

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 303/2025/DS-PT

Ngày: 13 - 5 - 2025

V/v tranh chấp: “Yêu cầu chấm dứt
hành vi sử dụng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trương Thị Tuyết Linh**

Các Thẩm phán: Ông **Trần Văn Đạt**

Bà **Nguyễn Ái Đoan**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Thúy Phương** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:* Bà **Bùi Thị Thanh Bạch**- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và ngày 13 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 156/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2025 về tranh chấp “Yêu cầu chấm dứt hành vi sử dụng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 866/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị **Đặng Thị Thùy T**, sinh năm 1988 (Có mặt).

Nơi cư trú: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn:

1- Ông **Lê Văn S**, sinh năm 1953 (Có mặt).

2- Bà **Mai Thị M**, sinh năm 1954 (Có mặt).

3- Ông **Lê Văn K**, sinh năm 1975 (Xin vắng mặt).

4- Ông **Lê Trường L**, sinh năm 1977 (Có mặt).

Cùng trú tại: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- 1- Anh **Lê Xuân V**, sinh năm 1980 (Xin vắng mặt).
- 2- Anh **Lê Phát Đ**, sinh năm 1988 (Xin vắng mặt).
- 3- Chị **Dương Thị D**, sinh năm 1984 (Xin vắng mặt).
- 4- Cháu **Lê Thị Phương L1**, sinh năm 2011.

Người đại diện theo pháp luật của cháu L1 là anh Lê Phát Đ.

- 5- Bà **Phan Thị T1**, sinh năm 1978 (Xin vắng mặt).
- 6- Anh **Lê Minh H**, sinh năm 2000 (Vắng mặt).
- 7- Cháu **Lê Minh N**, sinh năm 2007.
- 8- Cháu **Lê Thị Cẩm T2**, sinh năm 2010.

Người đại diện theo pháp luật của cháu N và T2 là anh Lê Văn K.

- 9- Chị **Nguyễn Thị Bạch M1**, sinh năm 1981 (Có mặt).
- 10- Anh **Lê Trường A**, sinh năm 2004 (Xin vắng mặt).
- 11- Bà **Nguyễn Kim L2**, sinh năm 1964 (Xin vắng mặt).
- 12- Ông **Nguyễn Văn H1**, sinh năm 1965 (Có mặt).

Cùng trú tại: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Đặng Thị Thùy T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đặng Thị Thùy T là anh Nguyễn Xuân Q trình bày:

Bà Đặng Thị Thùy T có phần đất ở thửa 45, tờ bản đồ số 21 với diện tích là 7.286,3m², đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2017, nguồn gốc đất là do chuyển nhượng của bà Trần Thị Ngọc T3.

Trước đây khi chuyển nhượng phần đất trên bà T có cho gia đình ông Lê Văn S, bà Mai Thị M, hộ anh Lê Văn K, hộ anh Lê Trường L và ông Nguyễn Văn H1 đi nhờ đường đi trên phần đất của bà T để ra vườn. Nay hộ ông S ngang nhiên kéo hệ thống nước trên phần đất của bà T, anh Lưu K1 hệ thống điện và ông H1 cũng kéo hệ thống điện và trồng 09 trụ đá nhưng không hỏi ý kiến của bà T và trong thời gian qua hộ ông S, bà M thường xuyên xảy ra mâu thuẫn, cự cãi với gia đình bà T, đỉnh điểm đòi giết gia đình bà T.

Nhằm để bảo vệ tính mạng và tài sản của gia đình bà T nên bà T yêu cầu hộ gia đình ông Lê Văn S, bà Mai Thị M, hộ anh Lê Trường L, hộ anh Lê Văn K và ông Nguyễn Văn H1 không được đi nhờ trên phần đất của bà T và yêu cầu ông S phải tháo dỡ toàn bộ hệ thống nước, yêu cầu anh L và ông H1 tháo dỡ toàn bộ hệ thống dây điện, ống dẫn nước và ông H1 phải di dời 09 trụ đá ra khỏi phần đất

của bà T. Nếu muốn đi thì phải thanh toán chi phí lối đi cho bà T theo quy định của pháp luật và yêu cầu các bị đơn phải hoàn trả chi phí đo đạc, thẩm định và định giá với số tiền là 5.500.000đồng.

