị L, thửa 139 của bà H3, ông N2 đến đường công cộng. Khi đó bà H, ông C chỉ có đi qua thửa 133 của bà M và anh T1 thì bà M và anh T1 không cho đi còn lại qua các thửa đất khác thì các chủ đất khác đều cho đi nên bà H, ông C chỉ yêu cầu mở lối đi qua thửa 133 của anh T1 và bà M. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, ông C tại thửa 129 có thể hiện đường đất, nhưng đó là đường đất cấp sông thực tế là đê bao chưa hình thành con đường.

Nay bà H, ông C yêu cầu bà M và anh T1 phải tháo dỡ hàng rào lưới B40 để mở lối đi cho bà H, ông C có chiều ngang 03m, dài 45,60m và 45,32m, diện tích 136m² thuộc tách thửa 133-1 do anh Trần Minh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên lối đi có 09 cây dừa của bà M và anh T, thì bà H, ông C đồng ý trả giá trị 09 cây dừa cho bà M và anh T theo giá mà Hội đồng định giá đã định là 16.350.000đ.

Tại bản khai ý kiến ngày 16/4/2025 và tại phiên toà sơ thẩm bị đơn anh Trần Minh T trình bày:

Anh T có thửa đất 133, tờ bản đồ số 30, diện tích 1893,4m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp G, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp G, xã V, tỉnh Vĩnh Long) do anh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc thửa 133 do anh nhận chuyển nhượng của anh Lê Văn H2 vào năm 2016, giá nhận chuyển nhượng anh không nhớ. Do trước đó thửa đất 133 bà Huỳnh Bích N và ông Nguyễn Văn A chuyển nhượng cho anh H2, nhưng giữa bà N, ông A và anh H2 chưa làm thủ tục tách thửa sang tên nên khi anh nhận chuyển nhượng của anh H2 thì làm thủ tục chuyển nhượng từ bà N, ông A qua cho anh. Anh không có nghe anh H2 nói lại trên đất của anh có lối đi, nhưng anh thấy trên thửa 133 có lối đi do gia đình của ông C, bà H đã đi rồi. Sau đó thì ông C, bà H cũng không đến gặp anh để nói chuyện về lối đi trên đất. Đến tháng 7/2024 thì ông C, bà H gặp anh yêu cầu mở đường đan ngang 03m qua thửa 133 của anh nên anh yêu cầu nếu ông C, bà H muốn mở đường đan đi qua đất của anh thì hai bên phải làm giấy và đến Ủy ban nhân dân xã xác nhận và bên ông C, bà H phải trả giá trị lối đi cho anh là 80.000.000đ nhưng ông C, bà H không đồng ý và đưa tờ “*hợp đồng giao kết về đường đi từ bờ sông đến lộ*” cho anh xem thì anh nói với ông C, bà H là tờ giao kết trên anh không biết và anh không có ký tên vào tờ giao kết đó. Sau đó thì anh D là con của ông C, bà H đưa lên mạng facebook thách thức anh nên khoảng tháng 8/2024 anh rào lối đi lại không cho ông C, bà H đi. Lối đi mà ông C, bà H xin mở có nhà của ông C, bà H cùng hai người con ông C, bà H là anh D, chị Như L và ngoài ra còn có bà H3, ông N2 cùng đi nhưng bà H3, ông N2 chỉ đi vô thăm vườn không có nhà bên trong, đối với bà H3, ông N2 thì anh cho đi, không ngăn cản. Nay anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà H, không đồng ý nhận giá trị của 09 cây dừa theo giá mà Hội đồng định giá đã định là 16.350.000đ. Ngoài lối đi qua thửa 133 của anh thì ông C, bà H có thể đi qua phần đất của cháu ông C, bà H và một lối đi cấp sông.

