TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 900/2026/DS-PT
Ngày: 04-8-2026
V/v "Tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Thủy.

Các Thẩm phán: Ông Trần Nam Trung.

Ông Nguyễn Văn Hải.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Anh Vũ – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 04 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 806/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2026 về việc "Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 80/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 952/2026/QĐPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 970/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1964. (vắng mặt)

1.2. Ông Trần Thanh L, sinh năm 1992. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, phường V, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Bà Lâm Thị Hằng N1, sinh năm: 1988

Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ. (*Theo hợp đồng ủy quyền 03/8/2026*). Có mặt

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Ấp T, phường V, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Minh N2, sinh năm: 1967

Địa chỉ: Khu V, phường V, thành phố Cần Thơ. Có mặt

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

3.1. Ông Lâm Biệt N3 (Lâm Bẹc N4), sinh năm 1960 (vắng mặt);

3.2. Ông Huỳnh K, sinh năm 1958 (vắng mặt);

3.3. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T, phường V, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1: Ông Cao Minh N2, sinh năm: 1967

Địa chỉ: Khu V, phường V, thành phố Cần Thơ. Có mặt

4. Người kháng cáo: Bị đơn Nguyễn Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện ngày 19/8/20222; đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 15/7/2024 cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn Huỳnh Thị N, Trần Thanh L trình bày:

Gia đình bà Huỳnh Thị N, ông Trần Thanh L có sử dụng lối đi qua phần đất của ông Huỳnh K, Lâm Biệt N3 và ông Nguyễn Ngọc T từ trước năm 1975 đến nay. Trên lối đi này còn có gia đình ông Nguyễn Ngọc T cùng sử dụng. Trong quá trình sử dụng thì gia đình Huỳnh Thị N, ông Trần Thanh L đã nhiều lần tự bỏ tiền để đổ đất đá, sửa sang lại lối đi chung nói trên. Hiện nay được biết phần lối đi chung này nằm trong thửa đất số 413 + 632 thuộc sở hữu của hộ ông Lâm Biệt N3 và ông Huỳnh K quản lý, ông N3 và ông K vẫn đồng ý tiếp tục cho mọi người sử dụng lối đi chung và không có ý kiến gì. Tuy nhiên, đến tháng 04/2021 ông Nguyễn Ngọc T cho rằng lối đi này là đất riêng của gia đình ông T và tự ý cắm trụ đá, làm hàng rào kẽm gai ngăn cản lối đi của gia đình nhà Huỳnh Thị N, ông Trần Thanh L.

Nay bà Huỳnh Thị N và và anh Trần Thanh L yêu cầu Tòa án giải quyết cho gia đình Huỳnh Thị N và ông Trần Thanh L được mở lối đi thông qua bất động sản liền kề với diện tích 40,3m^2 thuộc thửa 414, tở bản đồ số 06 toa lạc Ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp T, phường V, thành phố Cần Thơ) do ông Nguyễn Ngọc T đang quản lý sử dụng, đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất cho bị đơn theo kết quả định giá của cơ quan chuyên môn.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Ngọc T trình bày:

Ông Nguyễn Ngọc T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị N và ông Trần Thanh L về việc xin mở lối đi đối với thửa đất số 414, tờ bản đồ 06, tọa lạc tại ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng của ông Nguyễn Ngọc T có diện tích

40,3m^2. Lối đi hiện tại ông T và bà N, ông L vẫn đi lại bình thường. Tuy nhiên, đến năm 2016 do bà Huỳnh Thị N và ông Trần Thanh L muốn bao chiếm để làm lối đi riêng nên đã xảy ra mâu thuẫn. Từ đó, ông Nguyễn Ngọc T đã rào lại không cho gia đình bà Huỳnh Thị N và ông Trần Thanh L đi nữa, nên đã xảy ra tranh chấp cho đến nay.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 trong quá trình giải quyết vụ án trinh bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của ông Nguyễn Ngọc T và không có bổ sung ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Biệt N3 trình bày:

Ông Lâm Biệt N3 cho rằng lối đi từ mé lộ N đi vào bên trong nhà của bà Huỳnh Thị N và ông Trần Thanh L có đi qua một phần diện tích đất của ông N3. Hiện nay, Lâm Biệt N3 vẫn cho gia đình bà bà Huỳnh Thị N, ông Trần Thanh L và ông Nguyễn Ngọc T sử dụng lối đi này qua một phần đất của ông N3. Còn việc tranh chấp lối đi giữa các gia đình bà N, ông L và ông T ông N3 không có ý kiến gì.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh K: Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tiến hành thông báo thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp để kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của pháp luật và triệu tập hợp lệ đối với ông Huỳnh K nhưng đều vắng mặt, không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án. Tòa án đã tiến hành mở phiên họp để kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 và khoản 3 Điều 210 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Tòa án có thông báo kết quả mở phiên họp cho ông Huỳnh K1 biết.