Bị đơn ông Lê Văn S, bà Mai Thị M trình bày: Vào năm 2004 ông có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Kim L2 phần đất có diện tích khoảng 1.002m² và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng bà L2 có hứa cho gia đình ông được đi từ phần đất của ông ra đến đường công cộng với chiều ngang khoảng 2m và chiều dài khoảng 200m để làm đường đi không thời hạn và hai bên có làm giấy thỏa thuận.

Đến năm 2007 thì bà L2 tiếp tục sang nhượng phần đất có diện tích là 5.500m² cho ông Lê Văn H2 và bà Trần Thị Ngọc T4. Trong lúc sang nhượng bà L2 đã nói rõ phần đất cho ông S làm lối đi như nêu trên và các bên cũng thống nhất và không có tranh chấp gì.

Sau đó thì ông Lê Văn H2 và bà Trần Thị Ngọc T4 tiếp tục chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị Ngọc T3 khi chuyển nhượng đất cho bà T3 thì các bên cũng chỉ rõ phần đất mà bà L2 chừa lại làm lối đi ngang 02m và dài 200m. Đến năm 2017 thì bà T3 chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Thùy T và các bên cũng thỏa thuận chừa lại lối đi như trước đây. Lối đi do bà L2 chừa lại cho đi nằm giữa đất của bà T nên bà T yêu cầu dời ra cấp con mương và di dời toàn bộ trụ điện và đường dây điện để cho bà dễ quản lý và canh tác. Phía ông S đã dời đúng như yêu cầu của bà T. Gia đình ông đã cất nhà ở trên phần đất trên từ năm 2005 cho đến nay. Ngoài lối đi này thì gia đình ông không còn lối đi nào khác.

Nay ông S và bà M không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T vì lối đi này đã được bà L2, ông H2, bà T4 và bà T3 cho ông làm lối đi không phải đất của bà T và không đồng ý mua lại lối đi như bà T yêu cầu.

Bị đơn anh Lê Trường L và anh Lê Văn K là con của ông S cũng thống nhất với lời trình bày của ông S không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T vì lối đi này đã được bà L2, ông H2, bà T4 và bà T3 cho ông làm lối đi không phải đất của bà T và không đồng ý mua lại lối đi như bà T yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 cũng thống nhất với lời trình bày của ông S không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T vì lối đi này đã được bà L2, ông H2 và bà T4 cho ông làm lối đi không phải đất của bà T và không đồng ý mua lại lối đi như bà T yêu cầu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Xuân V, anh Lê Phát Đ, chị Dương Thị D, cháu Lê Thị Phương L1, bà Phan Thị T1, cháu Lê Minh N, cháu Lê Thị Cẩm T2, chị Nguyễn Thị Bạch M1 và anh Lê Trường A cũng thống nhất với lời trình bày của ông S không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T vì lối đi này đã được bà L2, ông H2 và bà T1 cho làm lối đi không phải đất của bà T và không đồng ý mua lại lối đi như bà T yêu cầu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim L2 trình bày: Khi chuyển nhượng đất cho ông S thì bà có chừa cho ông S phần đất để làm lối đi có chiều ngang 02m và chiều dài 200m để đi ra đường công cộng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng: Khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q1, xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Thùy T về việc yêu cầu hộ gia đình ông Lê Văn S, bà Mai Thị M, hộ anh Lê Trường L, hộ anh Lê Văn K và ông Nguyễn Văn H1 không được đi nhờ trên phần đất của bà T và yêu cầu ông S phải tháo dỡ toàn bộ hệ thống nước, yêu cầu anh L và ông H1 tháo dỡ toàn bộ hệ thống dây điện, ống dẫn nước và ông H1 phải di dời 09 trụ đá ra khỏi phần đất của bà T.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 21/01/2025, nguyên đơn Đặng Thị Thùy T có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những việc sau đây:

- Buộc các ông, bà: Lê Văn S, Mai Thị M, Lê Văn K, Lê Trường L, Nguyễn Văn H1, Lê Xuân V, Lê Phát Đ, Dương Thị D, Lê Thị Phương L1, Phan Thị T1, Lê Minh H, Lê Minh N, Lê Thị Cẩm T2, Nguyễn Thị Bạch M1, Lê Trường A không được đi nhờ và tháo dỡ trụ đá, đường dây điện, hệ thống nước lắp đặt trên thửa đất 45 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, Tiền Giang thuộc quyền sử dụng của bà Đặng Thị Thùy T.

