

Bản án số: **102/2025/DS-PT**

Ngày: **19/5/2025**

V/v “*Tranh chấp lời đi qua bất động sản liền kề*”

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: Ông **Nguyễn Thành Đăng**

Các Thẩm phán: Bà **Nguyễn Thị Tư**

Bà **Đặng Thị Ánh Bình**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Trọng Tín** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà **Lữ Thị Tuyết Lan**
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24/02/2025 và 19/5/2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: **03/2025/TLPT-DS** ngày 07 tháng 01 năm 2025 về việc “*Tranh chấp lời đi qua bất động sản liền kề*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 121/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 47/2025/QĐ-PT ngày 06/02/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn **Tăng Đức nguyên:**

1.1. Bà **Đặng Thị S**, sinh năm 1961

Đại diện theo ủy quyền là chị **Nguyễn Phan Ngọc N**, sinh năm 2001; Địa chỉ: Số F, khóm B, phường C, TP ., tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư **Trần Hồ N1**, đoàn luật sư tỉnh V.

1.2. Anh **Tăng Trường L**, sinh năm 1998

Cùng địa chỉ: Số B T, khóm C, phường D, Thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện theo ủy quyền là chị **Nguyễn Phan Ngọc N**, sinh năm 2001; Địa chỉ: Số F, khóm B, phường C, TP ., tỉnh Vĩnh Long.

1.3. Chị **Tăng Mỹ L1**, sinh năm 1988

Địa chỉ: Số B T, khóm C, phường D, Thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Nơi ở đang sinh sống: 12E, Rue D M, F.

Đại diện theo ủy quyền là chị **Nguyễn Phan Ngọc N**, sinh năm 2001; Địa chỉ: Số F, khóm B, phường C, TP ., tỉnh Vĩnh Long.

1.4. Chị **Tăng Mỹ T**, sinh năm 1982

Nơi ở đang sinh sống: 109 Rue de La lerearmee F1 – 68790 Morschwiller le bas France.

Đại diện theo ủy quyền là chị **Nguyễn Phan Ngọc N**, sinh năm 2001; Địa chỉ: Số F, khóm B, phường C, TP ., tỉnh Vĩnh Long.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Võ Minh T1**, sinh năm 1960

Địa chỉ: Số B T, phường D, TP ., tỉnh Vĩnh Long.

2.2. Bà **Võ Kim H**, sinh năm 1963

2.3. Bà **Võ Kim P**, sinh năm 1968

2.4. Bà **Võ Thị Ngọc M**, sinh năm 1971

Địa chỉ: Số B T, phường D, TP ., tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện ủy quyền của các bị đơn chị **Phan Thanh T2**, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số B T, phường D, TP ., tỉnh Vĩnh Long.

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

3.1. Bà **Đặng Thị S**, sinh năm 1961

3.2. Anh **Tăng Trường L**, sinh năm 1998

Cùng địa chỉ: Số B T, khóm C, phường D, Thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 19/4/2023 ông Tăng Đức N2 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm do chị Nguyễn Phan Ngọc N đại diện trình bày:*

Ông Tăng Đức N2 là chủ sử dụng thửa đất 656, tờ bản đồ số 9 (thửa cũ là 283, tờ bản đồ số 5), diện tích 71,4m² tọa lạc Khóm C, Phường D, thành phố V, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở đô thị, được cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BX 595618 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/5/2015.

Nguồn gốc thửa đất 656 là ông N2 chuyển nhượng từ ông Phạm Thanh B là cha của ông T1, bà H, bà P và bà M. Thửa đất 843, tờ bản đồ số 9, tọa lạc Khóm C, Phường D, thành phố V ghi nhận chủ sử dụng là ông Võ Minh T1 liền kề với thửa đất 656. Lối đi từ thửa 656 ra đường công cộng phải đi qua thửa 843, đây là lối đi ngắn nhất và thuận tiện nhất để ra đường công cộng, ngoài lối đi qua thửa 843 hộ ông N2 không có lối đi nào khác.

Quá trình sử dụng đất hộ ông N2 ổn định trên 40 năm, trước nhà ông N2 có lối đi hiện hữu ông B không tranh chấp, khi ông B chết con của Ông là ông T1, bà M kêu người xây rào chắn ngang cửa ra-vào làm ảnh hưởng đến việc sử dụng lối đi của ông N2. Hai bên có thương lượng, hòa giải tại Ủy ban nhân dân Phường D, ông T1 có ý kiến cho hộ ông N2 đi chiều ngang 1,2m nhưng diện tích lối đi không hợp lý, gây bất tiện cho việc đi lại của gia đình. Để có lối đi rộng rãi hơn, hộ ông N2 đề nghị ông T1, bà M cho nhận chuyển nhượng thêm phần đất chiều ngang 02m, chiều dài 06m nhưng ông T1 không đồng ý, vì vậy hai bên không thỏa thuận được. Tại biên bản hòa giải ngày 27/6/2023 chị N đại diện cho ông N2 giữ ý kiến trình bày trên không thay đổi. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông T1, bà H, bà P và bà M phải tháo hàng rào mở lối đi có diện tích 12m² (ngang 02m dài 06m) thuộc thửa 843, tờ bản đồ số 9 (thửa cũ 282, tờ bản đồ số 5) tọa lạc Khóm C, Phường D, thành phố V;

