

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 356/2026/DS-PT

Ngày: 08/4/2026

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: Bà Phạm Thị Hồng Hà

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Bích Liễu – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Trần Ngọc Bích – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 831/2025/TLPT-DS ngày 22 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền về lối đi qua*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 202/2025/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 251/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2026, giữa:

Nguyên đơn:

- Bà Trần Thị Hồng C, sinh năm 1980. Địa chỉ: C khu phố C, phường P, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

- Ông Trần Huy Đ, sinh năm 1981. Địa chỉ: C khu phố C, phường P, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

- Ông Trần Huy T, sinh năm 1986. Địa chỉ: C khu phố C, phường P, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn là bà Trần Thị Ngọc Như Ý, sinh năm 1992. Địa chỉ: A, E, đường Đ, khu phố M, phường B, tỉnh Vĩnh Long (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 10/12/2024) (có mặt).

Bị đơn: ông Huỳnh Văn T1, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: số C, khu phố C, phường P, tỉnh Vĩnh Long; nơi làm việc: H N, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phạm Văn Tiền G, sinh năm 1977. Địa chỉ: F khu phố F, phường P, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

- Ông Huỳnh Văn L (L2), sinh năm 1980. Địa chỉ: C khu phố C, phường P, tỉnh Vĩnh Long. Địa chỉ liên hệ: 158A12 khu phố B, phường P, tỉnh Vĩnh

Long (vắng mặt).

- Ông Phạm Duy P, sinh năm 1979. Địa chỉ: số E, khu phố B, phường S, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

- Bà Lê Thị Kim L1, sinh năm 1968. Địa chỉ: số C, khu phố C, phường P, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1955. Địa chỉ: số C khu phố C, phường P, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Hồng C, ông Trần Huy Đ, ông Trần Huy T và tại phiên tòa sơ thẩm bà Trần Thị Ngọc Như Ý là người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn trình bày:

Bà Trần Thị Hồng C là chủ sử dụng thửa đất 276, diện tích: 799,9m²; ông Trần Huy Đ là chủ sử dụng thửa đất 38, diện tích: 844m²; ông Trần Huy T là chủ sử dụng thửa đất 277, diện tích: 787,7m²; cùng tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long). Bà C, ông Đ, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 07/6/2006. Cả ba thửa đất trên có nguồn gốc từ cha nguyên đơn là ông Trần Huy C1 nhận chuyển nhượng từ năm 1982. Lúc này, đất của cha mẹ nguyên đơn không có đường đi ra đường công cộng nên ông Huỳnh Văn T2 là cha ruột ông T1 đồng ý tạo cho cha mẹ nguyên đơn một đường đi (hiện thuộc 01 phần của thửa đất số 321, tờ bản đồ số 27 do ông Huỳnh Văn T1 đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Gia đình nguyên đơn sử dụng đường đi từ năm 1982 đến năm 1997 thì có thương lượng với gia đình ông T1 để mua lại phần đất có đường đi này, nhưng gia đình ông T1 không bán mà chỉ cho thuê với lý do thuộc đất hương quả của gia đình ông T1 nên không bán được. Ngày 09/3/1997, ông Trần Huy C1 và gia đình T1 (gồm vợ ông T1 là bà N và các con là ông T1, ông L2) có lập và ký kết Hợp đồng thuê mướn đất làm đường đi vĩnh viễn, với nội dung gia đình ông T1 cho gia đình nguyên đơn mướn vĩnh viễn một khoảng đất từ lô 886 xuyên qua đất lô 2178 đến lô 2207, có chiều ngang 02m, dài trên 20m, diện tích khoảng 40m² thuộc tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre với giá là 1.500.000 đồng. Việc thuê đất được lập thành Hợp đồng và được Ủy ban nhân dân xã P, thị xã B, tỉnh Bến Tre chứng thực.

