

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 238/2025/DS-PT
Ngày 09 - 5 - 2025
V/v Tranh chấp về lối đi, hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**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 Tấn Tạng.

Các Thẩm phán: Bà Kiều Kim Xuân.

Ông Sỹ Danh Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Dũng, 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.

Trong các ngày 27 tháng 3 năm 2025, ngày 18 tháng 4 và ngày 09 tháng 5 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 641/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2024, về việc “V/v tranh chấp về lối đi, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 185/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 67/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 133/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Trần Thị B, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số H, đường L, Tổ C, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

1.2. Ông Trang Hoàng P, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số A, đường N, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông P: Ông Vũ Tuấn A, sinh năm 1970. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 16/5/2022; Địa chỉ: Số A

đường C, phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Tổ C, khóm M, Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông H: Anh Dương Minh T, sinh năm 1988.

Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 26/02/2025; Địa chỉ: Tổ C, khóm C, phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2.2. Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của anh T1: Anh Trần Huỳnh V, sinh năm 1986.

Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 27/01/2022; Địa chỉ: Tổ D, Khóm A, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Hồ Phong V1, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Chỗ ở hiện nay: Đường L, tổ B, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

* *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Thanh H, ông Nguyễn Văn T1 là bị đơn.

* *Kháng nghị:* Quyết định kháng nghị số 07/QĐ-VKS-DS ngày 10/10/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Bà B, ông Tuấn A, anh T, anh V có mặt. Anh V1 vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn là Trần Thị B có anh Triệu Trọng Đ là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Trần Thị B có phần diện tích đất 161,2m, thuộc thửa số 842, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, đã quản lý sử dụng từ năm 2014 đến nay. Trước đây để sử dụng dụng phần đất bà B phải đi qua phần đất của ông Nguyễn Thanh H tại thửa số 3596, tờ bản đồ số 8 để ra đường L, phường M. Ngoài phần đường đi này thì tôi không còn bất kỳ lối đi nào khác để vào phần đất trên của tôi.

Năm 2020, Nhà N tiến hành thực hiện dự án mở rộng đường L, ông Nguyễn Thanh H được Nhà Nước thu hồi một phần diện tích đất tại thửa số

3596 để làm đường và vỉa hè đường L. Do phần đất của ông H nằm ở vị trí tiếp giáp đường L và nằm trước phần diện tích đất trên của bà B nên bà B nhiều lần thương lượng với ông H để tạo cho bà B một lối đi hợp lý ra đường L có chiều ngang 4,5m, dài 6,2m. Bà B đồng ý trả giá trị phần diện tích trên cho ông H với giá 7.000.000 đồng/m² nhưng ông H không đồng ý.

Hiện nay, ông H đã chuyển nhượng phần diện tích trên cho ông Nguyễn Văn T1, ông T1 đang tiến hành xây dựng nhà, rào chắn toàn bộ phần đường đi vào phần đất của bà B nên bà B không còn bất kỳ lối đi nào để vào phần đất trên.

Khi sử dụng phần đất trên thì bà B không còn đường đi nào khác vào đất ngoài đường đi qua đất ông Nguyễn Thanh H. Dù nhiều lần thiện trí mong muốn thỏa thuận với ông H, ông T1 để được sử dụng đường đi vào phần đất phía trong của bà B, mặc dù hai bên đã thương lượng và tự hòa giải nhưng không thể giải quyết.

Trên phần diện tích tranh chấp yêu cầu tạo một lối đi hợp pháp trên ông Nguyễn Văn T1 mới cất một căn nhà tiền chế, khung sắt, vách tôn, mái tôn, nền bê tông có diện tích ngang 4,5m, dài 6,2m.

