

Bản án số: 380/2026/DS-PT
Ngày 28 – 5 – 2026
V/v tranh chấp lối đi chung (quyền sử dụng đất)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Phan Công Trí.

Các Thẩm phán:

- Bà Châu Minh Nguyệt.
- Bà Tiêu Hồng Phụng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Công Hậu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Trương Trung Tín – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 100/2026/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2026, về việc “*Tranh chấp lối đi chung (quyền sử dụng đất)*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2026/DS-ST ngày 16 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 284/2026/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Quan Cẩm L**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số B, đường P, Khóm D, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là Số B, đường P, Khóm I, phường B, tỉnh Cà Mau) (chết ngày 12/02/2022).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

- Bà **Trịnh Lệ H**, sinh năm 1970.
- Anh **Quan Vĩ T**, sinh năm 1990.
- Chị **Quan Mỹ L1**, sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ: Số B, đường P, Khóm D, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là Số B, đường P, Khóm I, phường B, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trịnh Lệ H và chị Quan Mỹ L1: Anh **Quan Vĩ T**, sinh năm 1990; Địa chỉ: Số B, đường P, Khóm D, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là Số B, đường P, Khóm I, phường B, tỉnh Cà Mau) (có mặt).

2. Bị đơn: Bà **Lương Kim V**, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Số E, đường H, Khóm D, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là Số E, đường H, Khóm I, phường B, tỉnh Cà Mau) (Đã chết ngày 07/5/2024)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

2.1. Bà **Lương Ngọc T1**, sinh năm 1970 (vắng mặt).

2.2. Ông **Lương Văn M**, sinh năm 1976 (vắng mặt).

2.3. Bà **Lương Thị Tố Q**, sinh năm 1983 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số E, đường H, Khóm D, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là Số E, đường H, Khóm I, phường B, tỉnh Cà Mau).

- *Người kháng cáo:* Bà Trịnh Lệ H, anh Quan Vĩ T, chị Quan Mỹ L1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Quan Cẩm L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông Quan Cẩm L, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lương C trình bày: Nguyên đơn ông Quan Cẩm L có phần đất tại thửa 14, tờ bản đồ số 3, trên đất có căn nhà số B, đường P, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Mặt tiền nhà giáp đường P, phía sau nhà giáp hẻm ra lộ H. Vào thời điểm năm 1980, tại nhà bà Lương Kim V là bãi đất trống trồng chuối. Sau đó, ông Lương Văn B cho con gái là bà V cất nhà ở, gia đình ông L và bà V sử dụng cùng lối đi là hẻm ra đường H diện tích 6m². Do gia đình ông L khó khăn, nên đã bán một phần đất và nhà giáp đường Phan Đình P cho người khác vào năm 2018. Lối đi phía sau nhà là con hẻm ra đường H thì bà V đã chiếm vào năm 2003 để xây dựng thêm phần gác, lát gạch làm cửa, mở rộng diện tích nhà như hiện nay. Gia đình ông L không có lối đi nào khác, nên mới đập tường nhà bà V để có lối đi ra.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L là bà Trịnh Lệ H, anh Quan Vĩ T, chị Quan Mỹ L1 yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn bà Lương Kim V trả lại hiện trạng ban đầu của lối đi chung (hẻm công cộng) có diện tích là 6m², hướng ra đường H thuộc Khóm D, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường B, tỉnh Cà Mau); Do đây là hẻm công cộng, không phải là đất của nguyên đơn hay bị đơn. Rút lại yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu bà V chừa lối đi chung, diện tích ngang 02m x dài 03m, hướng ra đường H thuộc Khóm D, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường B, tỉnh Cà Mau) và đồng ý trả giá trị phần đất làm lối đi cho bà V, đồng ý cho bà V sử dụng chung lối đi này.

