

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 11/2026/DS-PT
Ngày 09-01-2026
V/v “*Tranh chấp lối đi chung*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

-Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Thường.

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Hồng Thu; ông Lê Văn Hà.

-Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Quang Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Nguyễn Thị Kim Cúc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 07 và 09 tháng 01 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 261/2025/TLPT-DS ngày 24-10-2025 về “*Tranh chấp lối đi chung*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2025/DS-ST ngày 10-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 283/2025/QĐ-PT ngày 13-11-2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 288/2025/QĐ-PT ngày 09-12-2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Thừa N; địa chỉ: Thôn G, xã Đ, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H; địa chỉ: Làng P, xã T, tỉnh Gia Lai.

2. Bị đơn: Ông Bùi Văn T; địa chỉ: Thôn G, xã Đ, tỉnh Gia Lai.

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

-Bà Nguyễn Thị H1; địa chỉ: Thôn G, xã Đ, tỉnh Gia Lai.

-Bà Lê Thị Q; địa chỉ: Thôn G, xã Đ, tỉnh Gia Lai.

-Ban Q1; địa chỉ: Thôn D, xã Đ, tỉnh Gia Lai. Do ông Lê Thái H2 - Giám đốc làm đại diện theo pháp luật.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Bùi Văn T.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tóm tắt nội dung trình bày của đương sự:

Nguyên đơn trình bày: Ông N có thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số R 526621 ngày 17-7- 2000, tại thôn E, xã H,

huyện Đ, tỉnh Gia Lai, đã sử dụng đất từ năm 2000 đến nay, có một con đường đi vào chiều ngang khoảng 3,5m, chiều dài dọc theo phía trên lô đất của ông Bùi Văn T. Đây là con đường hình thành trên đất thuộc Ban Q1 quản lý. Đến năm 2005, vì con đường hơi khó đi nên ông N có thỏa thuận với ông T đổi 1000m² đất cho ông T làm ruộng để ông T nhường cho ông N đi chung con đường phía dưới lô đất của ông T. Sau khi đổi đất, ông T đã cho máy mức 1000m² đất của ông N làm ruộng lúa từ năm 2005 đến nay. Năm 2023, ông T không cho ông N đi chung con đường phía dưới rẫy ông T bằng việc cày đất trồng mía trên đường đi làm cho ông N không còn lối đi vào rẫy của mình. Do đó, ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T phải trả lại lối đi chung. Buộc ông T phải trả khoảng 1.000m² đất ruộng thể hiện trong GCNQSDĐ của ông N. Ngày 14-5-2025, ông N có đơn yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu ông T phải trả 1.000m² đất.

** Bị đơn trình bày:* Đất của ông T có đầy đủ giấy tờ hợp pháp. Năm 2016, ông T có chừa lối đi trên đất của ông T cho ông N đi vào rẫy sản xuất, nhưng do hai bên gia đình có mâu thuẫn vì ông N phá cây trồng của ông T nên gia đình ông T không cho ông N đi trên phần đất của ông.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H1 trình bày:* Ông N yêu cầu Tòa án buộc ông T phải chừa lối đi chung là 3,5m chiều ngang đi qua rẫy mía của gia đình thì bà H1 không đồng ý, vì lối đi này có một phần đất của Ban Q1. Nếu ông N muốn có đường đi thì phải mua lại toàn bộ thửa đất trên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ban Q1 trình bày:* Tại văn bản số: 19/CV-BQL ngày 27/7/2024, Ban Q1 cho rằng đoạn đường có tranh chấp tại lô số 3,10 khoảnh 5 tiểu khu F thuộc lâm phần quản lý Ban Q1 được UBND tỉnh G cấp GCNQSDĐ số BH 121797 ngày 29-12-2011. Việc ông N tự ý đưa máy vào mở rộng đường là vi phạm nên yêu cầu hộ ông T và hộ ông N trả lại đất cho Ban Q1 để khôi phục lại rừng.

2. Kết quả giải quyết của Tòa án sơ thẩm: Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2025/DS-ST ngày 10-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Gia Lai đã căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 và các Điều: 147, 157, 165, 217 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều: 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 254 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thừa N. Buộc ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị H1 phải liên đới chừa đất mở lại lối đi chung bên mép rẫy của hộ ông T. Tổng diện tích 237,4m² (trong đó: đất nằm trong GCNQSDĐ số R 826680 cấp cho hộ ông T, diện tích là 123,3m². Phần còn lại nằm trong GCNQSDĐ số BH 121797 cấp cho Ban Q1, diện tích 114,1m², do ông T sử dụng trái phép đất thuộc lâm phần quản lý của Ban Q1.