Nay bà Trần Thị B yêu cầu ông Nguyễn Thanh H và ông Nguyễn Văn T1 tạo một lối đi hợp lý qua bất động sản liền kề theo quy định của pháp luật có chiều ngang 4,5m, dài 6,2m, diện tích 27,9m² cho chị B để làm lối đi thuộc một phần diện tích tại thửa số 3596, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và di dời các vật kiến trúc gồm: Một căn nhà tiền chế, khung sắt, vách tôn, mái tôn, nền bê tông có diện tích ngang 4,5m, dài 6,2m, diện tích 27,9m² để chị B làm lối đi và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông H phần diện tích 31,4m² thuộc một phần thửa 3596, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại phường M, thành phố C.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trần Thị B yêu cầu ông Nguyễn Thanh H và ông Nguyễn Văn T1 tháo dỡ di dời các vật kiến trúc gồm: một căn nhà tiền chế, khung sắt, vách tôn, nền bê tông để tạo lối đi ngang 02m từ đất bà B ra đường L và bà B đồng ý cùng với ông P đi chung một lối đi này tại vị trí mốc từ M6 đến M3 theo sơ đồ đo đạc ngày 19/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, để cho bà B vào đất của mình, lối đi thuộc thửa số 3596, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại phường M, thành phố

C, lý do đây là lối đi thuận tiện nhất, phục vụ nhu cầu đi lại, sinh hoạt, vận chuyển hàng hóa, ngoài ra không còn lối đi nào khác và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông H phần diện tích đất theo đo đạc thực tế 65,1m² thuộc một phần thửa 3596, tờ bản số 08, đất tọa lạc tại phường M, thành phố C. Ngoài ra không yêu cầu gì.

- Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn là Trang Hoàng P có anh Vũ Tuấn A là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông P có phần diện tích đất 161,2m, thuộc thửa số 262, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, đã quản lý sử dụng từ năm 1990 đến nay. Trước đây để sử dụng dụng phần đất nói trên phải đi qua phần đất của ông Nguyễn Thanh H tại thửa số 3596, tờ bản đồ số 8 để ra đường L, phường M. Ngoài phần đường đi này thì ông P không còn bất kỳ lối đi nào khác để vào phần đất trên của ông P.

Năm 2020, Nhà N tiến hành thực hiện dự án mở rộng đường L, ông Nguyễn Thanh H được Nhà Nước thu hồi một phần diện tích đất tại thửa số 3596 để làm đường và vỉa hè đường L. Do phần đất của ông H nằm ở vị trí tiếp giáp đường L và nằm trước phần diện tích đất trên của tôi nên tôi đã nhiều lần thương lượng với ông H để tạo cho tôi một lối đi hợp lý ra phần đường L có chiều ngang 4,5m, dài 6,2m. Tôi đồng ý trả giá trị phần diện tích trên cho ông H với giá 7.000.000đồng/m², nhưng ông H không đồng ý.

Hiện nay, ông H đã chuyển nhượng giấy tay phần diện tích trên cho ông Nguyễn Văn T1, ông T1 đang tiến hành xây dựng nhà, rào chắn toàn bộ phần đường đi vào phần đất của tôi, khiến tôi không còn bất kỳ lối đi nào để vào phần đất trên.

Khi sử dụng phần đất nói trên thì ông P không còn đường đi nào khác vào đất, ngoài đường đi qua đất ông Nguyễn Thanh H. Mặc dù hai bên đã thương lượng và tự hòa giải nhưng không thể giải quyết tranh chấp trên.

Trên phần diện tích tranh chấp yêu cầu tạo một lối đi hợp pháp trên ông Nguyễn Văn T1 mới cất một căn nhà tiền chế, khung sắt, vách tôn, mái tôn, nền bê tông có diện tích ngang 4,5m, dài 6,2m.

Nay ông Trang Hoàng P yêu cầu ông Nguyễn Thanh H và ông Nguyễn Văn T1 tháo dỡ di dời các vật kiến trúc gồm: một căn nhà tiền chế, khung sắt, vách tôn, nền bê tông có diện tích ngang 4,5m x dài 6,2m, diện tích 27,9m² để tạo lối

đi hợp lý cho ông P vào đất của mình, lối đi thuộc thửa số 3596, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại phường M, thành phố C, lý do đây là lối đi thuận tiện nhất, phục vụ nhu cầu đi lại, sinh hoạt, vận chuyển hàng hóa, ngoài ra không còn lối đi nào khác và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông H phần diện tích 33,7m² thuộc một phần thửa 3596, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại phường M, thành phố C.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trang Hoàng P yêu cầu ông Nguyễn Thanh H và ông Nguyễn Văn T1 tháo dỡ di dời các vật kiến trúc gồm: một căn nhà tiền chế, khung sắt, vách tôn, nền bê tông để tạo lối đi ngang 02m từ đất ông P ra đường L và ông P đồng ý cùng với bà B đi chung một lối đi này tại vị trí mốc từ M6 đến M3 theo sơ đồ đo đạc ngày 19/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, để cho ông P vào đất của mình, lối đi thuộc thửa số 3596, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại phường M, thành phố C và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông H phần diện tích đất theo đo đạc thực tế 65,1m² thuộc một phần thửa 3596, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại phường M, thành phố C. Ngoài ra không yêu cầu gì.