- Phía ông N2 không hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời hàng rào;

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 31/8/2023 của chị Tăng Mỹ T, chị Tăng Mỹ L1 và quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa sơ thẩm do chị Nguyễn Phan Ngọc N trình bày:*

Các chị là con ruột của ông N2, ba các chị đang yêu cầu Tòa án giải quyết vụ kiện yêu cầu lối đi thì mất, các chị có nghe gia đình thông báo lại sự việc này. Nay ông N2 đã chết các chị là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N2 yêu cầu tiếp tục thực hiện quyền khởi kiện.

Các chi thống nhất nội dung yêu cầu của ông N2 tại đơn kiện không thay đổi, về giá đất tại biên bản lấy lời khai các chi yêu cầu được tách quyền sử dụng đất phần 12m² để nhập vào thửa đất của ông N2, giá đất thị trường các chi đưa ra 2.500.000đ/m² nhưng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh; các chi thống nhất toàn bộ ý kiến trình bày của chi N đại diện ông N2 trước đó. Sau biên bản lấy lời khai các chi ủy quyền để chi N tiếp tục tham gia tố tụng trong vụ án.

Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 30/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V thể hiện: Phần đất ông N2 chỉ ranh diện tích 10,5m² thuộc thửa 843-1 và 843-2, loại đất trồng cây lâu năm do ông Phạm Thanh B đứng tên quyền sử dụng. Chi N đại diện hộ ông N2 thống nhất kết quả đo, yêu cầu được sử dụng phần đất 10,5m² để làm lối đi, đoạn lối đi phần tiếp giáp với cửa nhà ông N2 nhỏ quá xe honda không ra-vào được nên yêu cầu các bị đơn cho mở rộng thêm, hộ ông N2 hỗ trợ giá trị đất 1.000.000đ/m² cho phần đất 4,3m² để đảm bảo quyền lợi cho các bị đơn. Về chi phí tố tụng khác: Hộ ông N2 tự nguyện chịu toàn bộ tiền đo đạc, định giá tài sản và thẩm định tại chỗ 2.010.000đ.

Tại bản án [dân sự sơ thẩm](#) số 121/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 36, khoản 1, Điều 39; các điều 147, 157, 158; 165, 166, 273, 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng các điều 95, 166, 170, 171, 203 của Luật Đất đai năm 2013. Áp dụng Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, các điều 14, 15 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, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

1/ Về nội dung:

1.1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tăng Đức N2 (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là vợ, các con ông N2, tất cả đều ủy quyền cho chị Nguyễn Phan Ngọc N làm đại diện) về việc buộc các bị đơn ông Võ Minh T1, bà Võ Kim H, bà Võ Kim P và bà Võ Thị Ngọc M (do chị Phan Thanh T2 làm đại diện) mở rộng thêm lối đi cho hộ ông Tăng Đức N2 trên phần đất chiết thửa 843-2, có diện tích 4,3m² thuộc thửa 843, tờ bản đồ số 9, tọa lạc Khóm C, Phường D, thành phố V; giữ nguyên lối đi theo hiện trạng phần đất chiết thửa 843-1, có diện tích 6,2m² theo trích đo ngày 30/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V (*kèm theo trích đo*).

1.2/ Công nhận sự tự nguyện của các bị đơn ông Võ Minh T1, bà Võ Kim H, bà Võ Kim P và bà Võ Thị Ngọc M về việc cho hộ ông N2 sử dụng phần đất

đoạn ngoài để đi ra đường công cộng (tức phần đất đi chung với các hộ khác) tiếp giáp với phần đất 6,2m² mà các bị đơn cho đi theo hiện trạng.

1.3/ Phần đất có diện tích 6,2 m² sử dụng làm lối đi thuộc thửa số 843-1, tờ bản đồ số 9, loại đất: trồng cây lâu năm tọa lạc Khóm C, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền kê khai đăng ký của các bị đơn.