Theo bị đơn bà Lương Cẩm V1, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà V1 cùng trình bày: Phần đất đang tranh chấp là của cha bà V1 cho bà Lương Kim V vào khoảng năm 1990. Một phần đất để cất nhà ở, là phần đất hiện nay bà Q quản lý, mẹ bà Q quản lý sử dụng đến khi mẹ bà Q chết vào năm 2024 thì các anh chị em của bà Q thống nhất để bà Q quản lý.

Trước đây, gia đình ông Quan Cẩm L có đất và nhà mặt tiền đường P, sau đó ông L đã bán nhà và đất phần giáp đường P. Còn lại phần đất phía sau không có đường ra, gia đình ông L quay sang đập phá nhà bà V để lấy làm lối đi ra. Khi đó gia đình bà V có yêu cầu công an xử lý, do giá trị tài sản thiệt hại không lớn nên công an không xử lý hình sự.

Ông L và gia đình phải biết rằng mình bán nhà thì phải chừa lối đi ra, nhưng lại bán hết không chừa lại lối đi, sau đó quay sang đập phá nhà bà V tạo lối đi ra, hành vi này hoàn toàn sai trái, ngang ngược. Yêu cầu của ông L là không có căn cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2026/DS-ST ngày 16 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Cà Mau:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Quan Cẩm L đối với người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Lương Kim V về việc yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất trả lại hiện trạng ban đầu của hẻm công cộng diện tích $6m^2$, đất thuộc thửa số 122, tờ bản đồ số 13, tại khóm I, phường B, tỉnh Cà Mau.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông Quan Cẩm L đối với yêu cầu bà Lương Kim V chừa lối đi chung, diện tích ngang 02m x dài 03m, hướng ra đường H thuộc Khóm D, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường B, tỉnh Cà Mau); đồng ý trả giá trị phần đất làm lối đi cho bà V và đồng ý cho bà V sử dụng chung lối đi này.

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

Ngày 26/01/2026, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn là tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, trả lại hiện trạng ban đầu của hẻm công cộng diện tích $6m^2$.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử; Thư ký và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn; Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2026/DS-ST ngày 16 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Cà Mau. Đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn hợp lệ. Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm, quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 276, Điều 278, Điều 280 và Điều 285 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông L yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn bà Lương Kim V trả lại hiện trạng ban đầu của lối đi chung (hẻm công cộng) có diện tích là $6m^2$, hướng ra đường H thuộc Khóm D, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường B, tỉnh Cà Mau). Rút lại yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu bà V chừa lối đi chung, diện tích ngang $02m$ x dài $03m$, hướng ra đường H thuộc Khóm D, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường B, tỉnh Cà Mau) và đồng ý trả giá trị phần đất làm lối đi cho bà V, đồng ý cho bà V sử dụng chung lối đi này.

[3] Xét kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Quan Cẩm L:

[3.1] Tổng diện tích đất nguyên đơn tranh chấp và chỉ ranh, qua đo đạc thực tế $7,8m^2$ thuộc thửa 122, tờ bản đồ 13. Tuy nhiên, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn chỉ yêu cầu người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn trả lại hiện trạng hẻm công cộng ngang $2m$ x $3m$ ($06m^2$) thuộc thửa 122, tờ bản đồ 13.

[3.2] Xét quá trình đăng ký kê khai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa 122, tờ bản đồ 13. Căn cứ hệ thống tờ bản đồ lập năm 2012, 2025, sổ mục kê thấy rằng: Phần đất tại thửa đất số 122, diện tích $16,7m^2$, qua đo đạc thực tế diện tích $15,8m^2$ được quy hoạch là đất ở, do bà Lương Kim V đứng tên kê khai, chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, tổ chức nào.

