

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 288/2026/DS-PT

Ngày 01-4-2026

*“V/v Tranh chấp Lối đi và Lối
dẫn nước, tiêu nước”*

**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 Lê Thành Tôn.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

Ông Trần Văn Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Nguyệt Quỳnh Nhi là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong ngày 01 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp (Trụ sở 1), xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 585/2025/TLPT-DS ngày 10/10/2025, về việc *“Tranh chấp Lối đi và Lối dẫn nước, tiêu nước”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1182/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2025, Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 386/TB-TA ngày 17/3/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn G, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Số H, ấp H, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng G1 - Luật sư, Văn phòng L3 thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ.

Địa chỉ: Số D, đường N, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Thanh D, sinh năm 1981;

2.2. Bà Phạm Thị Bích L1 (L2), sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: Số E, ấp H, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Thanh D và bà Phạm Thị Bích L1: Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1972; (theo văn bản ủy quyền ngày 07/7/2025.

Địa chỉ: Số C, đường C, tổ C, khóm D, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Số C, ấp L, xã H, tỉnh Đồng Tháp.

(Ông Lê Văn G, ông Nguyễn Hoàng G1, ông Nguyễn Hồng T, ông Nguyễn Văn H có mặt tại phiên tòa.)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa ông Lê Văn G trình bày: Ông G đang quản lý sử dụng thửa đất 303, diện tích $2.241m^2$, tờ bản đồ 80, loại đất trồng lúa, ông G đứng tên quyền sử dụng đất ngày 07/3/2023, đất có nguồn gốc chuyển nhượng đất của ông Huỳnh Phương T1 ngày 11/6/2012, sau đó ông G sử dụng đất trồng cây ăn trái, mít, quýt...cho đến nay.

Từ nhà và đất ông G đi ra đường công cộng cặp kênh thủy lợi Năm Nghiệm thì phải đi qua đất của ông D và bà L1 là thửa đất số 377, tờ bản đồ 80, diện tích $1.300m^2$, ông D được cấp quyền sử dụng đất ngày 30/6/2014.

Từ trước đến nay ông G đi trên phần đất của bà H1, sau đó đi trên đất của ông D (do ông D chuyển nhượng đất của bà H1) chiều ngang 01m, dài hết đất ông D và sử dụng con mương nước tưới tiêu của ông D ngang 2m dài hết đất ông D, con mương tiếp giáp đường đi nên chiều ngang đường đi và con mương là 3m, đến tháng 08/2022 thì ông D và bà L1 làm hàng rào, rào lại và ngăn cản không cho ông G sử dụng phần đất lối đi và mương nước.

Qua đo đạc thực tế, ông G thống nhất biên bản thẩm định và định giá, phần đất đo đạc thực tế của phần đất lối đi và mương nước có diện tích là:

+ Phần đất lối đi diện tích: $42,5m^2$ (ngang 0,92m và 0,94m, chiều dài 48,22m và 47,7m), thể hiện từ mốc: M2 - M3 - M4 - M13 - M12 về M2. Giá trị định giá: 220.000đ/ m^2 thành tiền: 9.350.000 đồng.

+ Phần đất đường nước diện tích: $93m^2$ (ngang 2,08m và 2,06m, chiều dài 48,22m và 46,54m), thể hiện từ mốc: M1 - M2 - M12 - M11 về M1. Giá trị định giá: 220.000đ/ m^2 thành tiền: 20.460.000 đồng.

Tổng cộng: 29.810.000 đồng.

Theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Trên phần đất đường đi và đường nước trên có các cây trồng:

- Quýt đường: 74 cây x 220.000đ/cây = 16.280.000 đồng.

- Cam: 09 cây x 160.000đ/cây = 1.440.000 đồng.

Tổng cộng: 17.720.000 đồng

- Trụ đá, lưới B40 dài 46,54m, cao 1,5m định giá: 8.269.000 đồng.

Nay hộ ông Lê Văn G yêu cầu được sử dụng một phần thửa đất số 377, tờ bản đồ 80 của ông Lê Thanh D, bà Phạm Thị Bích L1 làm lối đi và đường nước gồm:

+ Phần đất lối đi diện tích: 42,5m², thể hiện từ mốc: M2 - M3 - M4 - M13 – M12 về M2.