Sau khi ký hợp đồng, gia đình nguyên đơn đã giao đủ tiền thuê cho gia đình ông T1, hai bên thống nhất tạo một hàng rào để phân cách rõ giữa đường đi với phần đất còn lại của ông T1 và sử dụng ổn định đến nay. Ngày 28/7/2024, ông Phạm Văn Tiền G đến phần đất trên cắt dỡ đi hàng rào phân cách đường đi giữa gia đình nguyên đơn và gia đình ông T1. Nguyên đơn có đến gặp ông G thì ông G nói ông đã mua lại của ông T1 thửa đất 321, tờ bản đồ số 27 nên ông có quyền xây dựng và sửa chữa trên đường đi của nguyên đơn, sau đó nguyên đơn liên hệ với ông T1 thì ông T1 cũng không có thiện chí giải quyết.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc ông Huỳnh Văn T1 phải tiếp tục mở lối đi theo kết quả đo đạc thửa đất số 321-

2, tờ bản đồ số 27, diện tích 19,7m², tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long) do ông Huỳnh Văn T1 đang đứng tên chủ sử dụng. Nguyên đơn không đồng ý trả lại giá trị đất làm lối đi cho gia đình ông T1, vì gia đình nguyên đơn đã trả đủ tiền theo Hợp đồng thuê mướn đất làm đường đi vĩnh viễn ngày 09/3/1997. Nguyên đơn khẳng định trong vụ án này chỉ khởi kiện đối với phần lối đi trên thửa đất số 321, tờ bản đồ số 27 do ông Huỳnh Văn T1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không khởi kiện đối với phần lối đi qua thửa đất của các chủ sử dụng khác vì đã thỏa thuận được với các chủ sử dụng đất này. Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá thì phía nguyên đơn không có ý kiến.yynhyfnh

Tại biên bản lấy lời khai, bị đơn ông Huỳnh Văn T1 trình bày:

Phần đất thuộc thửa 321, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (cũ) có nguồn gốc của cha mẹ ông T1 cho ông Huỳnh Văn L (L2) là em ruột của ông T1. Sau đó ông L tặng cho ông T1 và ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 15/9/2011 ông T1 và vợ là bà Lê Thị Kim L1 đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Tiền G và ông Phạm Duy P, tuy nhiên ông G, ông P chưa làm thủ tục sang tên được vì tại thời điểm chuyển nhượng phần đất đang bị giải tỏa nên không cho sang tên mà chỉ được ủy quyền để nhận tiền bồi thường liên quan đến thửa đất này nên ông T1 và bà L1 có làm giấy ủy quyền cho ông Phạm Duy P theo giấy ủy quyền ngày 16/8/2012.

Lối đi hiện đang tranh chấp thì phía nguyên đơn đã sử dụng từ xưa đến nay, ngoài lối đi này thì phía nguyên đơn không còn lối đi nào khác. Khi ông L tặng cho đất cho ông T1 thì lối đi đã có sẵn như hiện nay, khi ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông P, ông G thì cũng có chừa sẵn lối đi cho phía nguyên đơn. Ông T1 cũng có nói với ông P, ông G về việc chừa lối đi cho nguyên đơn chứ không có rào cản gì, đồng thời ông G, ông P cũng biết được lối đi này và đồng ý mua đất theo hiện trạng đã có sẵn lối đi.

Đối với hợp đồng thuê mướn đất làm đường đi vĩnh viễn ngày 10/3/1997 mà nguyên đơn cung cấp thì ông T1 không nhớ rõ vì sự việc xảy ra đã lâu; gia đình ông T1 đồng ý cho nguyên đơn đi chứ không có cho thuê mướn hay nhận tiền thuê; khi còn sống bà Nguyễn Thị N (mẹ của ông T1) có sửa chữa nhà, phía gia đình nguyên đơn có phụ tole và cửa lá sách lớn để cho gia đình ông T1 làm nhà thờ. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2011 giữa ông và ông P, ông G thì ông T1 không có ý kiến hay yêu cầu gì. Ông T1 không có yêu cầu gì trong vụ án này. Do bận công việc nên ông T1 yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai, ông Huỳnh Văn L (L2) trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ ông L cho ông, sau đó ông L tặng cho ông T1. Theo hợp đồng thuê mướn đất làm đường đi vĩnh viễn ngày 09/3/1997 mà phía nguyên đơn cung cấp thì ông L thừa nhận có lăn tay vào giấy này, nội dung là cho gia đình nguyên đơn đi lối đi vĩnh viễn chứ không có thuê mướn đất, hợp đồng này do ông T1 đưa cho ông lăn tay vào chứ ông không biết sự việc này. Trước đây gia đình nguyên đơn có cho cha mẹ ông L 01 cửa lá sách lớn, sau đó gia đình ông cho gia đình nguyên đơn đi lối đi từ xưa đến nay chứ

không có chuyển nhượng hay cho thuê lối đi này. Ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Ông Phạm Văn Tiền G trình bày:

Phần đất thuộc thửa đất số 321, tờ bản đồ số 27 do ông G và ông Phạm Duy P đã nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn T1 vào năm 2011, được công chứng tại Phòng C2, Bến Tre vào ngày 15/9/2011, sau đó ông T1 giao phần đất này cho ông G quản lý, sử dụng cho đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông G đã liên hệ với các cơ quan chức năng để sang sổ nhưng không thực hiện được, do phần đất nằm trong diện giải tỏa để mở đường. Khi nhận chuyển nhượng đất của ông T1 thì trên đất đã có lối đi mà nguyên đơn đang sử dụng hiện nay, tuy nhiên ông T1 có nói với ông là chỉ cho nguyên đơn đi tạm thời chứ không phải là lối đi vĩnh viễn. G đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng lối đi mà nguyên đơn thỏa thuận với gia đình ông T1 là lối đi khác, không phải lối đi đang tranh chấp.

Ông Nguyễn Duy P1 trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của ông Phạm Văn Tiền G và không có bổ sung ý kiến.

Bà Nguyễn Thị Đ1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị Đ1 và ông Trần Huy C1 là vợ chồng hợp pháp, sau khi ông C1 chết, gia đình có thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của ông C1, cụ thể bà C được sử dụng thửa đất số 276, diện tích 799,9m²; ông Đ được sử dụng thửa đất số 38, diện tích 844m², ông T được sử dụng thửa 277, diện tích 787,7m² cùng tờ bản đồ số 27, cả 03 thửa đất trên đều có nguồn gốc của vợ chồng bà nhận chuyển nhượng vào năm 1982; lúc này đất không có đường đi để ra đường công cộng nên gia đình của ông T1 đã đồng ý tạo cho gia đình nguyên đơn một lối đi; gia đình nguyên đơn đã sử dụng từ năm 1982 đến năm 1997 thì có thương lượng với gia đình ông T1 để mua lại phần đường đi này nhưng gia đình ông T1 không bán mà chỉ cho thuê với lý do phần đất hương quả của gia đình. Ngày 09/3/1997 ông C1 và gia đình ông T1 (gồm vợ ông T2 là bà N) và các con của ông C1 là ông T1, ông L2 có ký kết hợp đồng thuê mướn đất làm đường đi vĩnh viễn, cụ thể gia đình ông T1 cho mướn vĩnh viễn một khoảng đất từ lộ 886 xuyên qua lô 2178 đến 2207 có chiều ngang 2m, chiều dài trên 20m, diện tích khoảng 40m² thuộc tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại phường P với giá là 1.500.000 đồng. Việc thuê đất thành lập bằng hợp đồng và được UBND xã P chứng thực.

Sau khi ký hợp đồng, gia đình nguyên đơn đã giao đủ tiền thuê cho gia đình ông T1, hai bên thống nhất tạo một hàng rào để phân cách rõ giữa đường đi với phần đất còn lại của ông T1 và sử dụng ổn định đến nay.

Việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Huỳnh Văn T1 mở lối đi theo hiện trạng và gia đình nguyên đơn không đồng ý trả lại giá trị đất làm lối đi cho gia đình ông T1 vì gia đình nguyên đơn đã trả đủ tiền thuê mướn đất làm đường đi vĩnh viễn. Hiện tại vì lý do sức khỏe nên bà Đ1 yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Bà Lê Thị Kim L1 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để đến Tòa án tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng bà L1 không đến Tòa án nên không

có lời khai cũng không có ý kiến phản bác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 202/2025/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Vĩnh Long đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Hồng C, ông Trần Huy Đ, ông Trần Huy T về việc tranh chấp quyền về lối đi qua đối với ông Huỳnh Văn T1.

- Buộc ông Huỳnh Văn T1 có trách nhiệm mở cho nguyên đơn bà Trần Thị Hồng C, ông Trần Huy Đ, ông Trần Huy T một lối đi có diện tích 19,7m², được thể hiện qua các điểm 1,2,3,7, thuộc thửa đất số 321-2, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long do ông Huỳnh Văn T1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. (Có họa đồ kèm theo)

Phần lối đi này các nguyên đơn bà Trần Thị Hồng C, ông Trần Huy Đ, ông Trần Huy T chỉ được sử dụng vào mục đích làm lối đi chung không được dùng vào mục đích gì khác.

Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn T1 đối với diện tích đất làm lối đi là 19,7m² được thể hiện qua các điểm 1,2,3,7, thuộc thửa 321-2 mà bà Trần Thị Hồng C, ông Trần Huy Đ, ông Trần Huy T được quyền sử dụng. Các nguyên đơn được quyền đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất số 321-2, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long theo quy định của Luật đất đai các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Nguyên đơn bà Trần Thị Hồng C, ông Trần Huy Đ, ông Trần Huy T không phải đền bù cho ông Huỳnh Văn T1 giá trị phần đất làm lối đi.

- Về hưởng quyền về lối đi qua bất động sản liền kề sẽ chấm dứt trong các trường hợp quy định tại Điều 256 của Bộ luật dân sự 2015.

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 13/11/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Tiền G và ông Phạm Duy P kháng cáo yêu cầu xem xét, giải quyết lại toàn bộ bản án sơ thẩm, nhằm đảm bảo quyền lợi cho ông G và ông P.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Phạm Văn Tiền G trình bày, xác định lại phạm vi kháng cáo: ông G không đồng ý mở lối đi cho các nguyên đơn diện tích 19,7m² trên thửa đất số 321 như bản án sơ thẩm đã tuyên. Trong trường hợp phải mở lối đi cho các nguyên đơn theo hồ sơ đo đạc ở cấp sơ thẩm thì ông G đồng ý cho các nguyên đơn đi phần đất 0,5 mét chiều ngang không phải hoàn trả giá trị, phần còn lại phải hoàn trả giá trị đất cho ông G và ông P theo biên bản định giá tài sản tại cấp sơ thẩm. Đề nghị xem xét lại tư cách tố tụng của ông Huỳnh Văn T1 và ông Huỳnh Văn L (L2).

Ông Phạm Duy P thống nhất theo lời trình bày của ông G nêu trên.

Bà Trần Thị Ngọc Như Ý là người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của ông G và ông P, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa là đúng quy định của pháp luật; việc chấp hành pháp luật của các đương sự được thực hiện theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Tiền G và ông Phạm Duy P.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 202/2025/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Vĩnh Long.

Về án phí dân sự phúc thẩm: do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào 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 Phạm Văn Tiền G và ông Phạm Duy P 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 xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Phạm Văn Tiền G và ông Phạm Duy P, xét thấy :

Vào ngày 15/9/2011 ông Phạm Văn Tiền G và ông Phạm Duy P ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Văn T1, theo đó ông G và ông P nhận chuyển nhượng của ông T1 thửa đất số 321, tờ bản đồ số 27, diện tích 138m², loại đất CLN, tọa lạc phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long). Hiện tại ông G và ông P đang quản lý, sử dụng thửa đất này, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông G và ông P không đồng ý mở lối đi cho các nguyên đơn. Theo quy định tại Điều 692 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký, ông G và ông P nhận chuyển nhượng thửa đất 321 của ông Huỳnh Văn T1 từ năm 2011, nhưng đến nay vẫn chưa làm thủ tục sang tên, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện tại vẫn do ông T1 đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T1 vẫn là chủ sử dụng thửa đất số 321 nêu trên.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Huy C1 vào năm 2001 thửa đất số 38, tờ bản đồ số 27, diện tích 2431,5m², tại đơn xin xác nhận quyền sử dụng đất ngày 10/4/1998 thể hiện ông C1 có sang nhượng đất vườn thuộc lô số 2207, tờ bản đồ duy nhất xã P của ông Phạm Văn Đ2 từ năm 1982; đồng thời thửa đất của ông Trần Huy C1 tiếp giáp với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.837,5m² do ông Huỳnh Văn L (L2) đứng tên. Cụ C1 chết các con ông C1 nhận thừa kế các thửa đất như sau:

Bà Trần Thị Hồng C là chủ sử dụng thửa đất 276, diện tích: 799,9m²; ông Trần Huy Đ là chủ sử dụng thửa đất 38, diện tích: 844m²; ông Trần Huy T là chủ sử dụng thửa đất 277, diện tích: 787,7m²; cùng tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long). Do nhận thừa kế từ cụ C1 nên đất của các nguyên đơn bị vây bọc bởi các bất động sản khác, không có lối đi ra đường công cộng. Theo quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự 2015 thì các nguyên đơn có quyền yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề. Do đó các nguyên đơn khởi kiện ông Huỳnh Văn T1 là chủ sử dụng đất, yêu cầu mở lối đi là đúng quy định của pháp luật.