- Bị đơn là Nguyễn Thanh H đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt và có văn bản ý kiến trình bày:

Ông Nguyễn Thanh H và ông Nguyễn Văn T1 có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần thửa 3596, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại đường L, Phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, ông H đã giao đất cho ông T1 và ông T1 đã xây dựng nhà xong nên việc ông Trang Hoàng P và Trần Thị B yêu cầu tôi mở lối đi thì tôi không đồng ý vì phần đất này tôi đã giao cho ông T1 sử dụng từ khi tôi chuyển nhượng cho ông T1, từ trước đến nay ông Trang Hoàng P và Trần Thị B không có sử dụng đất vào mục đích gì mà đất của hai người này chỉ bỏ hoang không có sử dụng chỉ có Cỏ, L, S mọc um tùm, đồng thời hai người này từ trước đến nay cũng không có đi qua đất mà tôi đã bán cho cho ông T1 căn cứ theo các giấy xác nhận. Sau khi ông Nguyễn Văn T1 nhận chuyển nhượng phần đất này của tôi thì có chuyển nhượng một phần đất đã nhận chuyển nhượng của tôi lại cho ông Hồ Phong V1 và đã cất nhà nhưng hiện nay ông T1 có yêu cầu tôi sang tên quyền sử dụng đất cho ông T1 và ông V1 để chuyển mục đích thành đất ở và hai người này đồng sử dụng phần đất này thì tôi

đồng ý không có ý kiến phản biện nào khác, nếu trong trường hợp chưa thể tách thửa thì tôi vẫn đồng ý đứng tên đồng sử dụng với ông T1 và ông V1.

Nay ông H không chấp nhận yêu cầu của ông Trang Hoàng P và bà Trần Thị Bích .

- Tại phiên tòa, bị đơn là Nguyễn Văn T1 có anh Trần Huỳnh Võ L đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 09/11/2021, ông Nguyễn Văn T1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh H một phần đất diện tích 63m² (chiều ngang 09m, chiều dài đến hết đất), đất trồng lúa, với giá 400.000.000 đồng thuộc một phần thửa 3596, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại phường M, thành phố C, ông H đã bàn giao đất ngoài thực địa có trồng trụ đá và hiện nay ông T1 đang quản lý, sử dụng và san lấp mặt bằng, đã xây dựng 01 căn nhà trên đất vào tháng 4/2021, theo thỏa thuận ông H sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông T1, nhưng đến nay ông H chưa thực hiện.

Đến ngày 22/12/2021, ông Nguyễn Văn T1 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông Hồ Phong V1 diện tích đất theo đo đạc thực tế 31,4m² từ mốc M7, M6, M3, M2 về M7 theo sơ đồ đo đạc ngày 19/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, với giá 1.500.000 đồng, thuộc một phần thửa 3596, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại phường M, thành phố C, ông T1 đã bàn giao đất và căn nhà ngoài thực địa xong cho ông V1 và hiện nay ông V1 đang quản lý sử dụng. Căn nhà của ông V1 và căn nhà của ông T1 hiện là nhà có chung 01 vách ngăn bằng gỗ tạp (01 bên là nhà ông V1, 01 bên là nhà ông T1 đang quản lý, sử dụng).

Tuy nhiên ông T1 không yêu cầu, không tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông V1 mà do ông T1 và ông Vũ T2 thỏa thuận không yêu cầu trong vụ này.