-Ngày 18-01-2026, ông T và bà H1 phải thu hoạch xong mía trên phần đất tranh chấp để mở lại lối đi chung.

-Đình chỉ yêu cầu của ông Lê Thừa N buộc ông Bùi Văn T phải trả 1.000m² đất ruộng.

-Ông Lê Thừa N có nghĩa vụ bồi thường cho Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị H1 giá trị đất và tài sản trên đất tổng số tiền là 5.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

3. Kháng cáo:

Ngày 03-10-2025, bị đơn ông Bùi Văn T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn không kháng cáo; Viện kiểm sát không kháng nghị.

4. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình. Về nội dung, Tòa án cấp sơ thẩm điều tra thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không khắc phục được nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án khu vực 13 - Gia Lai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Bùi Văn T, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1. Tại văn bản số: 769/TNMT ngày 31-12-2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ (cũ) xác định:

-Phần diện tích đất tranh chấp (lối đi) có tổng diện tích là 237,4m², trong đó có 123,3m² thuộc thửa đất số 524, tờ bản đồ số 21 nằm trong GCNQSDĐ số R 826680 do UBND huyện A (cũ) cấp cho hộ ông (bà) Bùi Văn T; có 114,1m² nằm ngoài GCNQSDĐ số R 826680.

-Phần diện tích đất tranh chấp 237,4m² có một phần diện tích là 212,7 m² (trong đó có 123,3m² thuộc thửa đất số 524, tờ bản đồ số 21, tại xã H của hộ ông Bùi Văn T) nằm trong quy hoạch 3 loại rừng theo Quyết định số: 527/QĐ-UBND (Diện tích tranh chấp 212,7m² nằm trong lâm phần do Ban Q1 quản lý theo GCNQSDĐ số BH 121797 do UBND tỉnh G cấp ngày 31-12-2011).

2.2. Tại văn bản số: 19/CV-BQL ngày 27-7-2024 của Ban Q1 xác định đoạn đường tranh chấp dài khoảng 300m tại lô C, 10 khoảnh 5 tiểu khu F thuộc lâm phần Ban Q1 theo GCNQSDĐ số BH 121797 do UBND tỉnh G cấp ngày 29-12-2011. Tại đoạn đường này 02 hộ dân đều thừa nhận là đất đã được cấp GCNQSDĐ cho Ban Q1. Đối với hộ ông Lê Thừa N mấy năm trước đã tự đưa máy móc vào mở rộng đường khi chưa được cho phép của Ban quản lý là vi phạm. Đối với ông Bùi Văn T không sử dụng đoạn đường này. Yêu cầu 02 hộ

dân trả lại đất cho Ban quản lý để khôi phục lại rừng theo quy định pháp luật và đơn vị sẽ không cho các hộ dân tiếp tục sử dụng vị trí đó để làm đường đi.

2.3. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15-11-2024 xác định phần diện tích đất tranh chấp là 237,4m²: Phía Đông giáp đường đi hiện trạng dài 3,51m, phía Tây giáp đất Ban Q1 dài 4,51m, phía Nam giáp đất ông T dài 14,88m+13,53m+38,42m, phía Bắc giáp đất ông T dài 21,64m+6,48m+41,26m. Kết quả thẩm định chỉ xác định tổng diện tích đất, chiều dài tứ cận của phần đất tranh chấp, nhưng chưa xác định được vị trí và phần diện tích đất nào thuộc GCNQSDĐ cấp cho ông T, phần diện tích đất nào của Ban Q1 để có căn cứ giải quyết vụ án.

2.4. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ (cũ) xác định phần diện tích đất tranh chấp là diện tích 212,7m² nằm trong lâm phần do Ban quản lý rừng phòng Bắc An Khê quản lý. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ là Quyết định số: 527/QĐ-UBND của UBND tỉnh G. Đồng thời, do phần diện tích phần đất tranh chấp là của chủ thể đặc biệt (của nhà nước) do đó cần xem xét diện tích đất tranh chấp là loại đất nào, cơ quan chức năng nào có thẩm quyền định đoạt cho phép sử dụng phần làm lối đi chung; việc sử dụng lối đi chung trong lâm phần do Ban Q1 có ảnh hưởng đến hiện trạng, gây ảnh hưởng tới việc bảo vệ rừng hay không. Trong khi đó, theo GCNQSDĐ được UBND tỉnh G cấp cho Ban Q1 ngày 29.12.2011 diện tích đất được cấp là 9.991,6ha (5.160,8ha đất rừng phòng hộ và 4.830,8ha rừng sản xuất). Theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 thì cá nhân, doanh nghiệp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng sản xuất trong rừng phòng hộ phải đủ điều kiện sinh sống trong rừng phòng hộ đó. Đối với đất rừng phòng hộ là loại đất lâm nghiệp có chức năng bảo vệ môi trường, nguồn nước, chống xói mòn, sạt lở. Do đó, việc xác định loại đất và thẩm quyền của Ban Q1 trong việc tạo điều kiện cho người dân làm lối đi phải phù hợp với quy định của pháp luật.

