

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 498/2026/DS-PT

Ngày 09/6/2026

V/v Tranh chấp dân sự yêu cầu
mở đường nước qua bất động
sản liền kề

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thông

Các Thẩm phán: Ông Lê Khắc Thịnh

Ông Nguyễn Phú Thọ

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Hà Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 22, 29 tháng 5 và 09 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 52/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2026, về việc “Tranh chấp dân sự yêu cầu mở đường nước qua bất động sản liền kề”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 198/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực N – Đồng Tháp bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 725/2026/QĐXX-PT ngày 23 tháng 3 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số: 695/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Đào Thị L, sinh năm 1971;

Địa chỉ: ấp A, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn:

1. Văn Thị R, sinh năm 1970;

Địa chỉ: ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp

Người đại diện theo ủy quyền của bà R: Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1996;

Địa chỉ: Số A N, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

2. Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1929;

3. Văn Thị C, sinh năm 1953;

4. Văn Bá L1, sinh năm 1959;

5. Văn Bá T, sinh năm 1962;

6. Văn Thị P, sinh năm 1977;

7. Văn Thị M, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1996;

Địa chỉ: Số A N, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

8. Văn Thị T1, sinh năm 1964 (đã chết);

Địa chỉ: ấp A, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T1:

8.1. Trần Thanh T2, sinh năm 1985;

8.2. Trần Thanh T3, sinh năm 1983;

8.3. Trần Quang T4, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: ấp An Thị, xã Mỹ Tịnh An, tỉnh Đồng Tháp

9. Văn Thị N, sinh năm 1966;

Địa chỉ: ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp

10. Văn Thị L2, sinh năm 1969;

Địa chỉ: 58/4 ấp Thân Đức, xã Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp

11. Văn Thị H, sinh năm 1974

Địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân xã M, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đặng Thị Minh K; Chức vụ: Chủ tịch UBND xã.

(Bà L, ông D, bà R có mặt; cụ Ú, bà P, bà H, bà L2, bà C, bà L1, bà T, bà N có đơn xin xét xử vắng mặt; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn Đào Thị L trình bày:*

Bà L được UBND huyện C công nhận diện tích đất 2.352.0m², thửa 44, tờ bản đồ số 26, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH25493 do UBND huyện C cấp ngày 19/6/2014, tọa lạc: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp). Hiện nay bà đang trực tiếp canh tác và trồng dừa mã lai trên đất này.

Giáp ranh thửa đất này là đường đan xi măng công cộng, tiếp đến là thửa đất số 25, tờ bản đồ số 26, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03878 do

UBND huyện C cấp ngày 01/6/2011 cho hộ ông Văn Bá T5. Hiện nay ông T5 đã chết, bà Văn Thị R là con và là người trực tiếp canh tác, sử dụng thửa đất này.

Phần đất thửa 44 của bà giáp đất của ông T5 và không có đường để bơm, thoát nước nên bà đã nhiều lần thương lượng với gia đình bà R để xin mở đường nước nhưng bà R không đồng ý.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà R và các bị đơn cho bà mở đường thoát nước (ngang 0.3m, dài 38.07m) diện tích 11.4m² theo như sơ đồ vị trí khu đất mà Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C (Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực II) đã đo đạc, phê duyệt ngày 13/5/2025. Bà sẽ hoàn lại giá trị diện tích đất theo giá Hội đồng định giá đã định vì ngoài đường thoát nước xin mở qua đất hộ ông T5, bà không còn đường nào khác để bơm, thoát nước từ Kênh C Giữa.

** Bị đơn Văn Thị R có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Ngọc D trình bày:* Gia đình bà R không đồng ý cho bà L mở đường nước trên thửa đất số 44 của hộ gia đình bà R, bà R chỉ đồng ý cho bà L mở đường nước cấp theo bên ngoài hàng rào lưới B40 giáp Đường C.