Tại bản án sơ thẩm số 8/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị N và ông Trần Thanh L.

Buộc ông Nguyễn Ngọc T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 có trách nhiệm dành cho bà Huỳnh Thị N và ông Trần Thanh L một lối đi trên phần đất có diện tích 40,3m^2 nằm trong thửa đất số 414, tờ bản đồ 06, tọa lạc tại ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp T, phường V, thành phố Cần Thơ) do ông Nguyễn Ngọc T đang quản lý sử dụng.

Phần đất có vị trí kích thước *(phần 3 của sơ đồ đo đạc)* như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 413 có số đo 21,3m;
- Hướng Tây giáp một phần của thửa 414 số đo 2,05m + 19,13m;
- Hướng Nam giáp thửa số 412 có số đo 1,88m.
- Hướng Bắc giáp thửa số 632 có số đo 1,61m.

(có sơ đồ đạc kèm theo)

Buộc ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị L1 tháo dỡ hàng rào và chấm dứt hành vi ngăn cản việc sử dụng lối đi nêu trên của gia đình bà Huỳnh Thị N và ông Trần Thanh L.

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 năm 2015.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Thị N và ông Trần Thanh L hỗ trợ tiền lối đi cho ông Nguyễn Ngọc T với số tiền là 5.763.250 đồng (năm triệu bảy trăm sáu mươi ba nghìn hai trăm năm mươi đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025 Bị đơn Nguyễn Ngọc T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của bị đơn thay đổi một phần đơn kháng cáo; Thống nhất một phần bản án sơ thẩm, dành cho bà N và ông L một lối đi trên phần đất có diện tích 40,3m^2 (phần 3) theo mảnh trích đo địa chính số 52-2024 của Công ty TNHH Đ mới; Yêu cầu các nguyên đơn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bị đơn số tiền 30.000.000 đồng.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất đối với phần lối đi do bị đơn mở số tiền 20.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của bị đơn rút một phần đơn kháng cáo, thống nhất dành một phần đất làm lối đi cho nguyên đơn theo vị trí mà bản án sơ thẩm đã tuyên, nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận; Đối với phần bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất thì đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ theo bảng giá đất chi tiết tại thành phố Cần Thơ có hiệu lực ngày 01/01/2026 để buộc nguyên đơn đền bù lại cho bị đơn, áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm (giá trị đền bù quyền sử dụng đất).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết là đúng theo các quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Do vậy, căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung: Đối với kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Các đương sự cùng thống nhất phần đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi theo mảnh trích đo địa chính số 52-2024 của Công ty TNHH Đ và Dịch vụ Đất mới, tại vị trí (phần 3), diện tích 40,3m^2 tại thửa đất số 414, tọa lạc tại ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp T, phường V, thành phố Cần Thơ) do ông Nguyễn Ngọc T đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự cùng thừa nhận gia đình ông L có phần đất tại thửa 412, để đi qua đường Q thì gia đình bà phải đi ngang qua một phần đất tại thửa 414 của ông T và một phần đất tại thửa 632 của ông Lâm Biệt N3. Phần lối đi này gia đình bà Huỳnh Thị N và ông Trần Thanh L đã sử dụng từ những năm 1990 đến nay và gia đình ông Nguyễn Ngọc T cũng có sử dụng lối đi chung này ra đường Q. Do gần đây hai bên có mâu thuẫn nên ông T mới không cho phía gia đình nguyên đơn tiếp tục đi lối đi này nữa, căn cứ vào Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, đây là tình tiết sự kiện được các đương sự thừa nhận và không cần chứng minh.