Tại bản khai ý kiến ngày 09/02/2026 và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Huỳnh Thị M trình bày:

Bà là mẹ ruột của anh Trần Minh T, bà thống nhất theo lời trình bày của anh T. Bà không đồng ý mở lối đi theo yêu cầu của bà H, ông Châu N3 lối đi qua thửa 133 của bà thì ông C, bà H có thể đi qua phần đất của cháu ông C, bà H và một lối đi cặp sông.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/01/2026 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Bích N trình bày:

Nguồn gốc thửa 133, diện tích 1893,4m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp G, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp G, xã V, tỉnh Vĩnh Long) do anh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm nào bà không nhớ bà nhận chuyển nhượng thửa 133 của người khác khi đó bà đã thấy trên thửa 133 có một lối đi do bà H, ông C đi. Sau đó cách nay khoảng 10 năm thì bà đã chuyển nhượng thửa 133 lại cho cháu bà tên Lê Văn H2, nhưng chỉ làm giấy tay chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật sau đó vài năm thì anh H2 chuyển nhượng thửa 133 lại cho anh T. Khi bà chuyển nhượng thửa 133 cho anh H2 thì bà có nói với anh H2 để lại một lối đi cũ này cho bà H, ông C còn sau khi anh H2 chuyển nhượng thửa 133 lại cho anh T thì anh H2 có nói với anh T để lại một lối đi cho bà H, ông C hay không thì bà không biết.

Tại bản khai ý kiến ngày 09/3/2026 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn H2 trình bày:

Anh H2 đã chuyển nhượng thửa 133, diện tích 1893,4m², đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp G, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp G, xã V, tỉnh Vĩnh Long) cho anh T nên trong vụ án tranh chấp quyền về lối đi giữa bà H, ông C và bà M, anh T thì anh không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn P trình bày:

Ông là chồng của bà M và là cha của anh T, sau khi anh T nhận chuyển nhượng thửa 133, diện tích 1893,4m², đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp G, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp G, xã V, tỉnh Vĩnh Long) của anh H2 thì anh T vẫn cho bà H, ông C đi qua lối đi trên thửa 133 của anh T. Sau đó bà H, ông C có đến gặp gia đình ông để xin mở đường đan ngang 03m qua thửa 133 của anh T thì gia đình ông có nói với bà H, ông C nếu muốn mở đường đan qua thửa 133 của gia đình ông phải trả số tiền là 80.000.000đ nhưng bà H, ông C không đồng ý. Nay ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H ông C.

Tại bản khai ý kiến ngày 05/11/2025 và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Như L trình bày:

Chị là con ruột của bà H, ông C, chị có nhà và cơ sở đăng ký kinh doanh dạy tiếng anh gần nhà bà H, ông C. Chị cũng đi qua lối đi phần đất của bà M, anh T tại thửa 133, lối đi này đã hình thành trên 100 năm, lối đi qua thửa 133 của anh T là lối đi thuận tiện nhất, ngoài lối đi này chị không còn lối đi nào khác. Do phía bà M và anh Thiện R lối đi lại nên chị phải xin mở tạm một lối đi khác, lối đi tạm không thuận tiện. Anh H2 có xác nhận với chị là khi anh H2 chuyển nhượng thửa 133 cho anh T thì anh H2 có đưa tờ thỏa thuận lối đi cho anh T biết. Nay chị cũng thống nhất theo yêu cầu của bà H, ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Bá D trình bày:

Anh là con ruột của bà H, ông C, anh có nhà ở gần phần đất của bà H, ông C và cũng đi qua lối đi tại thửa 133 của bà M, anh T lối đi này đã hình thành trên 100 năm, ngoài lối đi này anh không còn lối đi nào khác. Các nguyên đơn đã có tờ “*hợp đồng giao kết về đường đi từ bờ sông đến lộ*” được các chủ đất cũ thống nhất đồng ý ký tên và có Ủy ban nhân dân xã V xác nhận. Bà M và anh T trình bày anh có con đường đi cập sông là không đúng, vì cập sông chỉ là bờ đê chưa hình thành con đường. Con đường tạm hiện nay anh đang đi thì phải đi qua nhiều chủ đất không thuận tiện. Nay anh cũng thống nhất theo yêu cầu của bà H, ông C.

