

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7 – VĨNH LONG**

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

Bản án số: 71/2026/DS-ST
Ngày: 21-7-2026
V/v tranh chấp quyền về lối đi qua

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 – VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Giang

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Văn Cảnh

Ông Trương Văn Phúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Đình Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 - Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 176/2025/TLST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền về lối đi qua*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 144/2026/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 122/2026/QĐST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Út G, sinh năm 1984

Địa chỉ: Ấp D, xã G, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện theo ủy quyền của ông G là ông Lê Thanh V, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp D, xã G, tỉnh Vĩnh Long theo văn bản ủy quyền ngày 16/6/2025.

Bị đơn: Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1973

Địa chỉ: Ấp D, xã G, tỉnh Vĩnh Long

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1965

- Ông Hồ Văn P, sinh năm 1973

- Bà Hồ Kim L1, sinh năm 1996

- Ông Hồ Hữu L2, sinh năm 2003

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã G, tỉnh Vĩnh Long

- Ông Lê Văn K, sinh năm 1950
- Bà Lê Thị Hồng N, sinh năm 1985
Cùng địa chỉ: Ấp D, xã G, tỉnh Vĩnh Long
Ông V có mặt. Ông K, bà N có đơn yêu cầu vắng mặt.
Bà L, ông S, ông P, bà L2, ông L1 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa nòng đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Út G là ông Lê Thanh V trình bày:

Ông G là chủ sử dụng thửa đất số 35, tờ bản đồ số 10, diện tích 6.615,5m², tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long). Nguồn gốc đất của ông Lê Văn K tặng cho ông G vào năm 2023. Năm 2010, khi ông S còn đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 272, được sự đồng ý của ông S, gia đình ông G đã làm đường đi ra lộ công cộng qua một phần đất của ông S. Gia đình ông G đã sử dụng lối đi này đến nay đã hơn 10 năm, không có ai ngăn cản hay tranh chấp gì.

Năm 2022, ông S chuyển nhượng thửa đất số 272 cho em ông S là bà Trần Thị Kim L. Ngày 23/4/2023, do phát sinh trong việc tranh chấp đất nên ông S tự ý rào lối đi. Ông S đã chửi bới, xúc phạm đến uy tín và danh dự của gia đình ông G. Ngày 05/6/2024, ông S dùng hung khí đánh cha ông G là ông K gây thương tích. Từ đó đến nay, bà L không cho gia đình ông G sử dụng lối đi qua đất của bà để đi ra đường công cộng nên ông G phải đi bằng đường thủy. Các chủ đất giáp ranh không đồng ý cho gia đình ông G mở lối đi qua đất của họ. Ngoài lối đi này, hiện nay gia đình ông G không còn lối đi nào khác để ra đường công cộng.

Nay ông G yêu cầu bà L có nghĩa mở cho gia đình ông một lối đi ra đường công cộng có diện tích theo đo đạc thực tế là 31,9m², thuộc thửa đất số 272-1, tờ bản đồ số 91, tọa lạc tại xã G, tỉnh Vĩnh Long. Ông G đồng ý hoàn trả giá trị đất cho bà L theo giá Hội đồng định giá đã định.

Ông G đồng ý với kết quả đo đạc, định giá, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Bị đơn bà Trần Thị Kim L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S, ông Hồ Văn P, bà Hồ Kim L1, ông Hồ Hữu L2 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng mời đến tòa tham dự phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án nhưng các ông bà vắng mặt không có lý do nên không có lời khai cũng như không có ý kiến phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký: Thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 70, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ vào Điều 254 của Bộ luật Dân sự; Điều 29 của Luật đất đai năm 2024; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Út G về việc tranh chấp quyền về lối đi qua với bà Trần Thị Kim L.

Buộc bà Trần Thị Kim L mở lối đi tại vị trí 272-3, diện tích 20,9m², thuộc thửa đất số 272, tờ bản đồ số 11 (tờ mới 91), tọa lạc tại xã G, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre) do bà Trần Thị Kim L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc ông Lê Út Giàu C nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị Kim L giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 8.360.000 đồng.

Chi phí tố tụng: Ông G tự nguyện chịu.

Án phí: Bà L phải chịu án phí không có gia ngạch với số tiền là 300.000 đồng. Ông G phải chịu án phí có gia ngạch với số tiền là 418.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến của đương sự và Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Lê Út G yêu cầu mở lối đi qua một phần thửa đất số 272, tờ bản đồ số 91 (tờ 11 cũ), tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long) do bà Trần Thị Kim L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đây là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long. Bị đơn bà L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S, ông P, bà L1, ông L2 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người nêu trên là phù hợp với quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Ông S, ông P, bà L1, ông L2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại tòa không có lý do thì xem như đã tự tước bỏ quyền được chứng minh, trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phải chịu

hậu quả pháp lý của việc vắng mặt đó. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận lời khai và tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp cũng như tài liệu, chứng cứ Tòa án đã thu thập được để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án là phù hợp.

[3] Phần đất ông G yêu cầu mở lối đi có diện tích theo đo đạc thực tế là 31,9m², thuộc thửa đất số 272-1, tờ bản đồ số 91, tọa lạc tại xã G, tỉnh Vĩnh Long. Đất do bà L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo ông G trình bày, gia đình ông đã sử dụng lối đi này từ năm 2010 đến khi phát sinh tranh chấp. Năm 2023, do phát sinh mâu thuẫn trong việc tranh chấp đất, ông S đã có lời lẽ chửi bới, xúc phạm, dùng hung khí hành hung người thân trong gia đình ông G và không cho gia đình ông G đi qua đất của bà L để ra đường công cộng nên phát sinh tranh chấp. Đây là lối đi thuận tiện nhất, ngoài lối đi này, gia đình ông G không còn lối đi nào khác để đi ra đường công cộng.