** Các bị đơn còn lại vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

** Tại văn bản số 682/UBND -VP ngày 05/8/2025 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã M trình bày:*

Thực hiện Thông báo số 01/TB-TA ngày 07/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực N - Đồng Tháp về việc tham gia tố tụng. Theo đó, Ủy ban nhân dân (UBND) xã đã tiến hành xác minh thực tế và xem xét các tài liệu có liên quan, trả lời như sau:

- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BT911084, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH25493 do UBND huyện C cấp ngày 19 tháng 6 năm 2014 cho bà Đào Thị L, sinh năm 1971, đứng tên sử dụng thửa đất số 44, tờ bản đồ số 26 diện tích 2.352m², mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp M, xã M, có vị trí tiếp giáp như sau:

- + Phía Đông: giáp đường đi công cộng;
- + Phía Tây: giáp đường đi công cộng;
- + Phía Nam: giáp đường C;
- + Phía Bắc: giáp thửa đất số 24 của bà Văn Thị T6.

Theo nội dung Thông báo số 01/TB-TA ngày 07/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực N - Đồng Tháp, đề nghị UBND xã có văn bản trình bày ý kiến về việc bà Đào Thị L có yêu cầu mở đường bơm, thoát nước trên thửa đất số 25 của hộ ông Văn Bá T5 để dẫn, thoát nước vào thửa đất số 44, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.352 m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH25493, do UBND huyện C cấp cho bà Đào Thị L đứng tên phải dẫn đường bơm, thoát nước xuyên

qua đường bê tông (ngang 2m) nêu trên mới có thể bơm, thoát nước vào thửa đất số 44 của bà Đào Thị L.

Căn cứ khoản 2 Điều 7 và điểm a, khoản 1, Điều 217 của Luật Đất đai năm 2024; Căn cứ khoản 6 Điều 5 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai; đất sử dụng vào mục đích công cộng do Chủ tịch UBND cấp xã chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao quản lý.

Qua khảo sát thực tế, UBND nhận thấy thửa đất số 44 không có lối thoát nước riêng, việc dẫn đường bơm, thoát nước là cần thiết để đảm bảo phục vụ nhu cầu sản xuất nông nghiệp chính đáng. Trên cơ sở đó, UBND xã thông nhất yêu cầu "dẫn đường bơm, thoát nước xuyên qua đường bê tông (ngang 2m)". Tuy nhiên, việc thi công phải đảm bảo không làm ảnh hưởng kết cấu đường bê tông hiện hữu, không gây cản trở giao thông, đi lại và vận chuyển của người dân. Đồng thời phải báo cáo UBND xã trước khi thi công để UBND theo dõi.

UBND xã đề nghị Tòa án nhân dân khu vực N, tỉnh Đồng Tháp cho UBND xã M vắng mặt trong các phiên họp, phiên hòa giải và xét xử tại tất cả các phiên tòa trong vụ án trên.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 198/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực N – Đồng Tháp đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị L

1.1. Buộc bị đơn Văn Thị R, Nguyễn Thị Ú, Văn Thị C, Văn Bá L1, Văn Bá T, Văn Thị P, Văn Thị N, Văn Thị M1, Văn Thị L2, Văn Thị H, Trần Thanh T2, Trần Thanh T3 và Trần Quang T4 có nghĩa vụ mở cho bà Đào Thị L 01 (một) đường cấp, thoát nước có chiều ngang 0.3m, chiều dài 38.07m, diện tích 11,4m² thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.816,2 m², đất lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03878 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Văn Bá T5 ngày 01/6/2011, tọa lạc: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp).

Vị trí tứ cận của đường cấp, thoát nước như sau:

- + Đông giáp đất đường công cộng (đường bê tông);
- + Tây giáp Kênh Cầu G;
- + Nam giáp đất còn lại của hộ Văn Bá T5;
- + Bắc giáp đất còn lại của hộ Văn Bá T5.

Vị trí, kích thước phần đất mở đường cấp, thoát nước theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C (nay là Chi nhánh văn phòng Đ1) phê duyệt ngày 13/5/2025 kèm theo.