- Trường hợp nếu muốn đi nhờ trên thửa đất 45 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, Tiền Giang thì các ông, bà: Lê Văn S, Mai Thị M, Lê Văn K, Lê Trường L, Nguyễn Văn H1, Lê Xuân V, Lê Phát Đ, Dương Thị D, Lê Thị Phương L1, Phan Thị T1, Lê Minh H, Lê Minh N, Lê Thị Cẩm T2, Nguyễn Thị Bạch M1, Lê Trường A phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho bà giá trị quyền sử dụng đất cho đi nhờ; giá trị yêu cầu hoàn trả dựa theo kết quả đo đạc, định giá của Tòa án cấp sơ thẩm, cụ thể: $306,6m^2$ (là phần diện tích đất cho đi nhờ theo kết quả đo đạc) $\times 800.000$ đồng/ m^2 = 245.280.000 đồng (Hai trăm bốn mươi lăm triệu, hai trăm tám mươi nghìn đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và vẫn giữ nguyên câu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến khi xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Nhận thấy

hộ ông Lê Văn S, anh Lê Văn K, Lê Trường L và ông Nguyễn Văn H1 có phần đất nằm ở phía trong thửa đất số 45 của bà Đặng Thị Thùy T, trước khi bà T nhận chuyển nhượng thửa đất này thì thửa đất này thuộc quyền sử dụng của bà Kim L2 và bà Kim L2 đã cam kết cho hộ ông S được đi trên đất của bà L2 chiều ngang 2m, khi bà L2 chuyển nhượng cho ông H2, bà T1, ông H2 bà T1 vẫn để cho hộ ông S tiếp tục đi trên đất, sau đó ông H2, bà T1 chuyển nhượng cho bà T3 và bà T3 chuyển nhượng cho bà T, lúc đầu bà T vẫn đồng ý cho gia đình ông S tiếp tục đi nhưng sau đó phát sinh mâu thuẫn nên bà T không đồng ý cho đi, nếu hộ ông S tiếp tục đi thì phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà T. Xét thấy giữa bà T và hộ ông S không có sự thỏa thuận là bà T cho hộ ông S được đi trên đất nay nếu hộ ông S tiếp tục đi trên đất thì phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà T. Xét yêu cầu kháng cáo của bà T là có căn cứ nên chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà T đề nghị sửa một phần án sơ thẩm là hộ ông S, hộ anh K, hộ ông L và hộ ông H1 được sử dụng lối đi có diện tích là 269,3m² và có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà T theo biên bản định giá ngày 14/7/2023.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị Thùy T, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là “Yêu cầu chấm dứt hành vi sử dụng quyền sử dụng đất”.

Bị đơn anh Lê Văn K và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Lê Xuân V, anh Lê Phát Đ, chị Dương Thị D, bà Phan Thị T1, anh Lê Minh H, anh Lê Trường A và bà Nguyễn Kim L2 có đơn xin vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xử vắng mặt đối với các đương sự.

[2] Về nội dung vụ án: Vào năm 2004, ông Lê Văn S và bà Mai Thị M có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Kim L2 một phần đất có diện tích khoảng 1002m² và ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Phần đất ông S nhận chuyển nhượng của bà Kim L2 nằm ở phía sau phần đất còn lại của bà Kim L2 nên khi chuyển nhượng cho ông S bà L2 có làm giấy tay cho gia đình ông S được đi chiều ngang 2m từ vườn ông S ra đến mé sông, đi không thời hạn. Sau đó bà Kim L2 chuyển nhượng phần đất còn lại cho ông Lê Văn H2 và bà Trần Thị Ngọc T4, ông H2, bà T4 vẫn tiếp tục để cho gia đình ông S đi nhưng bà T4 kê khai luôn phần đất làm đường đi này. Đến năm 2008, bà T4 chuyển nhượng cho Trần Thị Ngọc T3, đến năm 2017 bà T3 chuyển nhượng lại cho bà

Đặng Thị Thùy T và bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 45, diện tích 7.286,3m². Từ khi bà T nhận chuyển nhượng, bà T vẫn để cho gia đình ông S đi trên đất để ra đường công cộng đến năm 2020 khi gia đình ông S thu hoạch mít chồng bà T không cho vận chuyển ra ngoài nên hai bên phát sinh tranh chấp. Bà T yêu cầu hộ ông S, hộ anh L, hộ anh K và hộ ông H1 không được đi nhờ trên đất của bà, phải tháo dỡ toàn bộ hệ thống nước, di dời đường dây điện ra khỏi phần đất của bà, nếu các hộ tiếp tục đi thì phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà.

Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, bà T không đồng ý nên có yêu cầu kháng cáo.

[3] Xét nội dung kháng cáo và yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị Thùy T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo tài liệu thể hiện trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của ông S, bà M, anh L, ông H1 và bà T tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện lối đi mà hộ gia đình ông S, anh L, anh K và ông H1 đang sử dụng nằm trên phần đất thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 21 do bà Đặng Thị Thùy T đứng tên quyền sử dụng, lối đi này đã có từ năm 2004 khi đó thửa đất số 45 còn thuộc quyền sử dụng của bà Kim L2 và bà Kim L2 có đồng ý cho hộ gia đình ông S đi không thời hạn, lúc này lối đi nằm giữa thửa đất. Từ năm 2008 đến năm 2017 phần diện tích đất trên được tiếp tục chuyển nhượng từ bà Kim L2 qua bà T4, từ bà T4 qua bà T3 và từ bà T3 qua bà T thì hộ gia đình ông S vẫn sử dụng lối đi nằm giữa thửa đất và trên lối đi này hộ anh L có kéo đường dây điện thắp sáng vào năm 2005 và đặt đường ống dẫn nước sinh hoạt vào năm 2007, hộ ông H1 cũng kéo đường dây điện thắp sáng vào năm 2008. Đến năm 2019, sau khi nhận chuyển nhượng để dễ dàng trong việc quản lý đất bà T yêu cầu hộ ông S, anh L, anh K và ông H1 di dời lối đi cùng toàn bộ hệ thống ống dẫn nước và đường dây dẫn điện ra cặp nương giáp ranh với thửa đất liền kề thì các hộ trên cũng đã thực hiện và hiện bà T cũng đã làm hàng rào xung quanh khu vườn chứa lại lối đi trên. Như vậy phần đất để làm lối đi cho các hộ ông S, anh L, anh K ông H1 đã có trước khi bà T nhận chuyển nhượng đất, khi bà T nhận chuyển nhượng lối đi này vẫn hiện hữu trên đất và bà T vẫn đồng ý cho các hộ tiếp tục đi trên đất mà không có yêu cầu gì, việc bà T cho rằng bà cho các hộ này đi nhờ trên đất của bà là không đúng thực tế, bà T cũng xác định ngoài lối đi này ra các hộ trên không còn lối đi nào khác để ra đường công cộng. Như vậy việc bà T yêu cầu các hộ trên không được tiếp tục đi trên phần đất thuộc thửa đất số 45 của bà còn nếu đi thì phải trả giá trị theo giá mà Hội đồng định giá đã định là không có cơ sở, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà T là có căn cứ.

Xét bà T kháng cáo nhưng không bổ sung được chứng cứ tài liệu gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, giữ nguyên án sơ thẩm.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí: Bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 điều 308, khoản 1 điều 148, khoản 2 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ điều 166, điều 191 Bộ luật dân sự; Điều 166, điều 171 và điều 203 Luật Đất đai năm 2013; 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.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị Thùy T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DSST ngày 10/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Thùy T về việc yêu cầu hộ gia đình ông Lê Văn S, bà Mai Thị M; hộ anh Lê Trường L; hộ anh Lê Văn K và ông Nguyễn Văn H1 không được đi nhờ trên phần đất của bà T và yêu cầu ông S phải tháo dỡ toàn bộ hệ thống nước, yêu cầu anh L và ông H1 tháo dỡ toàn bộ hệ thống dây dẫn điện, ống dẫn nước và ông H1 phải di dời 09 trụ đá ra khỏi phần đất của bà T.

3. Về án phí: Bà Đặng Thị Thùy T phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, bà T đã nộp 600.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003565 ngày 04/6/2020 và biên lai thu số 0016434 ngày 21/01/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang xem như nộp xong án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

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

Tuyên án vào lúc 08 giờ ngày 13/5/2025, có mặt ông S, bà M, anh L và ông H1, vắng mặt bà T.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè, Tiền Giang
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Thị Tuyết Linh