

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 312/2026/DS-PT

Ngày: 09/4/2026

V/v tranh chấp "*Quyền về lối
đi qua bất động sản liền kề*"

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Tính;

Các Thẩm phán: Ông Ngô Tấn Lợi;

Bà Kiều Kim Xuân;

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Đạt - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23/03/2026 và ngày 09/4/2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 933/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2025 về việc tranh chấp "*Quyền về lối đi qua bất động sản liền kề*"

Do bản án dân sự sơ thẩm số 192/2025/DS-ST, ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 2 - Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 309/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân Q, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ: Số D, L, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo uỷ quyền bị đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố E, xã V, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971 (vắng mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị Cẩm H, sinh năm 1976 (vắng mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị Thương N, sinh năm 1978 (vắng mặt) .

3.4. Ông Nguyễn Minh C1, sinh năm 1985 (vắng mặt) .

3.5. Bà Nguyễn Thị Cẩm V, sinh năm 1988 (vắng mặt).

3.6. Anh Nguyễn Minh S, sinh năm 1995 (vắng mặt).

3.7. Bà Nguyễn Thị Cẩm N1, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

3.8. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

3.9. Bà Nguyễn Thị Cẩm T1, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, bị đơn ông Nguyễn Văn M.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

* Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và bản tự khai, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C trình bày; trong biên bản hòa giải và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày, có cùng nội dung:

Bà Nguyễn Thị C là chủ sử dụng thửa đất 256 (số thửa mới là 1100), tờ bản đồ số 3, đất tại ấp T, xã T tính từ đường C - T đi về hướng Bắc thì thửa đất 256 nằm phía trong thửa đất 325 của ông Nguyễn Văn M. Trước đây, bà C đi nhờ tại vị trí cạnh hướng Đông thửa đất 325 để ra đường công cộng T - T. Từ năm 2021, ông M không cho bà C đi nhờ trên thửa 325.

Theo đơn khởi kiện ngày 24/11/2023, bà C xin mở lối đi chiều ngang 02m, chiều dài khoảng 10m tại vị trí cạnh hướng Đông thửa đất 325. Qua kết quả xem xét thẩm định thực tế thì cạnh hướng Đông thửa 325 giáp thửa đất 257 của ông M và ranh giới giữa thửa đất 325 và thửa đất 257 đã xóa ranh. Mặt khác, tại vị trí này gần khu mộ của gia đình ông M. Do đó, bà C thay đổi vị trí xin mở lối đi sang hướng Tây và B thửa đất 325. Cụ thể, bà C xin mở lối đi có dạng chữ L như theo kết quả đo đạc thực tế ngày 08/01/2025. Lối đi bà C xin mở có chiều ngang 02 mét, diện tích là 88,7m². Bà C sẽ đền bù giá trị đất theo giá 85.000 đồng/m² và bồi thường giá trị 03 cây dừa theo biên bản giá định vào ngày

08/01/2025. Yêu cầu thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

* Tại bản tự khai, biên bản hòa giải bị đơn ông Nguyễn Văn M trình bày; tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông M trình bày, có cùng nội dung:

Ông Nguyễn Văn M là chủ sử dụng thửa đất 325, tờ bản đồ số 3, loại đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01869, ngày 15/7/2020. Đất tại ấp T, xã T Thửa đất 325 có cạnh hướng Nam giáp đường T - T, cạnh hướng Bắc giáp thửa 256 của bà C. Từ trước đến nay, bà C đi lại từ đường T - T qua thửa 325 để đi vào thửa 256, ông M không ngăn cản. Nay bà C yêu cầu mở lối đi tại vị trí cạnh hướng Tây và hướng Bắc thửa 325 với chiều ngang lối đi 02 mét, ông M chỉ đồng ý một phần, cụ thể như sau: Cho bà C mở lối đi tại cạnh hướng Tây thửa đất 325, với chiều ngang 0,5m. Không đồng ý cho mở lối đi 02m vì khi mở lối đi 02 mét thì người, xe đi lại sẽ nhiều, sẽ gây mất an ninh và khó khăn trong việc bảo quản tài sản trên thửa 325 và 257 của ông M. Ông M không cho mở lối đi tại cạnh hướng Bắc vì cạnh hướng Bắc của thửa 325 giáp ranh thửa đất 324 mà chủ sử dụng thửa đất 324 là họ hàng với bà C. Bà C đi nhờ trên đất của họ hàng sẽ thuận tiện hơn đi trên đất ông M. Ông M cho bà C đi nhờ lối đi có chiều ngang 0,5m, tại cạnh hướng Tây của thửa 325 và không yêu cầu bà C đền bù giá trị đất.

* Tại bản tự khai, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (thành viên hộ bà C) gồm: Các ông bà Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Cẩm H, Nguyễn Thị Thương N, Nguyễn Minh C1, Nguyễn Thị Cẩm V, Nguyễn Minh S, Nguyễn Thị Cẩm N1, Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị Cẩm T1; trình bày có cùng nội dung:

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01200, ngày 11/12/2013 thì các ông bà là thành viên hộ sử dụng đất của bà C đối với thửa đất 256. Tuy nhiên, nguồn gốc thửa đất 256 là của bà C. Bà C đang trực tiếp sử dụng thửa đất 256 nên các ông bà không liên quan đến quyền sử dụng thửa đất 256.

Bản án dân sự sơ thẩm số Bản án số: 192/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đồng Tháp, đã áp dụng: Điểm a khoản 2 Điều 159, Điều 245 và Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 5, khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và khoản 1 Điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

- Buộc ông Nguyễn Văn M có nghĩa vụ mở lối đi với diện tích 54,2m² tại vị trí cạnh hướng Bắc và hướng Tây thửa đất 325, tờ bản đồ số 3, loại đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01869, ngày 15/7/2020 do ông Nguyễn Văn M đứng tên, đất tại ấp T, xã T Phần đất mở lối đi có vị trí, kích thước như sau: Cạnh hướng Đông giáp đất còn lại của thửa 325 là 1,2 mét. Cạnh hướng Tây giáp thửa 326 là 16 mét. Cạnh hướng Bắc giáp thửa 324 và thửa 1100 (là thửa 256 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01869, ngày 5/7/2020) là 30,37 mét. Cạnh hướng Nam giáp phần còn lại của thửa 325 và đường T - T là 29,17 mét + 14,82 mét + 1,2 mét. (Lối đi có hình dạng chữ L - Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 19/3/2025 và sơ đồ minh họa 54,2m² đất mở lối đi).

- Buộc bà Nguyễn Thị C đền bù cho ông Nguyễn Văn M giá trị 54,2m² đất mở lối đi là 16.260.000 đồng và giá trị 03 cây dừa là 3.210.000 đồng, tổng cộng là 19.470.000 (*mười chín triệu bốn trăm bảy mươi nghìn*) đồng, khi án có hiệu lực pháp luật.

- Đến hạn đền bù, nếu bà Nguyễn Thị C không thực hiện việc đền bù theo thời gian trên thì hàng tháng phải trả thêm khoản lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

- Ngày 18 tháng 9 năm 2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Ngày 20 tháng 9 năm 2025, bị đơn ông Nguyễn Văn M có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận ý kiến về mở lối đi do ông M đưa ra.

Tại phiên tòa:

- *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Q trình bày:* Bà C thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu hộ ông M mở lối đi ngang 1,2m từ phần tiếp giáp thửa đất 324 của ông Nguyễn Văn N2 đi qua phần đất thửa 325 của ông Nguyễn Văn M ra đến tiếp giáp đường T - T.