1.2. Ghi nhận sự thống nhất của Ủy ban nhân dân xã M, tỉnh Đồng Tháp cho bà Đào Thị L dẫn đường bơm, thoát nước xuyên qua đường đan bê tông để dẫn nước, thoát nước vào thửa đất số 44 của bà Đào Thị L.

1.3. Buộc bà Đào Thị L phải đặt ống (hoặc bọng) âm dưới lòng đất (chiều sâu 1.0m tính từ mặt đất vườn dừa) để dẫn nước từ Kênh Cầu Giữa qua phần đất được mở đường cấp, thoát nước chiều ngang 0.3m, chiều dài 38.07m, diện tích 11,4m² thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.816,2 m², đất lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03878 do UBND huyện C cấp ngày 01/6/2011 cho hộ ông Văn Bá T5, tọa lạc: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp) xuyên qua đường bê tông đến thửa đất số 44 thuộc quyền sử dụng đất của bà Đào Thị L.

1.4. Buộc bị đơn Văn Thị R, Nguyễn Thị Ú, Văn Thị C, Văn Bá L1, Văn Bá T, Văn Thị P, Văn Thị N, Văn Thị M1, Văn Thị L2, Văn Thị H, Trần Thanh T2, Trần Thanh T3 và Trần Quang T4 có nghĩa vụ tháo dỡ 02 đoạn hàng rào lưới B40 (ngang 1.5m) ở vị trí điểm đầu và điểm cuối của phần đất mở đường cấp, thoát nước diện tích 11,4m² nêu trên để cho bà Đào Thị L thi công lắp đặt đường ống cấp, thoát nước.

1.5. Buộc bà Đào Thị L có nghĩa vụ hoàn trả cho bị đơn Văn Thị R, Nguyễn Thị Ú, Văn Thị C, Văn Bá L1, Văn Bá T, Văn Thị P, Văn Thị N, Văn Thị M1, Văn Thị L2, Văn Thị H, Trần Thanh T2, Trần Thanh T3 và Trần Quang T4 giá trị quyền sử dụng đất mở đường cấp, thoát nước diện tích 11.4 m² với số tiền 6.840.000 đồng và công di dời 02 đoạn hàng rào lưới B40 là 280.500 đồng, tổng cộng 7.120.500 đồng.

Kể từ khi bị đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Đào Thị L chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để thực hiện đăng ký việc xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Luật đất đai năm 2024.

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

- Ngày 29/9/2025 bị đơn bà Văn Thị R, Văn Thị M, Nguyễn Thị Ú kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 198/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực N – Đồng Tháp. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Anh D1 đại diện theo ủy quyền của bà R, bà miễn phát biểu: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà R, bà M, cụ Ú, đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

- Bà L phát biểu: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà R, bà M, cụ Ú, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đúng các quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật.

Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa. Về đường lối xét xử, Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà R, bà M, cụ Ú giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp dân sự yêu cầu mở đường nước qua bất động sản liền kề là đúng pháp luật.

Xét đơn kháng cáo của bà R, bà M, cụ Ú trong hạn luật định nên xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng cụ Nguyễn Thị Ú, bà Văn Thị P, bà Văn Thị H, bà Văn Thị L2, bà Văn Thị C, bà Văn Bá L1, bà Văn Bá T, bà Văn Thị N có đơn xin xét xử vắng mặt, đại diện Ủy ban nhân dân xã M vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà R, bà M, cụ Ú, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Bà L được UBND huyện C (cũ) công nhận quyền sử dụng diện tích đất 2.352.0m², Thửa số 44, tờ bản đồ số 26, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH25493 cấp cho bà L đứng tên ngày 19/6/2014, tọa lạc: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp). Hiện nay, bà L đang trực tiếp canh tác, trồng dừa mã lai đang thu hoạch ổn định.