[4] Xét yêu cầu mở lối đi của ông G thấy rằng: Ông G là chủ sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất thuộc thửa số 35, diện tích 6.615,5m², tọa lạc tại xã G, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre). Phần đất của ông G bị vây bọc bởi các thửa đất liền kề số 12, 272, 273, 41, 168, 169, 34 và rạch không có lối đi ra đường công cộng. Ông G sử dụng lối đi qua liền kề với thửa đất số 272 của bà L để đi ra đường công cộng. Tại Biên bản hòa giải ngày 02/4/2025 của Ủy ban nhân dân xã B, ông S, bà L có ý kiến đã rào đường, không đồng ý mở lối đi theo hiện trạng cũ cho ông G. Ngoài lối đi qua đất bà L thì ông G không còn lối đi nào khác. Các chủ đất liền kề khác không đồng ý cho ông G mở lối đi qua phần đất của họ. Tại khoản 1 Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ. 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”. Theo quy định trên, ông G không có lối đi ra đường công cộng và không còn lối đi nào khác nên ông yêu cầu được mở lối đi là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Lối đi ông G yêu cầu được mở có diện tích theo đo đạc thực tế là 31,9m², thuộc thửa đất số 272-1, trên đất có 01 cây dừa của bà L. Xét thấy, lối đi ông G yêu cầu được mở qua thửa đất số 272 của bà L tại điểm số 3 – 4 giáp đất ông G dài 4,21m và điểm số 1 – 2 giáp lộ dài 3,27m là không phù hợp. Bởi lẽ, người đại diện theo ủy quyền của ông G trình bày, phương tiện gia đình ông G sử dụng để đi vào nhà, đất là xe máy. Từ lối đi trên đất của bà L giáp với đất của ông G thì ông G đã

đổ đan làm đường đi vào nhà trên phần đất của ông có chiều rộng mặt đường khoảng 01 mét. Như vậy, việc ông G yêu cầu mở lối đi rộng 4,21m là lớn hơn rất nhiều so với hiện trạng lối đi có trên phần đất của ông G nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu mở lối đi qua cho ông G tại thửa đất số 272, có diện tích theo đo đạc thực tế là 20,9m², thuộc thửa đất số 272-3, tại điểm số 3 – 4 giáp đất ông G dài 2,85m, tại điểm số 1 – 2 giáp đường dài là 2,44m là phù hợp nhất, thuận tiện nhất cho việc đi lại, vận chuyển hàng hóa của ông G và không gây thiệt hại về tài sản cho đất của bà L.

[6] Theo biên bản định giá tài sản và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, phần đất thửa 272-3 (20,9m²), có giá trị là 20,9m² x 400.000 đồng/m² = 8.360.000 đồng (giá trên bao gồm hoa màu trên đất). Xét thấy, việc mở lối đi đã làm thiệt hại đến quyền sử dụng đất của bà L. Tại phiên tòa, ông G đồng ý hoàn trả giá trị đất cho bà L. Đây là sự tự nguyện của ông G phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Buộc ông Giàu có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất cho bà L số tiền là 8.360.000 đồng.

Như phân tích nêu trên thì yêu cầu khởi kiện của ông G là có căn cứ nên được chấp nhận một phần.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập chứng cứ tổng cộng là 3.638.960đ (Ba triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn chín trăm sáu mươi đồng). Ông G tự nguyện chịu số tiền nêu trên nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của ông G được chấp nhận một phần nên bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền là 300.000 đồng. Ông G phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho bà L là 8.360.000 đồng x 5% = 418.000 đồng.

[9] Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273, 278 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 29, 133 của Luật đất đai năm 2024; Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Út G về việc tranh chấp quyền về lối đi qua với bà Trần Thị Kim L.

Buộc bà Trần Thị Kim L có nghĩa vụ mở cho ông Lê Út G một lối đi ra đường công cộng có diện tích theo đo đạc thực tế là 20,9m², thuộc thửa đất số 272-3, tờ bản đồ số 91 (tờ 11 cũ), tọa lạc tại xã G, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre) do bà Trần Thị Kim L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Có phiếu đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo)

Ông Lê Út G được quyền cải tạo, nâng cấp, đổ đá, đổ đan trên phần đất được mở lối đi để thuận tiện cho việc đi lại.

Buộc bà Trần Thị Kim L sử dụng hạn chế diện tích đất mà ông Lê Út G sử dụng làm lối đi và được quyền đăng ký biến động hạn chế quyền đối với thửa đất số 272-3 theo quy định tại Điều 29 và Điều 133 của Luật đất đai.

Buộc ông Lê Út G có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất cho bà Trần Thị Kim L số tiền là 8.360.000đ (Tám triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Út G phải chịu chi phí thu thập chứng cứ với số tiền là 3.638.960đ (Ba triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn chín trăm sáu mươi đồng) và đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Kim L phải chịu án phí số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Ông Lê Út G phải chịu án phí số tiền là 418.000đ (Bốn trăm mười tám nghìn đồng) nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0010603 ngày 18/4/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bến Tre (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long) và số 0006307 ngày 17/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Ông G được hòa lại số tiền 182.000đ (Một trăm tám mươi hai nghìn đồng) theo biên lai nêu trên.

Quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát cùng cấp có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ

ngày Tòa án tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được thông báo, niêm yết.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự, 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, 8, 34, 36, 71, 72 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 7 – Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Khắc Giang