Nay Ông Nguyễn Văn T1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 09/11/2021 giữa ông Nguyễn Thanh H và ông Nguyễn Văn T1 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 65,1m², từ mốc M7, M6, M5, M4, M3, M2 về M7 theo sơ đồ đo đạc ngày 19/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thuộc một phần thửa 3596, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại phường M, thành phố C, có hiệu lực pháp luật, hiện phần đất ông T1 đã xây dựng căn nhà và đang quản lý, sử dụng. Ông T1 yêu cầu được cùng sử dụng đất

với ông Nguyễn Thanh H toàn bộ thửa 3596, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại phường M, thành phố C.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2021 giữa ông Nguyễn Văn T1 và ông Hồ Phong V1 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 31,4m² từ mốc M7, M6, M3, M2 về M7 theo sơ đồ đo đạc ngày 19/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, thuộc một phần thửa 3596, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại phường M, thành phố C thì ông T1 không tranh chấp, không yêu cầu gì mà do ông T1 và ông Vũ T2 thỏa thuận.

Ông T1 không đồng ý không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn là bà B và ông P. Lý do phần đất này ông T1 đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh H, hai bên đã giao tiền và bàn giao đất ngoài thực địa, có trông trụ đá và ông T1 đã xây dựng căn nhà và đang quản lý, sử dụng.

Ngoài ra không yêu cầu gì.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Hồ Phong V1 có anh Dương Minh T là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Đến ngày 22/12/2021, ông Nguyễn Văn T1 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông Hồ Phong V1 diện tích đất theo đo đạc thực tế 31,4m² từ mốc M7, M6, M3, M2 theo sơ đồ đo đạc ngày 19/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, thuộc một phần thửa 3596, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại phường M, thành phố C, với giá 1.500.000 đồng. Ông T1 đã bàn giao đất và căn nhà ngoài thực địa xong cho ông V1 và hiện nay ông V1 đang quản lý, sử dụng. Căn nhà của ông V1 và căn nhà của ông T1 hiện là nhà có chung 01 vách ngăn bằng gỗ tạp (01 bên là nhà ông V1, 01 bên là nhà ông T1 đang quản lý, sử dụng).

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2021 giữa ông Nguyễn Văn T1 và ông Hồ Phong V1 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 31,4m² từ mốc M7, M6, M3, M2 về M7 theo sơ đồ đo đạc ngày 19/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, thuộc một phần thửa 3596, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại phường M, thành phố C thì ông V1 không tranh chấp, không yêu cầu gì mà do ông T1 và ông Vũ T2 thỏa thuận.

Nay ông Hồ Phong V1 không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn là bà B và ông P. Lý do phần đất tranh chấp có một phần đất là căn nhà của anh V1 và đang quản lý, sử dụng nhà và đất, là do anh V1 nhận chuyển nhượng từ ông T1

và hai bên đã giao tiền, bàn giao đất và nhà xong. Nếu mở lối đi cho nguyên đơn thì ảnh hưởng đến căn nhà của anh V1 đang sử dụng, hiện ở trên đất. Ngoài ra không yêu cầu gì.

* Tại Quyết định Bản án sơ thẩm số 185/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp đã xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trần Thị B, về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh H và ông Nguyễn Văn T1 tháo dỡ di dời một căn nhà tiền chế, khung sắt, vách tôn, nền bê tông để tạo lối đi ngang 02m từ đất bà B ra đường L và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông H phần diện tích đất theo đo đạc thực tế 65,1m² thuộc một phần thửa 3596, tờ bản số 08, đất tọa lạc tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Trang Hoàng P, về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh H và ông Nguyễn Văn T1 tháo dỡ di dời một căn nhà tiền chế, khung sắt, vách tôn, nền bê tông để tạo lối đi ngang 02m từ đất ông P ra đường L và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông H phần diện tích đất theo đo đạc thực tế 65,1m² thuộc một phần thửa 3596, tờ bản số 08, đất tọa lạc tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Văn T1, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 09/11/2021 giữa ông Nguyễn Thanh H và ông Nguyễn Văn T1 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 65,1m², từ mốc M7, M6, M5, M4, M3, M2 về M7 theo sơ đồ đo đạc ngày 19/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thuộc một phần thửa 3596, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, có hiệu lực pháp luật.