Giáp ranh với Thửa đất số 44 ở hướng Tây là đường công cộng (đường đan xi măng) ngang 2m, dài 68.05m, tiếp đến là giáp Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.816,2m², đất lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03878 do UBND huyện C (cũ) cấp ngày 01/6/2011 cho hộ ông Văn Bá T5 và tiếp đến là Kênh Cầu Giữa. Ông T5 đã chết và xóa khẩu vào ngày 06/02/2017, bà Văn Thị R là con và là người trực tiếp canh tác, sử dụng đất này. Hiện trạng thửa đất này là đất trồng dừa mã lai đang cho trái thu hoạch ổn định. Thửa đất số 25 của hộ ông T5 có hàng rào lưới B40 (trụ bê tông, lưới B40 cao 1,5m, không có chân tường) bao quanh.

[2.2] Quá trình sử dụng đất:

Tại Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C (nay là Chi nhánh văn phòng Đ1) phê duyệt ngày 13/5/2025; theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lại ngày 07/5/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, thể hiện:

Thửa đất số 44 có vị trí như sau:

+ Phía Đông: giáp đường đi công cộng:

- + Phía Tây: giáp đường đi công cộng (đường đan xi măng);
- + Phía Nam: giáp đường C;
- + Phía Bắc: giáp thửa đất số 24 của bà Văn Thị T6.

Phần đất Thửa số 44 của bà L hiện không có đường để bơm nước, thoát nước và bà đã nhiều lần thương lượng với gia đình bà R để xin mở đường nước nhưng bà R và các bị đơn không đồng ý nên bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà R và các bị đơn cho mở đường bơm, thoát nước (ngang 0.3m, dài 38.07m) đặt âm sâu dưới lòng đất, diện tích 11.4m² theo như sơ đồ vị trí khu đất mà Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là Chi nhánh văn phòng Đ1, tỉnh Đồng Tháp) đã đo đạc, phê duyệt ngày 13/5/2025. Bà sẽ hoàn lại giá trị diện tích đất theo giá Hội đồng định giá đã định giá. Bị đơn bà R không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L.

Phần đất bà L đang sử dụng trước đây bà sử dụng nhờ đường nước ở phía hướng Đông để bơm, thoát nước vào đất của bà nhưng thời gian sau này các hộ dân xung quanh đã san lấp đường nước này nên bà L không có đường nước khác để bơm, thoát nước. Ở các hướng khác thì thửa đất của bà L bị vây bọc bởi đường đi công cộng và đường C, không có đường bơm, thoát nước.

Thửa đất số 44 ở hướng Tây giáp đường đi công cộng là đường đi được tráng đan xi măng làm ranh giới giữa thửa đất số 44 của bà L và thửa đất số 25 của hộ ông T5 và kế tiếp là giáp thửa đất số 25 của hộ ông T5.

Đường bơm, thoát nước mà bà L yêu cầu mở theo như sơ đồ vị trí khu đất thể hiện trong Phiếu đo đạc chính lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo đạc, phê duyệt ngày 13/5/2025 có vị trí nằm ở cuối thửa đất số 25 của hộ ông T5 ở vị trí tiếp giáp Đường C (cách đường C 1 là 1.27m), có kích thước ngang 0.3m, dài 38.07m, diện tích 11.4m² ở vị trí khoảng đất trống giữa liếp dừa để bơm, thoát nước từ thửa đất số 44 của bà L ra Kênh Cầu G và bà xin được đặt ống hoặc bọng âm sâu dưới lòng đất khoảng 1.0m tính từ mặt đất vườn dừa để bơm, thoát nước phục vụ canh tác để không gây ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của hộ ông T5 cũng như thu hoạch dừa của gia đình bà R.

Bên bà R cho rằng phần đất hộ ông T5 hiện do ông T5 đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất và do bà R trực tiếp quản lý, sử dụng, trên đất đang trồng dừa mã lai đang cho trái ổn định. Phía bà R không đồng ý cho bà L mở đường nước tại vị trí theo sơ đồ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đã đo đạc, phê duyệt ngày 13/5/2025 mà đồng ý cho bà L mở đường nước ở vị trí phía ngoài hàng rào lưới B40 bao quanh thửa đất số 25, tiếp giáp với Đường C.