Tại bản khai ý kiến ngày 09/02/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị N4 trình bày:

Chị là vợ của anh T, trường hợp ông C, bà H muốn đi qua phần đất thửa 133 của anh T thì ông C, bà H phải trả giá trị đất cho anh T. Nay chị thống nhất theo lời trình bày của anh T, không bổ sung gì thêm.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/3/2026 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị L trình bày:

Chị có thửa đất số 140, tờ bản đồ số 30, diện tích 1665,9m² loại đất ở + đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp G, xã V, tỉnh Vĩnh Long do chị đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa 140 của chị giáp ranh với thửa 133 của anh T, trên thửa 140 của chị thì chị có mở một lối đi ngang khoảng 1,5m đến 02m, trên lối đi này có ông C, bà H, chị Như L, anh D, bà H3, ông N2 cùng đi. Vào khoảng 2001 chị về sinh sống trên thửa 140 thì gia đình ông C, bà H đã đi qua lối đi trên thửa 140 của chị rồi. Nay chị vẫn đồng ý cho gia đình ông C, bà H đi qua lối đi trên thửa 140 của chị, không tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này. Còn đối với lối đi trên thửa 133 của anh T theo chị thì lối đi này đã hình thành rất lâu.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/3/2026 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H3 và ông Nguyễn Văn N2 cùng trình bày:

Ông bà có thửa đất 334, tờ bản đồ số 30, diện tích 3382,5m², đất ở + đất trồng cây lâu năm và thửa 139, tờ bản đồ số 30, diện tích 1189,6m², đất ở + đất trồng cây lâu năm cùng tọa lạc xã V, tỉnh Vĩnh Long do ông bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất do ông bà để lại. Đối với thửa 334 của ông bà giáp ranh với thửa 133 của anh T còn thửa 139 của ông bà giáp với đường đường công cộng. Trên thửa 334 và thửa 139 của ông bà đều có mở một lối đi ngang khoảng 1,5m đến 02m. Trên lối đi này có ông bà và ông C, bà H, anh D, chị Như L cùng đi. Lối đi này đã hình thành từ rất lâu. Nay ông bà vẫn đồng ý cho gia đình ông C, bà H đi trên lối đi qua thửa 334 và thửa 139 của ông bà. Ông bà không tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại các bản khai ý kiến cùng ngày 27/3/2026 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh V, chị Nguyễn Thị Mai L1, anh Nguyễn Hoàng V1 cùng trình bày:

Các anh chị là con của ông Nguyễn Văn N2 và bà Nguyễn Thị H3. Cha mẹ của các anh chị có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 334, tờ bản đồ số 30, diện tích 3.382,5m², đất ở và đất trồng cây lâu năm và thửa 139, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.189,6m², đất ở và đất trồng cây lâu năm, cùng tọa lạc xã

V, tỉnh Vĩnh Long. Nguồn gốc đất do ông bà để lại. Trên thửa 334 và thửa 139 có một lối đi trong đó có gia đình của ông Nguyễn Bá C và bà Nguyễn Thị H đi, lối đi này đã hình thành lâu rồi nhưng các anh chị không nhớ năm nào. Nay trong vụ án tranh chấp lối đi giữa ông C, bà H và bà M, anh T thì các anh chị không có ý kiến hay tranh chấp gì các anh chị vẫn đồng ý cho gia đình ông C, bà H đi qua thửa 334 và thửa 139 của ông N2, bà H3.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T1 là anh Nguyễn Bá D trình bày:

Chị Nguyễn Thị T1 là vợ của anh D, nay chị Nguyễn Thị T1 thống nhất theo ý kiến của anh D, không bổ sung gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 57/2026/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Vĩnh Long đã quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H do anh Nguyễn Bà D1 đại diện theo ủy quyền và ông Nguyễn Bá C.