+ Phần đất đường nước diện tích: 93m², thể hiện từ mốc: M1 – M2 - M12 – M11 về M1, theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Phần đất đường đi và phần đất đường nước trên vẫn thuộc quyền sử dụng của ông D, bà L1 đứng tên quyền sử dụng đất.

Ông Lê Văn G không đồng ý trả lại giá trị phần đất lối đi và đường nước là 29.810.000 đồng, tài sản hàng rào lưới B40 là 8.269.000 đồng, các cây trồng cam, quýt là 17.720.000 đồng, tổng cộng: 55.799.000 đồng cho ông D, bà L1 theo định giá.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông G yêu cầu trường hợp phần đất lối đi và đường nước diện tích tổng cộng: 135,5m² được tách thửa và được đứng tên quyền sử dụng đất thì ông G đồng ý trả lại cho ông D, bà L1 giá trị phần đất lối đi và đường nước là 29.810.000 đồng, tài sản hàng rào lưới B40 là 8.269.000 đồng, các cây trồng cam, quýt là 17.720.000 đồng, Tổng cộng: 55.799.000 đồng.

Ngoài ra, ông G không còn ý kiến gì khác và cũng không yêu cầu ai khác cùng tham gia tố tụng trong vụ kiện.

** Theo ông Lê Thanh D, bà Phạm Thị Bích L1, bà L1 ủy quyền cho ông D trình bày: Thửa đất số 377, tờ bản đồ 80, diện tích 1.300m², loại đất trồng lúa, do ông D chuyển nhượng của bà Nguyễn Kim H1 năm 2014, ông D được cấp quyền sử dụng đất ngày 30/6/2014.*

Khi ông D chuyển nhượng đất của bà H1 thì trên đất không có lối đi và đường nước. Sau khi chuyển nhượng đất thì ông D đào đường hai bên theo chiều dài phần đất để làm vườn trồng cây và làm hàng rào lưới B40 xung quanh

đất, ông G không có sử dụng đường đi và đường nước trên đất của ông D từ trước đến nay.

Hiện nay ông G đã có lối đi trên đất của ông H (tiếp giáp đất ông D) và đường nước trên đất bà N (tiếp giáp đất ông D).

Qua đo đạc thực tế, ông D thống nhất biên bản thẩm định và định giá phần đất đo đạc thực tế phần đất lối đi, đường nước có diện tích là:

+ Phần đất lối đi diện tích: $42,5m^2$ (ngang 0,92m và 0,94m, chiều dài 48,22m và 47,7m), thể hiện từ mốc: M2 - M3 - M4 - M13 - M12 về M2. Giá trị định giá: 220.000đ/ m^2 thành tiền: 9.350.000 đồng.

+ Phần đất đường nước diện tích: $93m^2$ (ngang 2,08m và 2,06m, chiều dài 48,22m và 46,54m), thể hiện từ mốc: M1 - M2 - M12 - M11 về M1. Giá trị định giá: 220.000đ/ m^2 thành tiền: 20.460.000 đồng.

Tổng cộng: 29.810.000 đồng.

Theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Trên phần đất đường đi và đường nước trên có các cây trồng:

- Quýt đường: 74 cây x 220.000đ/cây = 16.280.000 đồng

- Cam: 09 cây x 160.000đ/cây = 1.440.000 đồng.

Tổng cộng: 17.720.000 đồng

- Trụ đá, lưới B40 dài 46,54m, cao 1,5m định giá: 8.269.000 đồng

Nay ông Lê Thanh D không đồng ý theo yêu cầu của ông Lê Văn G.

Ông Lê Thanh D, bà Phạm Thị Bích L1 không đồng ý cho hộ ông Lê Văn G được sử dụng một phần thửa đất số 377, tờ bản đồ 80 của ông D và bà L1 làm lối đi và đường nước gồm:

+ Phần đất lối đi diện tích: $42,5m^2$, thể hiện từ mốc: M2 - M3 - M4 - M13 - M12 về M2.

+ Phần đất đường nước diện tích: $93m^2$, thể hiện từ mốc: M1 - M2 - M12 - M11 về M1, theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Ông Lê Thanh D, bà Phạm Thị Bích L1 không đồng ý nhận giá trị phần đất lối đi và đường nước là 29.810.000 đồng, tài sản hàng rào lưới B40 là 8.269.000 đồng, các cây trồng cam, quýt là 17.720.000 đồng, tổng cộng: 55.799.000 đồng cho ông D, bà L1 theo định giá. Vì hiện nay ông G có lối đi và đường dẫn nước trên đất người khác.