Xét thấy việc mở đường nước ở vị trí phía ngoài hàng rào lưới B40 bao quanh thửa đất số 25, tiếp giáp trực tiếp với Đường C Gà 1 là đất công cộng do Nhà nước quản lý, không phải đất của hộ ông T5, đây là lớp nhựa đá của Đ Cựa Gà 1 nên phải đào bới bằng máy móc, khó khăn trong việc thi công đặt đường ống và ảnh hưởng đến kết cấu đường giao thông nông thôn, không đảm bảo an toàn giao thông trong quá trình thi công cũng như làm ảnh hưởng, thay đổi kết cấu hạ tầng, chất lượng công trình giao thông.

Thửa đất số 44 của bà L ở hướng Tây giáp đường đi công cộng là đường đi được tráng đan xi măng làm ranh giới giữa thửa đất số 44 của bà L và thửa đất số 25 của hộ ông T5 và kế tiếp là giáp thửa đất số 25 của hộ ông T5.

Tại văn bản số 682/UBND -VP ngày 05/8/2025, Ủy ban nhân dân xã M xác nhận: *“Qua khảo sát thực tế, UBND nhận thấy thửa đất số 44 không có lối thoát nước riêng, việc dẫn đường bơm, thoát nước là cần thiết để đảm bảo nhu cầu sản xuất nông nghiệp chính đáng. Trên cơ sở đó, UBND thống nhất yêu cầu “dẫn đường bơm, thoát nước xuyên qua đường bê tông...”*”.

Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến thống nhất của UBND xã M thống nhất yêu cầu dẫn đường bơm, thoát nước xuyên qua đường bê tông ngăn giữa thửa đất số 44 của bà L và thửa đất số 25 của hộ ông T5 để dẫn nước vào thửa đất số 44 của bà L.

Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của bà L yêu cầu bà R và các đồng bị đơn khác cho bà L mở đường nước để bơm, thoát nước từ Kênh C Giữa vào đất của bà và ngược lại là phù hợp. Diện tích đường nước theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C (nay là Chi nhánh văn phòng Đ1, tỉnh Đồng Tháp) đo đạc, phê duyệt ngày 13/5/2025 là phù hợp theo quy định tại Điều 245, Điều 252 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Điều 252 quy định quyền về cấp, thoát nước qua bất động sản liền kề như sau:

“Trường hợp do vị trí tự nhiên của bất động sản mà việc cấp, thoát nước buộc phải qua một bất động sản khác thì chủ sở hữu bất động sản có nước chảy qua phải dành một lối cấp, thoát nước thích hợp, không được cản trở hoặc ngăn chặn dòng nước chảy.

Người sử dụng lối cấp, thoát nước phải hạn chế đến mức thấp nhất thiệt hại cho chủ sở hữu bất động sản có nước chảy qua khi lắp đặt đường dẫn nước; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường...”

Bên cạnh đó, nhằm đảm bảo và tạo điều kiện thuận lợi cho bị đơn trong canh tác, cần thiết buộc bà L phải đặt ống (hoặc bọng) âm dưới lòng đất (độ sâu khoảng 1.0 m tính từ mặt đất) đối với đường nước mà bà L yêu cầu mở để đảm bảo thuận tiện và không ảnh hưởng đến quá trình sử dụng đất, canh tác cũng như thu hoạch của hộ gia đình bà R quy định tại Điều 29 Luật Đất đai năm 2024.

Cho nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L là phù hợp pháp luật.

Do đó, không chấp nhận kháng cáo của bà R, bà M, cụ Ú.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị không xem xét.