[3.3] Xét về mục đích và hiện trạng sử dụng đất: Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn cho rằng diện tích đất $6m^2$ đang tranh chấp là hẻm công cộng. Bị đơn không thừa nhận. Tuy nhiên, căn cứ vào hệ thống bản đồ năm 1997, diện tích đất của ông L có tiếp giáp hẻm công cộng (bút lục 56), nhưng từ năm 2003, gia đình bà V đã lấn chiếm hẻm công cộng (khoảng $6m^2$) để xây dựng nhà. Tại Thông báo số 1918 ngày 02/12/2019 của UBND thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (bút lục 05) trả lời đơn yêu cầu của ông Quan Cẩm L về việc yêu cầu bà V tháo dỡ công trình trả lại lối đi công cộng, UBND thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (cũ) đã kết luận quá trình sử dụng của bà V đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên khiếu nại của ông L không có căn cứ. Đồng thời, UBND thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (cũ) yêu cầu ông L khởi kiện mở lối đi qua bất động sản liền kề.

[3.4] Ông L đã khởi kiện yêu cầu lỗi đi qua bất động sản liền kề. Nhưng khi ông Lương C1, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lương L2 thay đổi yêu cầu khởi kiện là buộc bị đơn trả lại hiện trạng hẻm công cộng. Như phân tích ở trên, UBND thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (cũ) xác định hiện tại phần đất tranh chấp không còn là hẻm công cộng, bà V đã sử dụng và đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3.5] Từ những phân tích trên, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn kháng cáo, nhưng không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, theo quy định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Bên cạnh, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày: Trong trường hợp, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả lại hẻm công cộng thì cho nguyên đơn được mở lối đi qua bất động sản liền kề. Tuy nhiên, yêu cầu này của nguyên đơn chưa được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết, nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có thẩm quyền xem xét, giải quyết. Các đương sự có quyền khởi kiện vụ án dân sự về việc mở lối đi qua bất động sản liền kề khi có yêu cầu, theo quy định tại khoản 1 Điều 5, Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn không được chấp nhận kháng cáo, nên mỗi người phải chịu 300.000 đồng, theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, điểm c khoản 1 Điều 24, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[7] Các quan điểm đề xuất của Kiểm sát viên tại phiên tòa có căn cứ, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 175, 176, 189, 190, 236 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 1 Điều 139, Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024; điểm a, c khoản 1 Điều 24, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Quan Cẩm L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2026/DS-ST ngày 16 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Quan Cẩm L đối với người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Lương Kim V về việc yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất trả lại hiện trạng ban đầu của hẻm công cộng diện tích 6m², đất thuộc thửa số 122, tờ bản đồ số 13, tại khóm I, phường B, tỉnh Cà Mau. Đất có vị trí, tứ cạnh như sau:

Hướng Đông giáp đất ông Lương Văn B có số đo 3m;

Hướng Tây giáp phần đất Trường P1 và đất bà Lương Thị Tố Q, có số đo 3m;

Hướng Nam giáp hẻm công cộng có số đo 2m;

Hướng Bắc giáp phần đất nguyên đơn có số đo 2m;

2. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông Quan Cẩm L đối với yêu cầu bà Lương Kim V chừa lối đi chung, diện tích ngang 02m x dài 03m, hướng ra đường H thuộc Khóm D, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường B, tỉnh Cà Mau); đồng ý trả giá trị phần đất làm lối đi cho bà V và đồng ý cho bà V sử dụng chung lối đi này.

3. Về án phí dân sự:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

Nguyên đơn ông Quan Cẩm L phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ông L đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo lai thu số 0006635 ngày 23/3/2020 tại Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau) được chuyển thu án phí.

Bà Lương Kim V không phải chịu án phí.

3.2. Án phí phúc thẩm:

Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Trịnh Lệ H, anh Quan Vĩ T, chị Quan Mỹ L1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ngày 28/01/2026, bà H, anh T và chị L1 mỗi người đã dự nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0001179, 0001178, 0001180 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được chuyển thu án phí.

4. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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, 7a, 7b 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 6 - Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 6 - Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TM: TANDTCM).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Lê Phan Công Trí