- Buộc bà Huỳnh Thị M, anh Trần Minh T có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào lưới B40 có diện tích $3,5\text{m} \times 1\text{m} = 3,5\text{m}^2$ mở cho bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Bá C một lối đi ra đường công cộng ngang 2m dài một cạnh 45,60m một cạnh 45,41m có diện tích $90,8\text{m}^2$ thuộc tách thửa 133-1-2, tờ bản đồ số 30, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp G, xã V, tỉnh Vĩnh Long do anh Trần Minh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (kèm theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 30/6/2025, ngày 15/12/2025, ngày 06/3/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 6 – Vĩnh Long).

- Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Bá C có nghĩa vụ thanh toán giá trị đất trên lối đi cho bà Huỳnh Thị M, anh Trần Minh T là 6.446.800đ (Sáu triệu bốn trăm bốn mươi sáu nghìn tám trăm đồng), hàng rào lưới B40 là 55.860đ (Năm mươi lăm nghìn tám trăm sáu mươi đồng) và cây trồng là 16.350.000đ (Mười sáu triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng). Tổng cộng là 22.852.660đ (Hai mươi hai triệu tám trăm năm mươi hai nghìn sáu trăm sáu mươi đồng).

Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Bá C được quyền đốn, chặt, dời toàn bộ cây trồng gồm 09 (Chín) cây dừa trên phần đất mở lối đi diện tích theo đo đạc thực tế $90,8\text{m}^2$ thuộc tách thửa 133-1-2, tờ bản đồ số 30, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp G, xã V, tỉnh Vĩnh Long do anh Trần Minh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Bá C được quyền cải tạo, nâng cấp, đổ đá, đổ đan trên phần đất được mở lối đi để thuận tiện cho việc đi lại.

Buộc anh Trần Minh T sử dụng hạn chế diện tích đất mà bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Bá C sử dụng làm lối đi và được quyền đăng ký biến động hạn chế quyền đối với tách thửa 133-1-2 theo quy định tại Điều 29 và Điều 133 của Luật Đất đai năm 2024.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành án xong, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 25/5/2026 bị đơn ông Trần Minh T và bà Huỳnh Thị M kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các bị đơn là anh Trần Minh T và bà Huỳnh Thị M đồng ý mở cho bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Bá C một lối đi có chiều ngang 2 mét, dài hết thửa 133, thuộc tách 133-1, diện tích 99m², đất trồng cây lâu năm, theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 09/9/2026 và buộc các nguyên đơn phải đền bù giá trị đất với số tiền 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng).

Các nguyên đơn là ông Nguyễn Bá C và bà Nguyễn Thị H có anh Nguyễn Bá D làm đại diện thống nhất mở lối đi có chiều ngang 02 mét, dài hết thửa 133, thuộc tách 133-1, diện tích 99m², đất trồng cây lâu năm, theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 09/9/2026 và đồng ý đền bù giá trị đất cho các bị đơn số tiền 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng).

Do chênh lệch về giá trị đền bù nên các đương sự không thỏa thuận được.

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

Về tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm: việc xét xử được công khai, thành phần Hội đồng xét xử đúng thành phần, có mặt đầy đủ các thành viên của Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa, việc xét xử được tiến hành trực tiếp liên tục và bằng lời nói. Khi xét xử Thẩm phán độc lập và chỉ tuân theo pháp luật.

- Việc tuân theo pháp luật của Thư ký tại phiên tòa: đã thực hiện đúng quy định tại Điều 297 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung:

Căn cứ Điều 148; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 29 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.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Huỳnh Thị M, Trần Minh T.

- Sửa bản án sơ thẩm số 57/2026/DS-ST ngày 11/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Vĩnh Long theo hướng: buộc bị đơn mở lối đi cho nguyên đơn đi qua thửa 133 có diện tích 99m² gồm các mốc 1, 2, 3, B, A, a, 1 như họa đồ ngày 09/9/2026 và tháo dỡ phần diện tích bức tường đã xây dựng ở hai đầu lối đi trên, không buộc nguyên đơn phải hoàn trả giá trị. Về giá trị hoàn trả phần diện tích đất, buộc nguyên đơn hoàn trả cho bị đơn 15.000.000 đồng theo sự tự nguyện của nguyên đơn và giá trị cây trồng theo kết quả định giá là 16.350.000 đồng, không buộc nguyên đơn trả giá trị hàng rào lưới B40 vì hiện bị đơn đã tháo dỡ. Điều chỉnh án phí sơ thẩm tương ứng với nghĩa vụ phải thực hiện.

- Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn kháng cáo được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các 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 ông Trần Minh T và bà Huỳnh Thị M 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 các bị đơn:

Xét thấy, các nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Bá C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 129, tờ bản đồ số 31, diện tích 1264,8m², đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp G, xã V, tỉnh Vĩnh Long, trên đất có nhà ở, vật kiến trúc và cây trồng của nguyên đơn. Nguồn gốc đất do cha, mẹ của bà H tặng cho bà H và ông C, thửa đất này của các nguyên đơn bị vây bọc bởi các bất động sản khác, không có lối đi ra đường công cộng.

Từ thửa đất 129 của các nguyên đơn đi ra đường công cộng phải đi qua đất của nhiều người, cụ thể đi qua thửa 333 của anh D đến thửa 334 của bà H3, ông N2 đến thửa 133 của anh T (đang tranh chấp) đến thửa 140 của chị Nguyễn Thị L đến thửa 139 của bà H3, ông N2 rồi đến đường công cộng. Hiện nay anh D, bà H3, ông N2, chị L vẫn cho bà H, ông C đi ra đến đường công cộng, chỉ có anh T, bà M rào lối đi lại không cho đi. Các nguyên đơn cho rằng lối đi qua thửa đất số 133 của anh Trần Minh T đã hình thành hơn 100 năm, nguồn gốc đất do ông bà cha mẹ của bà H để lại, nhưng qua thời gian dài nên những người con cháu đã chuyển nhượng lại cho nhiều chủ đất khác nhau (đến năm 2016 thì anh T nhận chuyển nhượng thửa 133 của anh H2). Ngoài ra các nguyên đơn có cung cấp tờ xác nhận của anh Lê Văn H2 (bản phô tô) lập ngày 01/5/2024, xét thấy nội dung tờ xác nhận thể hiện anh H2 nói là có báo cho chú P cô M biết về con đường chung trong miếng đất này, nhưng không nói rõ thửa đất nào. Các nguyên đơn không cung cấp được văn bản thỏa thuận giữa các nguyên đơn, anh H2, bà M và anh T về việc sử dụng con đường đi chung trên thửa 133 mà anh T đã nhận chuyển nhượng của anh H2. Các bị đơn không thừa nhận nên lời khai của các nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận. Thửa đất số 133 anh T được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên thuộc quyền sử dụng của anh T.

Thực tế xem xét, thẩm định tại chỗ cho thấy, hiện tại các nguyên đơn không còn lối đi nào khác thuận tiện để ra đường công cộng ngoài việc đi qua thửa 133 của anh T. Từ khi các bị đơn rào lối đi thì các nguyên đơn có mở một lối đi tạm trên phần đất của ông Trương Văn T3 thuộc thửa 126, ông Nguyễn Hoàng N5 thửa 117, ông Đặng Văn N6 thửa 118. Việc mở lối đi tạm này phải đi qua nhiều thửa đất của các chủ đất khác nhau sẽ không thuận tiện cho các nguyên đơn.

[3] Đối với anh Trần Minh T cho rằng các nguyên đơn có lối đi cặp sông hoặc qua đất của những người thân khác để ra đường công cộng. Tuy nhiên lối đi mà anh T trình bày là bờ đất cặp sông, nhà nước đắp bờ để ngăn nước sông dâng lên tràn vào đất của người dân, chưa hình thành lối đi nên các nguyên đơn không thể sử dụng lối đi này như trình bày của anh T.