2.5. Ban Q1 xác định có lối đi chung từ trước, sau này ông N có cải tạo nơi rộng. Như vậy, Tòa án cần xem xét tính có căn cứ để xác định lối đi chung có từ thời gian nào, có trước hay sau thời điểm nhà nước cấp GCNQSDĐ cho Ban Q1. Lời trình bày của ông Bùi Văn H3 (người chuyển nhượng đất cho ông T) khẳng định nguồn gốc đất của ông T là do ông H3 khai hoang sau đó bán cho ông T, không có lối đi qua trên đất đó.

2.6. Đại diện theo pháp luật của Ban Q1 có văn bản trình bày và yêu cầu 02 hộ dân trả lại đất cho Ban quản lý để khôi phục lại rừng, không cho các hộ dân tiếp tục sử dụng vị trí đó để làm đường, nhưng tại phiên tòa lại đồng ý tạo điều kiện cho người dân sử dụng phần đất của Ban quản lý làm lối đi chung là sự mâu thuẫn với nội dung văn bản của Ban Q1 về yêu cầu hai hộ dân trả lại đất để khôi phục lại rừng theo quy định của pháp luật, nhưng nội dung mâu thuẫn này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ.

2.7. Tòa án cấp sơ thẩm xác định trong diện tích đất tranh chấp lối đi chung 237,4m² có 123,3m² vừa nằm trong GCNQSDĐ cấp cho ông T và vừa nằm trong GCNQSDĐ cấp cho Ban Q1, 114,1m² đất thuộc lâm phần của Ban Q1. Theo đó, nguyên đơn không có quyền khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại

diện tích đất thuộc rừng phòng hộ để chứa lối đi chung cho nguyên đơn; trường hợp nếu Ban quản lý rừng phòng hộ có tranh chấp diện tích đất là lối đi chung đó thì Ban Q1 có quyền yêu cầu trả lại đất đó. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn ông T phải trả lại diện tích đất thuộc rừng phòng hộ cho nguyên đơn để làm lối đi chung là không đúng pháp luật, Ban quản lý rừng phòng hộ không là chủ thể bị kiện trong vụ án này.

2.8. Nguyên đơn ông N khẳng định con đường có từ năm 2000 dọc phía trên đất ông T. Đến năm 2005, ông N đổi 1.000m² đất ruộng của mình cho ông T, để ông T chứa cho ông N con đường đi phía dưới đất ông T. Như vậy, con đường phía trên không còn tồn tại mà thay vào đó ông N đi theo con đường đi phía dưới đất ông T. Năm 2023, ông T cày xới đường đi và trồng mía trên đường đi phía dưới làm cho ông N không có đường đi vào rẫy của mình. Ông N khởi kiện yêu cầu ông T trả lại lối đi chung mà không nêu rõ lối đi (đường đi) phải trả là lối đi phía trên hay lối đi phía dưới đất của ông T. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ yêu cầu khởi kiện này của ông N, dẫn đến buộc vợ chồng ông T phải chứa lối đi bên mép rẫy của hộ ông T là chưa có căn cứ rõ ràng chính xác.

2.9. Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu theo Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự là áp dụng sai điều luật, lẽ ra Hội đồng xét xử sơ thẩm phải áp dụng khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đương sự đã rút mới đúng.

Từ những căn cứ nhận định tại luận điểm [2] ở trên, đã đủ căn cứ chứng minh Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được; có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Đại diện viện kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

-Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2025/DS-ST ngày 10-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Gia Lai và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 13 - Gia Lai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng:

Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng được quyết định khi Tòa án nhân dân khu vực 13 - Gia Lai giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

-Căn cứ khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Hoàn trả cho ông Bùi Văn T số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai số 0003353 ngày 14-10-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 13-Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 13-Gia Lai;
- Lưu VT, Toà DS, hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Thương