[2.3] Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy lối đi hiện tại ông Nguyễn Ngọc T ngăn cản không cho gia đình bà Huỳnh Thị N và ông Trần Thanh L là lối đi cũ, đã hình thành thời gian rất lâu và có nhiều gia đình cùng sử dụng. Sau này chỉ còn gia đình bà Huỳnh Thị N, ông Trần Thanh L và gia đình ông Nguyễn Ngọc T sử dụng. Trong quá trình sử dụng, đến năm 2016 đã được gia đình bà N, ông Long T1 xi măng từ giáp mé lộ Nam sông hậu (hướng bắc) kéo dài đến giáp đất của gia đình bà bà Huỳnh Thị N và ông Trần Thanh L (hướng nam), ông Nguyễn Ngọc T biết nhưng không có khiếu nại.

[2.4] Tại các biên bản xác minh ngày 23/7/2023 đối với các ông Thạch K2, Thạch K3 đều trình bày: Lối đi hiện đang tranh chấp đã tồn tại rất lâu, có rất nhiều gia đình đi chung và hiện nay chỉ bà Huỳnh Thị N và ông Trần Thanh L đi lối đi này. Ngoài lối đi này ra, gia đình bà Huỳnh Thị N và ông Trần Thanh L không còn lối đi nào khác và không gây thiệt hại gì đến quyền lợi của ông Nguyễn Ngọc T.

[2.5] Căn cứ tại đoạn 2 khoản 1 Điều 254 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định *"Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi "*.

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn mở lối đi tại vị trí (phần 3), diện tích 40,3m^2 tại thửa đất số 414 cho nguyên đơn là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của bị đơn cũng thống nhất mở lối đi có diện tích và vị trí nêu trên cho nguyên đơn, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.6] Theo quy định tại Đoạn 3 khoản 1 Điều 254 của 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 hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".* Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo kết luận định giá số 03/KL-HĐĐGTS ngày 16/6/2025 để buộc nguyên đơn bồi thường tiền sử dụng lối đi là phù hợp. Bởi lẽ, kết luận định giá số 03/KL-HĐĐGTS ngày 16/6/2025 thì đơn giá đất được tính theo Quyết định số 02/2024/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của UBND tỉnh S; Bị đơn cũng không yêu cầu định giá thị trường. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền cho rằng phần đất hiện tại giá chuyển nhượng tại địa phương khoảng 1.000.000^đ/01m^2; tổng phần đất mở lối đi 40,3m^2 tương đương với số tiền 40.300.000 đồng, tuy nhiên ông N2 cũng không đưa ra được tài liệu gì chứng minh cho lời trình bày của mình; Căn cứ Nghị quyết 41/2025/HĐNDTPCT ngày 31/12/2025 quy định bảng giá đất chi tiết trên địa bàn thành phố Cần Thơ, thì loại đất CLN tại xã V là 350.000^đ/01m^2. Tổng phần đất mở lối đi 40,3m^2 tương đương với số tiền 14.015.000^đ; Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn đồng ý đền bù cho bị đơn 20.000.000^đ là có lợi cho phía bị đơn nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; Chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

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. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Nguyễn Ngọc T.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 80/2025/DS-PT ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ (về giá trị đền bù).

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Nguyễn Ngọc T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 có đại diện theo ủy quyền Cao Minh N2 về việc đồng ý dành cho bà Huỳnh Thị N và ông Trần Thanh L một lối đi có diện tích 40,3m^2 trên phần đất nằm trong thửa đất số 414, tờ bản đồ 06, tọa lạc tại ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp T, phường V, thành phố Cần Thơ) do ông Nguyễn Ngọc T đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất có vị trí kích thước thể hiện tại phần 3 của sơ đồ đo đạc số 52/2024 của Công ty TNHH Đ mới (kèm theo mảnh trích đo).

Buộc ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị L1 tháo dỡ hàng rào và chấm dứt hành vi ngăn cản việc sử dụng lối đi nêu trên của gia đình bà Huỳnh Thị N và ông Trần Thanh L.

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 năm 2015.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Thị N và ông Trần Thanh L về việc đền bù tiền lối đi cho ông Nguyễn Ngọc T với số tiền là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải đền bù cho người được thi hành án) cho khi thi hành án xong tất cả các khỏa tiền, nếu bên phải thi hành án chậm trả tiền hàng tháng 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.

3. Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc T được nhận lại tiềm tạm ứng án phí đã nộp 300.000^đ (ba trăm nghìn đồng) theo phiếu thu số 0004440 lập ngày 07 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Các phần nhận định, quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị như: Án phí dân sự sơ thẩm; Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 04 tháng 8 năm 2026.

Nơi nhận:
- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV 8 – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV 8 – Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Đào Thị Thủy