[3] Vào ngày 09/3/1997 khi cụ Trần Huy C1 còn sống thì giữa cụ C1 và bà Nguyễn Thị N, ông Huỳnh Văn T1 và ông Huỳnh Văn L2 (Liệt) có lập “Hợp đồng thuê mướn đất làm đường đi vĩnh viễn” được UBND xã P, thị xã B, tỉnh Bến Tre xác nhận ngày 10/3/1997. Nội dung của Hợp đồng thể hiện bên A (bà Nguyễn Thị N, ông Huỳnh Văn T1, ông Huỳnh Văn L2) cho bên B (ông Trần Huy C1) mướn vĩnh viễn một khoảng đất từ lộ 886 xuyên qua lô 2178 đến lô 2207 bản đồ 1 P để làm đường đi vĩnh viễn, bên B phải trả cho bên A bằng 40 tấm tole xi măng và một cửa lá sách lớn, tổng giá trị là 1.500.000 đồng để lợp nhà thờ cúng ông bà của bên A. Như vậy là cụ C1 đã thỏa thuận với gia đình ông T1 để gia đình ông T1 mở cho cụ C1 một lối đi trên thửa đất 321 và cụ C1 đã bồi hoàn giá trị đất cho gia đình ông T1 có giá trị là 1.500.000đ. Ông Huỳnh Văn L có xác nhận vào hợp đồng thuê mướn đất làm đường đi vĩnh viễn với cụ Trần Huy C1, ông T1 và ông L cũng thừa nhận gia đình nguyên đơn có cho gia đình của ông T1 phần tole, cửa lá sách lớn khi xây dựng nhà thờ, điều này phù hợp với nội dung của hợp đồng thuê mướn đất vĩnh viễn ngày 09/3/1997. Đồng thời, hợp đồng này ông L và ông T1 đều có ký tên, lấn tay và được chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Xét thấy, mặc dù văn bản là hợp đồng thuê mướn đất làm đường đi vĩnh viễn, nhưng nội dung đã thể hiện được các bên có sự thỏa thuận đền bù cho việc sử dụng lối đi. Trong quá trình giải quyết vụ án ông T1, ông L không có ý kiến hay yêu cầu đối với phần lối đi này, do đó việc nguyên đơn cho rằng phần lối đi tranh chấp đã được gia đình nguyên đơn thực hiện đền bù giá trị cho gia đình bị đơn là có cơ sở nên không chấp nhận yêu cầu của ông G và ông P nếu mở lối đi cho các nguyên đơn thì phải đền bù giá trị cho hai ông.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Huỳnh Văn T1 thừa nhận lối đi nguyên đơn yêu cầu mở là lối đi duy nhất được sử dụng từ trước đến nay để đi vào đất của nguyên đơn, phía bị đơn ông T1 có làm hàng rào bằng lưới B40 để ngăn cách phần lối đi mà nguyên đơn sử dụng, điều này chứng tỏ các bên đã thỏa thuận và thừa nhận về phần diện tích lối đi theo hiện trạng sử dụng, đồng thời qua xem xét thẩm định tại chỗ của cấp sơ thẩm thể hiện lối đi cũng đã được ngăn cách bằng hàng rào đóng trụ bê tông và kéo lưới B40. Do đó các nguyên đơn yêu cầu mở lối đi theo hiện trạng đang sử dụng có chiều ngang cạnh 1-2 là 1,48m, chiều ngang cạnh 3-7 là 1,26m, chiều dài cạnh 1-7 là 14,41m, chiều dài cạnh 2-3 là 14,38m; tổng diện tích lối đi là 19,7m² là phù hợp.

[5] Tuy nhiên thửa đất 321 ông Huỳnh Văn T1 đã chuyển nhượng cho ông G và ông P theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày

15/9/2011. Ông G và ông P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng thực tế ông G và ông P đang quản lý, sử dụng thửa đất 321. Ngoài ra vợ chồng ông T1, bà L1 cũng đã ủy quyền cho ông P được quyền nhận tiền bồi thường có liên quan đến thửa đất 321 và căn nhà trên đất... Tòa án cấp sơ thẩm có đưa ông G và ông P tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng không buộc ông G và ông P là người đang sử dụng đất cùng với ông T1 là chủ sử dụng đất phải mở lối đi cho các nguyên đơn là giải quyết chưa triệt để vụ án. Do ông P và ông G có kháng cáo nên Hội đồng xét xử quyết định buộc ông Huỳnh Văn T1 là chủ sử dụng thửa đất 321 và ông Phạm Văn Tiền G, ông Phạm Duy P là người đang quản lý, sử dụng thửa đất 321 phải mở cho các nguyên đơn một lối đi theo hiện trạng sử dụng có diện tích 19,7m² thuộc tách 321-2, tờ bản đồ số 27, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long là phù hợp. Do đó chỉ sửa án sơ thẩm về nội dung này mà không cần phải hủy một phần bản án sơ thẩm.

