

Bản án số: 158/2026/DS-PT

Ngày 30-3-2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất –
yêu cầu mở lối đi; yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Châu.

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Ngọc Thúy và ông Lưu Hữu Giàu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Bé Thơ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 93/2026/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2026 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất – yêu cầu mở lối đi; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11- An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 62/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 127/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Từ Thị N, sinh năm 1948 (vắng mặt);

Nơi cư trú: Số A, Tổ B, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (nay là Số A, Tổ B, ấp M, xã L, tỉnh An Giang).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, là Luật sư của Văn phòng luật sư Nguyễn Văn P, thuộc Đoàn luật sư tỉnh A; địa chỉ: Đường V, khu dân cư S, khóm B, phường B, tỉnh An Giang (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Văn D, sinh năm 1959 (có mặt);

Nơi cư trú: Tổ B, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (nay là Tổ B, ấp M, xã L, tỉnh An Giang).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Nơi cư trú: Tổ B, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (nay là Tổ B, ấp M, xã L, tỉnh An Giang).

3.2. Bà Trần Thị Thùy D1, sinh năm 1979 (vắng mặt);

3.3. Ông Trần Văn T, sinh năm 1985 (vắng mặt);

3.4. Anh Trần Nguyễn Hoài N1, sinh năm 2008 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Số A, Tổ B, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (nay là Số A, Tổ B, ấp M, xã L, tỉnh An Giang).

3.5. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang;

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang: Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh An Giang (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bà Từ Thị N là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

** Theo đơn khởi kiện, lời khai thu thập trong quá trình giải quyết vụ án và lời trình bày tại phiên hòa giải, nguyên đơn bà Từ Thị N do ông Nguyễn Văn P đại diện trình bày:*

Bà Từ Thị N có sử dụng phần đất thổ cư thửa số 103, tờ bản đồ số 15, bà N có sử dụng lối đi chung ngang qua phần đất ông Trần Văn D có diện tích ngang 02m, dài hơn 70m. Lối đi chung này nằm tại thửa 131, tờ bản đồ số 44 đã được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSDĐ) số CH05943 ngày 16/12/2022 do ông Trần Văn D đứng tên. Ngày 15/11/2023, UBND xã M có tiến hành hòa giải tranh chấp phần đất được sử dụng làm lối đi chung. Quá trình giải quyết vụ án, ông D chỉ đồng ý cho bà N kéo đường dây điện và dẫn ống nước sinh hoạt giáp ranh liền kề đất, không đồng ý mở lối đi chung theo yêu cầu của bà N. Vì vậy, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông D mở lối đi chung cho bà sử dụng có diện tích ngang 1,5m x dài 70m = 105m², loại đất ONT, CLN ra đến tiếp giáp tỉnh lộ 942 tại thửa số 131, tờ bản đồ số 44 nằm trong GCN QSDĐ số CH05943 ngày 16/12/2022 do ông Trần Văn D đứng tên và yêu cầu hủy GCN QSDĐ số CH05943 ngày 16/12/2022. Bà N đồng ý hoàn trả giá trị đất cho ông D theo mức 500.000đ/m², tương ứng 52.500.000đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N do người đại diện hợp pháp trình bày: Yêu cầu Tòa án buộc ông D mở lối đi chung cho bà sử dụng có tổng diện tích theo đo đạc thực tế 125,3m², loại đất ONT, CLN thuộc thửa số 131, tờ bản đồ 44 theo GCN QSDĐ số CH05943 do UBND huyện C cấp ngày 16/12/2022 cho ông D, bà L; bà N không yêu cầu phần đất tại các điểm 27, 35, 3 có diện tích 0,2m² do ngoài giấy chứng nhận cấp cho ông D, bà L theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ lập vào ngày 10/4/2025; đồng thời, yêu cầu hủy GCN QSDĐ

số CH05943 ngày 16/12/2022 thuộc thửa 131, tờ bản đồ số 44. Bà N đồng ý hoàn trả giá trị đất diện tích lối đi tương ứng 62.650.000đ cho ông D, bà L.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn D trình bày:*