Điều 254 Bộ luật dân sự 2015 quy định: chủ sở hữu 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 liền kề dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ. Do thửa đất 129 của các nguyên đơn bị vây bọc bởi các bất động sản khác, các chủ sử dụng khác cho lối đi, riêng các bị đơn không cho đi, các nguyên đơn không có lối đi nào khác thuận tiện để đi ra đường công cộng, vì vậy các nguyên đơn yêu cầu mở lối đi trên thửa 133 của anh T là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên bản án sơ thẩm không mở lối đi tại địa điểm giáp ranh giữa thửa 133 với các thửa 126, 117 và 118 mà còn để lại một phần đất thửa 133 như vậy sẽ làm ảnh hưởng đến việc sử dụng thửa 133 của anh T.

[4] Tòa án cấp phúc thẩm đã mở phiên tòa xét xử vụ án vào ngày 14/8/2026, do phát sinh tình tiết mới là sau khi xét xử sơ thẩm, các bị đơn xây dựng ở hai đầu lối đi hai bức tường nên Hội đồng xét xử phải tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ. Qua xem xét thực tế trên thực địa thì sau khi xét xử sơ thẩm, các bị đơn đã xây dựng ở hai đầu lối đi hai bức tường bằng gạch ống, xi măng chiều ngang 03 mét, chiều cao 1,2 mét, do đó các nguyên đơn phải xin mở lối đi tạm trên các thửa 126, 117 và 118 của các chủ sử dụng khác. Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/8/2026 các nguyên đơn và các bị đơn có đưa ra hướng thỏa thuận, cụ thể các bị đơn sẽ mở cho các nguyên đơn lối đi có chiều ngang 02 mét, dài hết thửa đất 133 nhưng phải mở sát ranh với các thửa đất 126, 117 và 118, (không mở lối đi như án sơ thẩm đã tuyên), các nguyên đơn cũng đồng ý phương án này, tuy nhiên các bị đơn yêu cầu các nguyên đơn đền bù giá trị với số tiền là 40.000.000đ, các nguyên đơn chỉ đồng ý đền bù giá trị 12.000.000đ, do chênh lệch giá trị đền bù nên hai bên không thỏa thuận được.

[5] Tại phiên tòa các bên cũng thống nhất mở lối đi chiều ngang 02 mét, trên thửa 133 giáp ranh các thửa 126, 117 và 118 là thuận tiện và lối đi được mở thiết hại gây ra ít nhất cho bị đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 254 của Bộ luật dân sự 2015. Do đó Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, mở cho các nguyên đơn một lối đi chiều ngang 02 mét, chiều dài một cạnh 45,62 mét, một cạnh 45,89 mét, diện tích 99,0 m², đất trồng cây lâu năm, trên thửa 133 do anh Trần Minh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp và đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự (theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 09/9/2026 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực 6 - Vĩnh Long). Đồng thời buộc các bị đơn có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ hai bức tường xây gạch ở hai đầu lối đi. Tại phiên Tòa anh T trình bày anh tự nguyện tháo dỡ bức tường để cho nguyên đơn làm lối đi nên công nhận sự tự nguyện của anh T. Không buộc các nguyên đơn bồi hoàn giá trị hai bức tường, vì sau khi xét xử sơ thẩm các bị đơn đang kháng cáo bản án sơ thẩm, nhưng lại xây dựng hai bức tường là lỗi của các bị đơn nên không buộc nguyên đơn bồi hoàn giá trị.

Lối đi được mở có một phần là mương nước nên các nguyên đơn có quyền, nghĩa vụ cải tạo, nâng cấp, đổ đá, đổ đan trên phần đất được mở lối đi để thuận tiện cho việc đi lại.

Đối với hàng rào lưới B40 diện tích 3,5m × 1m = 3,5m² do các bị đơn rào nhưng hiện nay không còn nữa, do các bị đơn đã tháo dỡ để xây bức tường.

[6] Về giá trị đền bù:

-Về cây trồng: trên lối đi thuộc tách thửa 133-1, diện tích 99m², đất trồng cây lâu năm có 09 cây dừa của bị đơn, giá trị là 16.350.000đ. Theo quy định khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự 2015 quy định “*Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu ảnh hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”. Do đó bản án sơ thẩm buộc các nguyên đơn bồi hoàn giá trị cây trồng cho các bị đơn và các nguyên đơn được định đoạt đối với các cây trồng này là phù hợp.