1. Công nhận Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 09/11/2021 giữa ông Nguyễn Thanh H và ông Nguyễn Văn T1 đối với diện tích đất 65,1m², từ mốc M7, M6, M5, M4, M3, M2 về M7 theo sơ đồ đo đạc ngày 19/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thuộc một phần thửa 3596, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, có hiệu lực pháp luật.

Ông H, ông T1 được cùng (đồng) sử dụng đất đối với thửa 3596, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại phường M, thành phố C đã được Sở Tài nguyên và môi

trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Thanh H, sổ vào sổ cấp GCN: CS02258 ngày 26/9/2019.

Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 19/10/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký, điều chỉnh diện tích đất của mình và chịu trách nhiệm nộp các khoản thu theo quy định pháp luật

2. Buộc ông Trang Hoàng P phải mở cho bà Trần Thị Bích L1 đi qua đất ông P với diện tích 9,1m² từ mốc A, B, M5, C, M6 về mốc A theo sơ đồ đo đạc ngày 19/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, thuộc một phần thửa số 262, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc ông Nguyễn Thanh H và ông Nguyễn Văn T1 phải mở cho bà Trần Thị B và ông Trang Hoàng P lối đi qua đất ông H, ông T1 diện tích 14,9m² từ mốc C, M5, M4, D, về C theo sơ đồ đo đạc ngày 19/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, thuộc một phần thửa 3596, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Kèm theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ngày 19/10/2022.

Bà Trần Thị Bích P1 đền bù cho ông Trang Hoàng P giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 2.839.000 đồng.

Bà Trần Thị B, ông Trang Hoàng P phải liên đới đền bù cho ông Nguyễn Thanh H, ông Nguyễn Văn T1 giá trị quyền sử dụng đất, căn nhà trên đất với số tiền là 28.649.000 đồng.

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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và thời hạn kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11 tháng 10 năm 2024 và ngày 15 tháng 10 năm 2024, anh Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Thanh H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 185/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân

thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Ông H và anh T1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Ngày 10 tháng 10 năm 2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh, ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 07/QĐ-VKS-DS, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh, phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành tốt quy định của pháp luật và đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp thay đổi, bổ sung Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh theo hướng đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B và ông P, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H và anh T1 và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh đã được thay đổi, bổ sung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý giải quyết và xét xử vụ án đúng theo quy định Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông H, anh T1 kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh kháng nghị bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định. Anh V2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 273, 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Nguồn gốc phần đất của bà B, năm 2014, bà B có chuyển nhượng của ông Sĩ diện T3 đất 161,2m, thuộc thửa số 842, tờ bản đồ số 8, đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm, đến ngày 05/9/2014, bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Nguồn gốc phần đất của ông P là do cha, mẹ của ông P nhận chuyển nhượng vào năm 1990. Sau đó, ông P được cha, mẹ cho lại. Ngày 24/02/1997, ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 487,9m² gồm 02 thửa đất số 2341, 2342. Ngày 03/8/2004, hộ ông P cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Thửa đất số 136, diện tích 322,8m² và thửa đất số 262, diện tích 161,1m², cùng tờ bản đồ số 8, đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm.

[4] Nguồn gốc phần đất của ông H ông bà để lại cho ông H là cụ Nguyễn Văn X trước năm 1975. Khi còn sống cụ X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2014, cụ X chết. Năm 2016, các đồng thừa kế của cụ X có Văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế thì ông H được thừa kế thửa đất số 135, diện tích 675m², tờ bản đồ số 8, đất trồng lúa, ngày 14/3/2016, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông H làm thủ tục tách thửa 135 (để chuyển nhượng) thành 3 thửa đất số 3572, 3573, 3574. Thửa đất số 3574 tiếp tục tách thành 2 thửa đất số 3575, 3576. Năm 2019, anh H tách thửa đất số 3576 thành 02 thửa đất số 3596, 3597. Anh H được cấp GCN ngày 26/9/2019, thửa 3596, diện tích 318,7m², tờ bản đồ số 8, đất trồng lúa nước.

Năm 2020, Nhà nước thu hồi diện tích 111,4m², một phần thửa đất số 3596 để thực hiện Dự án đường L.