Bà R, bà M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Cụ Ú được miễn án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Văn Thị R, bà Văn Thị M, cụ Nguyễn Thị Ú.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 245, Điều 252, khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 29, Điều 133 Luật Đất đai năm 2024; Điều 148, Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban T quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị L

1.1. Buộc bị đơn Văn Thị R, Nguyễn Thị Ú, Văn Thị C, Văn Bá L1, Văn Bá T, Văn Thị P, Văn Thị N, Văn Thị M1, Văn Thị L2, Văn Thị H, Trần Thanh T2, Trần Thanh T3 và Trần Quang T4 có nghĩa vụ mở cho bà Đào Thị L 01 (một) đường cấp, thoát nước có chiều ngang 0.3m, chiều dài 38.07m, diện tích 11,4m² thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.816,2 m², đất lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03878 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Văn Bá T5 ngày 01/6/2011, tọa lạc: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp).

Vị trí tứ cận của đường cấp, thoát nước như sau:

- + Đông giáp đất đường công cộng (đường bê tông);
- + Tây giáp Kênh Cầu G;
- + Nam giáp đất còn lại của hộ Văn Bá T5;
- + Bắc giáp còn lại của hộ Văn Bá T5.

Vị trí, kích thước phần đất mở đường cấp, thoát nước theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C (nay là Chi nhánh văn phòng Đ1) phê duyệt ngày 13/5/2025 kèm theo.

1.2. Ghi nhận sự thống nhất của Ủy ban nhân dân xã M, tỉnh Đồng Tháp cho bà Đào Thị L dẫn đường bơm, thoát nước xuyên qua đường đan bê tông để dẫn nước, thoát nước vào thửa đất số 44 của bà Đào Thị L.

1.3. Buộc bà Đào Thị L phải đặt ống (hoặc bọng) âm dưới lòng đất (chiều sâu 1.0m tính từ mặt đất vườn dừa) để dẫn nước từ Kênh Cầu Giữa qua phần đất được mở đường cấp, thoát nước chiều ngang 0.3m, chiều dài 38.07m, diện tích 11,4m² thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.816,2 m², đất lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03878 do UBND huyện C cấp ngày 01/6/2011 cho hộ ông Văn Bá T5, tọa lạc: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp) xuyên qua đường bê tông đến thửa đất số 44 thuộc quyền sử dụng đất của bà Đào Thị L.

1.4. Buộc bị đơn Văn Thị R, Nguyễn Thị Ú, Văn Thị C, Văn Bá L1, Văn Bá T, Văn Thị P, Văn Thị N, Văn Thị M1, Văn Thị L2, Văn Thị H, Trần Thanh

T2, Trần Thanh T3 và Trần Quang T4 có nghĩa vụ tháo dỡ 02 đoạn hàng rào lưới B40 (ngang 1.5m) ở vị trí điểm đầu và điểm cuối của phần đất mở đường cấp, thoát nước diện tích 11,4m² nêu trên để cho bà Đào Thị L thi công lắp đặt đường ống cấp, thoát nước.

2. Buộc bà Đào Thị L có nghĩa vụ hoàn trả cho bị đơn Văn Thị R, Nguyễn Thị Ú, Văn Thị C, Văn Bá L1, Văn Bá T, Văn Thị P, Văn Thị N, Văn Thị M1, Văn Thị L2, Văn Thị H, Trần Thanh T2, Trần Thanh T3 và Trần Quang T4 giá trị quyền sử dụng đất mở đường cấp, thoát nước diện tích 11.4m² với số tiền 6.840.000 đồng và công di dời 02 đoạn hàng rào lưới B40 là 280.500 đồng, tổng cộng 7.120.500 đồng (Bảy triệu, một trăm hai mươi nghìn, năm trăm đồng).

Kể từ khi bị đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Đào Thị L chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3. Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để thực hiện đăng ký việc xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Luật Đất đai năm 2024.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Văn Thị R và bà Văn Thị M phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lại là 2.200.000 đồng. Bà R và bà M đã tạm ứng và chi xong.

5. Về án phí:

Cụ Nguyễn Thị Ú được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm do người cao tuổi.

Bà Văn Thị R, bà Văn Thị M, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0003901 và 0003900 cùng ngày 08/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

6. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. Trong 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực N- Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

Nguyễn Ngọc Thông