-Về giá trị đền bù đất: thửa đất 133 có nguồn gốc do anh T nhận chuyển nhượng của người khác, việc mở lối đi cho các nguyên đơn sẽ làm mất đi một phần quyền sử dụng đất của anh T nên buộc các nguyên đơn đền bù giá trị đất cho bị đơn là đúng quy định tại khoản 1 Điều 254 của Bộ luật dân sự 2015. Các bị đơn yêu cầu đền bù giá trị 40.000.000đ, các nguyên đơn không đồng ý mà chỉ đồng ý đền bù 15.000.000đ, xét thấy: mức giá trị đền bù mà bị đơn đưa ra không có căn cứ chấp nhận nên chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đền bù giá trị đất cho bị đơn số tiền là 15.000.000đ, tổng cộng là 31.350.000đ.

Do đó chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị M và anh Trần Minh T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2026/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Vĩnh Long như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn có căn cứ chấp nhận một phần.

[7] Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: 3.006.076đ, các nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp xong.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: các nguyên đơn được miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi. Các bị đơn phải chịu 300.000đ.

[9] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm: số tiền 1.635.000đ buộc các nguyên đơn phải chịu, do các bị đơn đã nộp tạm ứng nên buộc các nguyên đơn phải hoàn trả lại cho các bị đơn số tiền này.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: căn cứ khoản 2 Điều 29 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. Do sửa án nên các bị đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;
Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị M và anh Trần Minh T;
Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2026/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Vĩnh Long.

Căn cứ vào Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 245, Điều 254 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 2 Điều 29, Điều 133, Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu,

nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Bá C;

2. Buộc anh Trần Minh T và bà Huỳnh Thị M phải dành cho bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Bá C một lối đi có chiều ngang 02m, chiều dài một cạnh 45,62 mét, một cạnh 45,89 mét, diện tích 99.0m², thuộc tách 133 -1, tờ bản đồ số 30, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp G, xã V, tỉnh Vĩnh Long do anh Trần Minh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 09/9/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 6 – Vĩnh Long).

3. Buộc anh Trần Minh T và bà Huỳnh Thị M có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ hai bức tường xây gạch trên hai đầu lối đi thuộc tách 133-1 nêu trên, các nguyên đơn không phải bồi hoàn giá trị hai bức tường cho các bị đơn.

4. Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Bá C có nghĩa vụ đền bù giá trị đất lối đi cho bà Huỳnh Thị M và anh Trần Minh T số tiền 15.000.000đ, giá trị cây trồng 16.350.000đ, tổng cộng là 31.350.000đ (Ba mươi một triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

5. Bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Bá C được quyền định đoạt đối với 09 (Chín) cây dừa trên phần đất mở lối đi nêu trên.

6. Bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Bá C có quyền, nghĩa vụ cải tạo, nâng cấp, đổ đá, đổ đan trên phần đất được mở lối đi chiều ngang 02 mét, chiều dài một cạnh 45,62 mét, một cạnh 45,89 mét, diện tích 99.0m², thuộc tách 133-1 để thuận tiện cho việc đi lại.

7. Buộc anh Trần Minh T đăng ký biến động hạn chế quyền sử dụng đất đối với tách thửa 133-1 theo quy định tại Điều 29 và Điều 133 của Luật đất đai năm 2024.

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, 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm: buộc bà Huỳnh Thị M và anh Trần Minh T phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: hoàn trả cho bà Huỳnh Thị M và anh Trần Minh T tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mỗi người đã nộp 300.000đ theo các biên lai số 0010043, biên lai số 0010042 cùng ngày 25/5/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

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

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 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 qui định tại các Điều 6, 7, 8, 34,

36, 71,72 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND khu vực 4 – VL;
- Phòng THADS khu vực 4- VL;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Thị Ánh Bình