[5] Ngày 09/11/2021, ông H ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn T1 ngang 09m, dài hết đất, diện tích khoảng 63m², giá 1.950.000.000 đồng, thuộc một phần thửa 3596. Ông H đã nhận đủ tiền và giao đất cho anh T1 xong, hợp đồng có chứng nhận của Văn phòng Công chứng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất anh T1 tiến hành san lấp mặt bằng, xây dựng 01 căn nhà hết đất như hiện nay vào tháng 4/2021.

[6] Ngày 22/12/2021, anh T1 có làm giấy tay chuyển nhượng cho anh V2 một phần căn nhà và đất diện tích 31,4m², giá 1.500.000.000 đồng, một phần diện tích đất anh T1 nhận chuyển nhượng của ông H (thuộc một phần thửa 3596) (căn nhà anh T1 có vách ngăn chung ở giữa, một bên căn nhà ngang khoảng 4,5m bán cho anh V2, một bên căn nhà còn lại của anh T1), anh T1 đã nhận đủ tiền và giao nhà đất cho anh V2 quản lý, sử dụng đến nay.

[7] Theo bà B, ông P trước đây để vào phần đất bà B, ông P phải đi qua phần đất của ông Nguyễn Thanh H tại thửa số 3596, tờ bản đồ số 8 để ra đường L, phường M. Ngoài ra, không còn bất kỳ lối đi nào khác để vào 02 phần đất

trên. Do phần đất của ông H nằm ở vị trí tiếp giáp đường L và nằm trước phần diện tích đất trên của bà B, ông P, nên bà B, ông P nhiều lần thương lượng với ông H để tạo cho bà B, ông P một lối đi hợp lý ra đường L, nhưng không thỏa thuận được với ông H.

[8] Bà B khởi kiện yêu cầu mở lối đi có chiều ngang 4,5m, dài 6,2m và ông P khởi kiện yêu cầu mở lối đi chiều ngang 4,5m, dài 6,2m trên thửa đất số 3596 của ông H. Bà B và ông P đồng ý trả giá trị phần diện tích trên cho ông H với giá 7.000.000 đồng/m².

[9] Tại phiên tòa sơ thẩm, bà B, ông P yêu cầu ông H, anh T1 di dời căn nhà tiền chế để mở lối đi ngang 02m (từ mốc M6, M3) một phần thửa 3596 để bà B, ông P đi chung lối đi từ đường L vào đất bà B, đất ông P và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với anh T1 đối với diện tích 65,1m², một phần thửa 3596, tờ bản đồ số 8.

[10] Ông H, anh T1 và anh V2 không đồng ý theo yêu cầu của bà B và ông P.

[11] Xét thấy, phần đất của bà B thửa đất số 842 và đất của ông P thửa đất số 262 bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác, hiện nay không có lối đi ra đường L, nên việc bà B và ông P yêu cầu mở lối đi là phù hợp.

Tuy nhiên, việc mở lối đi qua phải phù hợp quy định Điều 254 Bộ luật dân sự.

“Điều 254. Quyền về lối đi qua

1. Chủ sở hữu của 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.

2. Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác xác định.”

Việc bà B và ông P yêu cầu mở lối đi trên phần đất của ông H, anh T1 là

chưa phù hợp Điều 254 Bộ luật dân sự bởi vì:

[11.1] Tại vị trí phần đất tranh chấp (thửa đất số 3596) đất của ông H, từ trước đến nay không có lối đi vào phần đất của bà B, ông P. Phần đất của bà B và ông P cũng chưa có xây dựng nhà ở.

[11.2] Bà B, ông P yêu cầu ông H, anh T1 mở lối đi ngang 02m từ đất chị B, đất anh P ra đường L nhưng buộc phải tháo dỡ di dời căn nhà tiền chế, khung sắt, vách tole, nền bê tông của anh T1 là không hợp lý và gây thiệt hại lớn đối với bất động sản mở lối đi, trong khi căn nhà của anh T1 ngang 4,6m, mở lối đi 02m, chỉ còn 2,6m.

[11.3] Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, bà B thừa nhận khi chuyển nhượng đất của ông S1 thì bà B biết không có lối đi vào, bà B nhiều lần thương lượng chuyển nhượng lại đất của ông H, nhưng do không thỏa thuận được giá với ông H và trong khi đó có rất nhiều người thỏa thuận chuyển nhượng phần đất của ông H thửa đất số 3596 (tiếp giáp vỉa hè đường L), để được sử dụng phần đất phía trước giáp với đường Lê Đại H1 và làm lối đi.