- *Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn P trình bày:* Ông M thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, đồng ý mở lối đi cho hộ bà C, lối đi có diện tích 19,2 m² có chiều rộng 1,2m, dài 16m tính từ phần tiếp giáp thửa đất 324 của ông Nguyễn Văn N2 đến tiếp giáp đường T - T, ông M không yêu cầu bên bà C trả giá trị đất cũng như giá trị cây trồng trên đất.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu quan điểm:*

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận thỏa thuận của các đương sự.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp dân sự về “Quyền về lối đi qua bất động sản liền kề” theo Điều 254 Bộ Luật dân sự là có căn cứ.

[2]. Xét thời hạn kháng cáo: Ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 2 - Đồng Tháp ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 192/2025/DS-ST, đến ngày 18 tháng 9 năm 2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C có đơn kháng cáo, ngày 20 tháng 9 năm 2025 bị đơn ông Nguyễn Văn M có đơn kháng cáo. Như vậy, kháng cáo của bà C và ông M còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét.

[3]. Xét nội dung kháng cáo:

[3.1]. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Xuân Q và đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn P đều thay đổi nội dung kháng cáo thống nhất thỏa thuận: Ông Nguyễn Văn M cùng các thành viên trong hộ ông M đồng ý cho bà Nguyễn Thị C và các thành viên trong hộ bà C được mở lối đi qua phần đất thửa 325 của ông Nguyễn Văn M để đi ra đường T - T. Cụ thể: Lối đi có diện tích 19,2 m², có chiều rộng 1,2m, chiều dài 16m tính từ phần tiếp giáp thửa đất 324 của ông Nguyễn Văn N2 đến tiếp giáp đường T - T. Ông M không yêu cầu bên bà C trả giá trị 19,2 m² đất cũng như giá trị cây trồng trên 19,2 m² đất dùng vào việc mở lối đi (có sơ đồ vị trí kèm theo).

[3.2]. Xét thỏa thuận của các đương sự hoàn toàn tự nguyện, thỏa thuận trên không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội và giải quyết triệt để tranh chấp giữa các bên đương sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C và bị đơn ông Nguyễn Văn M sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Tuy sửa án nhưng do các đương sự có thỏa thuận mới nên cấp sơ thẩm không có lỗi.

[4]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà C và bị đơn ông M được chấp nhận kháng cáo nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà C được miễn tạm ứng án phí nên không phải hoàn lại. Ông M được hoàn lại 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002778 ngày 25/9/2025 của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều a khoản 2 Điều 159, Điều 245 và Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 5, khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và khoản 1 Điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn M. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 192/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đồng Tháp. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

- Ông Nguyễn Văn M và các thành viên trong hộ ông M đồng ý cho hộ bà Nguyễn Thị C được mở lối đi qua phần đất thửa 325 của ông Nguyễn Văn M để đi ra đường T - T. Cụ thể: Lối đi có diện tích 19,2 m², có chiều rộng 1,2m, có chiều dài 16m tính từ vị trí tiếp giáp phần đất thửa 324 của ông Nguyễn Văn N2 đến tiếp giáp đường T - T. Ông M không yêu cầu bà C trả giá trị 19,2 m² đất cũng như giá trị cây trồng trên 19,2 m² đất dùng vào việc mở lối đi (có sơ đồ vị trí kèm theo).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

2.1. Bà Nguyễn Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà C được miễn tạm ứng án phí nên không phải hoàn lại.

2.2. Ông Nguyễn Văn M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông M được hoàn lại 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002778 ngày 25/9/2025 của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

3. Các phần khác của vụ án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Trường hợp bản án, quyết định 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, 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.

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

- Án tuyên lúc 11 giờ 05 phút và kết thúc lúc 11 giờ 15 phút cùng ngày 09/4/2026, có mặt ông Q, ông P và ông M, các đương sự còn lại vắng mặt.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực 2 – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Công bố bản án trên cổng TTĐT;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (TK Đạt).

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

Trần Hữu Tính