Phần đất bà Từ Thị N yêu cầu có diện tích đo đạc thực tế 125,3m² nằm trong GCN QSDĐ số CH05943 ngày 16/12/2022 cấp cho vợ chồng ông, phần đất này gia đình ông sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai. Việc bà N yêu cầu mở lối đi chung thì ông không đồng ý vì từ trước đến nay phía ông và gia đình không có thỏa thuận gì với bà N, gia đình bà N về việc mở lối đi cho bà N sử dụng. Hiện nay, bà N và gia đình đang sinh sống trên căn nhà có hiện trạng phía trước nhà đã có mặt đường rộng hơn 03m có thể đi từ hai phía ra tỉnh lộ 942 (hiện nay là đường tỉnh 80B). Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N với lý do bà N và gia đình hoàn toàn có thể sử dụng lối đi khác chứ không nhất thiết phải sử dụng lối đi từ quyền sử dụng đất cấp cho ông D.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông D trình bày: Không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà N; đồng ý cho bà N và gia đình kéo đường dây điện và dẫn ống nước sinh hoạt giáp ranh liền kề đất của ông như hiện trạng, không có ý kiến tranh chấp hay yêu cầu gì.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 228 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 280, 298 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Từ Thị N yêu cầu ông Trần Văn D mở lối đi chung cho bà Từ Thị N sử dụng đi lại tại các điểm 9, 8, 35, 27 có diện tích 125,3m², loại đất ONT, CLN tiếp giáp tỉnh lộ 942 tại thửa số 131, tờ bản đồ 44 thuộc GCN QSDĐ số CH05943 ngày 16/12/2022 do ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị L đứng tên và yêu cầu hủy GCN QSDĐ số CH05943 do UBND huyện C cấp ngày 16/12/2022 cho ông D, bà L.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Từ Thị N đối với phần đất có diện tích 0,2m² tại các điểm 27, 35, 3.

(Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty Đ lập ngày 10/4/2025 là một phần không thể tách rời bản án).

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

Ngày 07/10/2025, nguyên đơn bà Từ Thị N có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm; buộc ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị L cùng các thành viên trong gia đình phải mở lối đi cho bà N diện tích 125,3m²

tại các điểm 9, 8, 35, 27 tiếp giáp tình lộ 942 tại thửa 131, tờ bản đồ số 44 theo GCN QSDĐ số CH05943 ngày 16/12/2022 do ông Trần Văn D đứng tên, đất tọa lạc tại Tổ B, ấp M, xã L, tỉnh An Giang; yêu cầu hủy GCN QSDĐ số CH05943 ngày 16/12/2022 do ông Trần Văn D đứng tên, đất tọa lạc tại Tổ B, ấp M, xã L, tỉnh An Giang; bà N đồng ý hoàn giá trị đất cho ông D với số tiền 50.120.000đ.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Từ Thị N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, trong đó có nội dung vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Phúc trình bày: Nguyên đơn đã sử dụng lối đi trên 30 năm và bị đơn vẫn đồng ý cho nguyên đơn đi đường nước, dây điện – việc nguyên đơn sử dụng lối đi trên đất của bị đơn thì bị đơn không tranh chấp cho đến khi được cấp GCN QSDĐ năm 2022 mới rào lại và có tranh chấp, nguyên đơn đi lại khó khăn. Vì vậy, nguyên đơn đồng ý hoàn lại giá trị diện tích lối đi 125,3m² cho bị đơn với giá 62.650.000đ. Ngoài ra, việc cấp GCN QSDĐ cho bị đơn nhưng không có ý kiến của nguyên đơn là không đúng nên có yêu cầu xem xét hủy GCN QSDĐ của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bị đơn là ông Trần Văn D trình bày: Ông D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N. Do bà N đã có lối đi khác để đi ra đường lớn; quyền sử dụng đất vợ chồng ông được cấp là của gia đình và được cấp đúng theo quy định pháp luật. Việc bà N cho rằng đó là lối đi chung là không đúng, đây chỉ là đường mòn đi bộ, gia đình bà N và gia đình ông D có quan hệ bà con nên gia đình ông D cho gia đình bà N đi đường mòn này cho thuận tiện, chứ thực tế gia đình bà N đã có lối đi khác. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Từ Thị N; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn bà Từ Thị N làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, được miễn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét

xử theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn bà N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: Bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Thùy D1, ông Trần Văn T, anh Trần Nguyễn Hoài N1; người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang: Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh An Giang đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo (theo trình bày tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt); các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Từ Thị N, Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà Từ Thị N có sử dụng phần đất thổ cư để cất nhà ở tại thửa 103, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại Tổ B, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã L, tỉnh An Giang) và bà cho rằng trước đây có sử dụng lối đi chung ngang qua phần đất của ông Trần Văn D để đi ra đường tỉnh lộ (đường T, nay là QL 80B), sử dụng từ năm 1980. Đến năm 2023, ông D tự ý thuê máy Kobe đào sâu lối đi chung này nên bà không thể đi ngang qua được. Vì vậy, bà yêu cầu ông D phải mở cho bà lối đi để bà sử dụng tại các điểm 9, 8, 35, 27 có diện tích 125,3m² (loại đất ONT, CLN) tiếp giáp tỉnh lộ 942 tại thửa 131, tờ bản đồ 44, nằm trong GCN QSDĐ số CH05943 ngày 16/12/2022 do ông Trần Văn D đứng tên, theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ lập ngày 10/4/2025 và bà đồng ý hoàn trả giá trị đất diện tích lối đi tương ứng 62.650.000 đồng cho ông D, bà L. Bị đơn ông D không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà N, chỉ đồng ý cho kéo đường dây điện và dẫn ống nước sinh hoạt giáp ranh liền kề đất của ông, cho rằng bà N còn có lối đi khác.

Nhận thấy, căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/3/2025, có sự chứng kiến của bà N và Biên bản xác minh ngày 20/3/2025, ông Nguyễn Quốc T1 – Trưởng ấp M, xã M (nay là xã L), thể hiện trên thực tế hiện trạng thì ngoài lối đi mà bà N yêu cầu ông D phải mở trên đất của ông D như Bản đồ hiện trạng ngày 10/4/2025, thì trước cửa nhà bà N hiện tại có đường đāl, rộng khoảng 03m, có thể đi ra đường tỉnh lộ 942 từ 02 phía; lối đi bà N yêu cầu mở không phải là lối đi chung, chỉ là đường mòn để gia đình bà N đi từ phía sau ra; hiện tại, bà N và gia đình sử dụng đường chiến lược để đi ra ngoài đường tỉnh lộ 942. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà N đã thừa nhận trước đây sử dụng con đường này, sau này có con đường đi khác nên sử dụng đường đi hiện nay; cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, ông D xác định gia đình bà N vẫn đi lại bằng con đường khác để đi ra đường tỉnh lộ 942 từ khi có tranh chấp đến nay. Do đó, xác định lối đi bà N yêu cầu ông D phải mở không phải là lối đi duy nhất và căn nhà bà N không bị bao bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác

mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng. Việc cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu mở lối đi của bà N có diện tích 125,3m² tại các điểm 9, 8, 35, 27 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ lập ngày 10/4/2025 là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tại phần quyết định ghi nhận căn cứ các Điều 166, Điều 280, 298 Bộ luật Dân sự năm 2015 là chưa chính xác, cần rút kinh nghiệm.

Đối với yêu cầu hủy GCN QSDĐ số CH05943 ngày 16/12/2022 do ông Trần Văn D đứng tên, đất tọa lạc tại Tổ B, ấp M, xã L, tỉnh An Giang. Bà N thừa nhận đất của gia đình ông D do không cho bà đi qua trên đất nữa nên yêu cầu mở lối đi, bà đồng ý hoàn giá trị diện tích đất mở lối đi, chứ không phải tranh chấp quyền sử dụng đất nên việc cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

Nay bà N kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Từ Thị N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của TAND khu vực 11 – An Giang như ý kiến đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Đối với các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, do bà N thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15, khoản 1 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Từ Thị N.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang:

Tuyên xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Từ Thị N yêu cầu ông Trần Văn D mở lối đi chung cho bà Từ Thị N sử dụng đi lại tại các điểm 9, 8, 35, 27 có diện tích 125,3m², loại đất ONT, CLN tiếp giáp tỉnh lộ 942 tại thửa số 131, tờ bản đồ 44 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05943 ngày 16/12/2022 do ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị L đứng tên và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05943 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 16/12/2022 cho ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị L.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Từ Thị N đối với phần đất có diện tích 0,2m² tại các điểm 27, 35, 3.

(Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ lập ngày 10/4/2025 là một phần không thể tách rời bản án).

- Về chi phí tố tụng: Bà Từ Thị N phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định, định giá 5.200.000đ (năm triệu hai trăm nghìn đồng). Bà Từ Thị N đã nộp xong.

- Về án phí sơ thẩm: Bà Từ Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm; ông Trần Văn D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Từ Thị N được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
 - VKSND tỉnh An Giang;
 - TAND khu vực 11 - An Giang;
 - Phòng THADS khu vực 11 - An Giang;
 - Dương sự;
 - Lưu: Văn phòng, Tòa dân sự,
- Phòng GD,KT,TT&THA, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Minh Châu