[6] Xét tại phiên tòa phúc thẩm, ông G và ông P yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn T1 và ông P, ông G đòi với thửa đất 321 để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự, xét thấy: Tại Tòa án cấp sơ thẩm ông G, ông P không có đơn yêu cầu độc lập giải quyết đòi với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, ông G và ông P đòi với thửa đất 321, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, phù hợp với Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự. Tại cấp phúc thẩm ông G và ông P có yêu cầu giải quyết đòi với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/9/2011 giữa ông T1, ông G và ông P đòi với thửa đất 321, nhưng quan hệ tranh chấp này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết nên không thuộc phạm vi xét xử của cấp phúc thẩm được quy định tại Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó Hội đồng xét xử không giải quyết yêu cầu nêu trên của ông G và ông P. Các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn Tiền G và ông Phạm Duy P. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 202/2025/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Vĩnh Long như đã phân tích trên.

Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: căn cứ Điều 148, Điều 29 của Nghị quyết số 326/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. Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông G và ông P mỗi người phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm.

[8] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;
Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn Tiền G và ông Phạm Duy P.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số : 202/2025/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Vĩnh Long.

Căn cứ Điều 692 của Bộ luật dân sự 2005, các Điều 245, 246, 247, 248, 254 Bộ luật dân sự 2015; Điều 29, Điều 133 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ Điều 29 của Nghị quyết số 326/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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Trần Thị Hồng C, ông Trần Huy Đ, ông Trần Huy T về việc tranh chấp quyền về lối đi qua đối với ông Huỳnh Văn T1.

Buộc ông Huỳnh Văn T1 là chủ sử dụng thửa đất số 321 và ông Phạm Văn Tiền G, ông Phạm Duy P là người đang quản lý, sử dụng thửa đất số 321 có nghĩa vụ mở cho các nguyên đơn bà Trần Thị Hồng C, ông Trần Huy Đ, ông Trần Huy T một lối đi có diện tích 19,7m², loại đất trồng cây lâu năm, được thể hiện qua các điểm 1,2,3,7, thuộc tách thửa đất số 321-2, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long do ông Huỳnh Văn T1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Có họa đồ kèm theo)

Phản lối đi này các nguyên đơn bà Trần Thị Hồng C, ông Trần Huy Đ, ông Trần Huy T chỉ được sử dụng vào mục đích làm lối đi chung không được dùng vào mục đích gì khác.

Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn T1 đối với diện tích đất làm lối đi là 19,7m² được thể hiện qua các điểm 1,2,3,7, thuộc thửa 321-2 mà bà Trần Thị Hồng C, ông Trần Huy Đ, ông Trần Huy T được quyền sử dụng. Các đương sự được quyền đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với tách thửa đất số 321-2, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long theo quy định của Luật đất đai các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Nguyên đơn bà Trần Thị Hồng C, ông Trần Huy Đ, ông Trần Huy T không phải đền bù cho ông Huỳnh Văn T1 giá trị phần đất làm lối đi.

3. Về hưởng quyền về lối đi qua bất động sản liền kề sẽ chấm dứt trong các trường hợp quy định tại Điều 256 của Bộ luật dân sự 2015.

4. Về chi phí tố tụng là 6.631.000đ (sáu triệu, sáu trăm ba mươi một nghìn đồng), ông Huỳnh Văn T1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn bà Trần Thị Hồng C, ông Trần Huy Đ, ông Trần Huy T số tiền này.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Huỳnh Văn T1 phải chịu án phí là 300.000 (ba trăm nghìn đồng).

H lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn đồng) cho bà Trần Thị Hồng C, ông Trần Huy Đ, ông Trần Huy T theo biên lai số 0005562 ngày

10/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 5 – Vĩnh Long).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông G và ông P mỗi người phải chịu 300.000đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đ theo các biên lai thu số 0009405 và 0009406, cùng ngày 13/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Ông G và ông P đã nộp đủ án phí 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, 7a, 7b và Điều 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:

- Đương sự;
- TAND khu vực 5 – VL;
- Phòng THADS khu vực 5- 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