[11.4] Mặt khác, theo Biên bản khảo sát hiện trạng ngày 28/4/2025 thì trên phần đất tranh chấp mở lối đi có căn nhà khung sắt, vách tole có lớp nhựa giả tường, mái tole, bó nền bê tông lót gạch men, trong nhà có vách ngăn bằng gỗ. Đất tranh chấp có một bên giáp đất bà Đỗ Thị Thùy T4, hiện trạng đất bà T4 là đất trống, không có cây trồng, nhà hay vật kiến trúc gì khác, phía giáp lộ, bà T4 có xây dựng hàng rào lưới B40; một bên giáp đất bà Nguyễn Thị Kim T5, hiện trạng đất bà T5 là căn nhà xây dựng hết đất, khung sắt, bó nền gạch men cao 0,4m, mái tole, vách tường cao 0,9m x 10cm x 6,53m, nối tiếp trên vách tường là lưới B40 cao 01m x 10cm x dài hết đất.

[12] Như vậy, thửa đất số 842 của bà B và thửa đất số 262 của ông P, ngoài cạnh giáp thửa 3596 của ông H, anh T1 thì còn cạnh giáp đất của bà T4, bà T5 với hiện trạng như trên, có thể mở lối đi khác thuận tiện, hợp lý và ít gây thiệt hại nhất đối với bất động sản mở lối đi.

[13] Vì thế, việc bà B và ông P yêu cầu mở lối đi trên phần đất của ông H và anh T1 là không phù hợp, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B và ông P.

[14] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2021 giữa ông H với anh T1, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết xong ông H

và anh T1 không có kháng cáo và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2021 giữa anh T1 với anh V2, các bên không có tranh chấp, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[15] Xét, việc đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp thay đổi, bổ sung Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh là phù hợp Điều 298 Bộ luật tố tụng dân sự và đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi của bà B và ông P, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H và anh T1 là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[16] Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H và anh T1. Chấp nhận việc thay đổi, bổ sung của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[17] Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo kháng nghị.

[18] Do kháng cáo của ông H và anh T1 được chấp nhận, nên ông H và anh T1 không phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, Điều 308; Khoản 2, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận việc thay đổi, bổ sung của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh.

- Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh H và anh Nguyễn Văn T1.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 185/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B và ông Trang Hoàng P, về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh H và anh Nguyễn Văn T1 tháo dỡ

di dời một căn nhà tiền chế, khung sắt, vách tôn, nền bê tông để tạo lối đi ngang 02m từ đất bà B ra đường L và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T1 và ông H phần diện tích đất theo đo đạc thực tế 65,1m² thuộc một phần thửa 3596, tờ bản số 08, đất tọa lạc tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Về án phí:

2.1 Buộc bà Trần Thị Bích P1 chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.183.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005707, ngày 31/5/2022 và 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009737, ngày 13/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Bà B được nhận lại 4.883.000 đồng, tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

2.2 Buộc ông Trang Hoàng P phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.683.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005389, ngày 12/01/2022 và 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009736, ngày 13/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

2.3 Ông P được nhận lại 5.683.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

2.4 Buộc ông Nguyễn Văn T1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011851, ngày 05/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Như vậy ông Nguyễn Văn T1 đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

2.5 Ông H không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho ông H là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0012914 ngày 17/10/2024, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.

2.6 Anh T1 không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho anh T1 là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0012913 ngày 17/10/2024, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Tổng cộng: 9.150.000 đồng. Bà B và ông P mỗi người phải chịu 4.475.000 đồng chi phí tố tụng. Bà B đã tạm ứng 600.000 đồng, ông P đã tạm ứng 8.550.000 đồng và chi xong. Do vậy, bà B nộp phải nộp số tiền 3.975.000 đồng hoàn trả lại cho ông P.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV THA Tòa án Tỉnh,
- VKSND Tỉnh;
- TAND tp Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục THADS thành phố Cao Lãnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Đã ký

Nguyễn Tấn Tạng