1.4/ Chị Tăng Mỹ T và Tăng Mỹ L1 rút lại yêu cầu đối với việc tách phần đất diện tích 10,5m² làm lối đi để nhập vào thửa đất 656 của hộ ông N2 nên không đặt ra xem xét.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn xử lý về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13 tháng 9 năm 2024, bà Đặng Thị S có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm số 121/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Tăng Đức N2.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn bà Đặng Thị S và đại diện theo ủy quyền chị Nguyễn Thị Ngọc N3 trình bày tự nguyện rút toàn bộ nội dung kháng cáo.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phan Thanh T2 trình bày yêu cầu giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm đã tuyên và chấp nhận yêu cầu rút kháng cáo của nguyên đơn. Bị đơn tự nguyện cho hộ ông N2 sử dụng phần đất đoạn ngoài để đi ra đường công cộng tiếp giáp với phần đất 6,2m² mà các bị đơn cho đi theo hiện trạng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về nội dung:

Kiểm sát viên trình bày nội dung, phân tích chứng cứ, căn cứ pháp luật và đề nghị chấp nhận yêu cầu rút kháng cáo của nguyên đơn, đình chỉ xét xử phúc thẩm, y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH VỤ ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; Trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương

sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

Xét đơn kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn Tăng Đức N2 là bà Đặng Thị S còn trong hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung:

1. Phần đất tranh chấp có diện tích 12m² (ngang 02m dài 06m) thuộc thửa 843, tờ bản đồ số 9 (thửa cũ 282, tờ bản đồ số 5) tọa lạc Khóm C, Phường D, thành phố V. Ông Tăng Đức N2 là chủ sử dụng thửa đất 656, tờ bản đồ số 9 (thửa cũ là 283, tờ bản đồ số 5), diện tích 71,4m² tọa lạc Khóm C, Phường D, thành phố V. Thửa đất của ông N2 tiếp giáp thửa đất 843, tờ bản đồ số 9, tọa lạc Khóm C, Phường D, thành phố V chủ sử dụng là ông Võ Minh T1. Lối đi từ thửa 656 ra đường công cộng phải đi qua thửa 843, ngoài lối đi qua thửa 843 hộ ông N2 không có lối đi nào khác nên ông N2 khởi kiện yêu cầu ông T1, bà H, bà P và bà M phải tháo hàng rào mở lối đi có diện tích 12m² (ngang 02m dài 06m) thuộc thửa 843, tờ bản đồ số 9 (thửa cũ 282, tờ bản đồ số 5) tọa lạc Khóm C, Phường D, thành phố V.

2. Tại phiên tòa phúc thẩm người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông N2 là bà Đặng Thị S và người đại diện theo ủy quyền của bà S là bà Nguyễn Phan Ngọc N tự nguyện rút toàn bộ nội dung kháng cáo. Xét việc rút kháng cáo của bà S là tự nguyện, đúng quy định tại khoản 3 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và bị đơn đồng ý việc rút kháng cáo nên chấp nhận việc rút kháng cáo của bà Đặng Thị S và chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Thị S là người cao tuổi nên miễn án phí phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 5 Điều 308, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 03/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền về lối đi qua”. **Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.**

Căn cứ Điều 26 và các Điều 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các điều 95, 166, 170, 171, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Áp dụng Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 12, các điều 14, 15, 26 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, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tăng Đức N2 (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là vợ, các con ông N2, tất cả đều ủy quyền cho chị Nguyễn Phan Ngọc N làm đại diện) về việc buộc các bị đơn ông Võ Minh T1, bà Võ Kim H, bà Võ Kim P và bà Võ Thị Ngọc M (do chị Phan Thanh T2 làm đại diện) mở rộng thêm lối đi cho hộ ông Tăng Đức N2 trên phần đất chiết thửa 843-2, có diện tích 4,3m² thuộc thửa 843, tờ bản đồ số 9, tọa lạc Khóm C, Phường D, thành phố V; giữ nguyên lối đi theo hiện trạng phần đất chiết thửa 843-1, có diện tích 6,2m² theo trích đo ngày 30/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V (*kèm theo trích đo*).
2. Công nhận sự tự nguyện của các bị đơn ông Võ Minh T1, bà Võ Kim H, bà Võ Kim P và bà Võ Thị Ngọc M về việc cho hộ ông N2 sử dụng phần đất đoạn ngoài để đi ra đường công cộng (tức phần đất đi chung với các hộ khác) tiếp giáp với phần đất 6,2m² mà các bị đơn cho đi theo hiện trạng.
3. Phần đất có diện tích 6,2 m² sử dụng làm lối đi thuộc thửa số 843-1, tờ bản đồ số 9, loại đất: trồng cây lâu năm tọa lạc Khóm C, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền kê khai đăng ký của các bị đơn.
4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Thị S không phải nộp.
5. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.
6. 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 chịu thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, được quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7,7a,7b và 9 Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao 01;
- VKSND Cấp cao 01;
- VKSNDTVL 01;
- TAND TPVL 01;
- THADS TPVL 01;
- Các ĐS 07;
- HCTP 01;
- KTNV&THA 01;
- Lưu hồ sơ vụ án 03.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA

Nguyễn Thành Đăng