Ngoài ra, ông D không còn ý kiến gì khác và cũng không yêu cầu ai khác cùng tham gia tố tụng trong vụ kiện.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 30/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đồng Tháp), quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn G.

Hộ ông Lê Văn G được sử dụng một phần thửa đất số 377, tờ bản đồ 80 của ông Lê Thanh D, bà Phạm Thị Bích L1 để làm lối đi chung và đường nước chung gồm:

+ Phần đất lối đi diện tích: $42,5m^2$, thể hiện từ mốc: M2 - M3 - M4 - M13-M12 về M2.

+ Phần đất đường nước diện tích: $93m^2$, thể hiện từ mốc: M1 - M2 - M12 - M11 về M1, theo sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Ông Lê Văn G có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích $135,5m^2$ (trong đó: Lối đi diện tích: $42,5m^2$, đường nước diện tích: $93m^2$), thuộc thửa đất số 377, tờ bản đồ 80 cùng tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp mục đích loại đất sử dụng đất là làm lối đi và đường nước, toàn bộ chi phí, lệ phí và các loại thuế ông G chịu toàn bộ.

Ông Lê Văn G trả lại giá trị đất, tài sản cho ông Lê Thanh D, bà Phạm Thị Bích L1 gồm:

+ Phần đất lối đi diện tích: $42,5m^2$. Giá trị định giá: $220.000đ/m^2$, thành tiền: 9.350.000 đồng.

+ Phần đất đường nước diện tích: $93m^2$. Giá trị định giá: $220.000đ/m^2$, thành tiền: 20.460.000 đồng.

+ Hàng rào lưới B40 trị giá theo định giá là 8.269.000 đồng.

+ Các cây trồng cam, quýt trị giá theo định giá là 17.720.000 đồng.

Tổng cộng: 55.799.000 đồng.

Ông Lê Văn G được quyền sở hữu hàng rào trụ đá, lưới B40, các cây trồng của ông Lê Thanh D và bà Phạm Thị Bích L1 theo biên bản thẩm định, định giá và sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất huyện L (có sơ đồ đo đạc, biên bản thẩm định, định giá kèm theo).

Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho Lê Văn G vì thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí theo quy định.

Ông Lê Thanh D, bà Phạm Thị Bích L1 nộp 1.490.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá: Tổng cộng 7.623.140 đồng, ông G đã nộp tạm ứng và chi xong.

Ông Lê Thanh D, bà Phạm Thị Bích L1 chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá là 7.623.140 đồng (lấy tròn 7.623.000 đồng).

Ông Lê Thanh D, bà Phạm Thị Bích L1 có nghĩa vụ trả lại chi phí thẩm định, định giá cho ông Lê Văn G số tiền 7.623.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 năm 2015.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/7/2025, bị đơn là ông D và bà L1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy bản án số 62/2025/DS-ST ngày 30/6/2025. Trường hợp không hủy thì đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn G.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Theo ông G trình bày: Ông G yêu cầu được sử dụng phần đất lối đi và đường nước diện tích tổng cộng: 135,5m², ông G đồng ý trả lại cho ông D và bà L1 giá trị phần đất lối đi và đường nước là 29.810.000 đồng, tài sản hàng rào lưới B40 là 8.269.000 đồng, các cây trồng cam, quýt là 17.720.000 đồng. Tổng cộng là: 55.799.000 đồng.

Theo ông T trình bày: Ông Lê Thanh D và bà Phạm Thị Bích L1 không đồng ý nhận giá trị phần đất lối đi và đường nước là 29.810.000 đồng, tài sản hàng rào lưới B40 là 8.269.000 đồng, các cây trồng cam, quýt là 17.720.000 đồng, tổng cộng: 55.799.000 đồng vì hiện nay ông G có lối đi và đường dẫn nước trên đất người khác. Phần đất tranh chấp này đã chuyển nhượng cho ông Phạm Công T2, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông T2 vào tham gia tố tụng là không đúng quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D và bà L1.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – Luật sư Nguyễn Hoàng G1 trình bày và đề nghị:

Lối đi, đường nước là do ông G đã sử dụng từ trước đến nay, hiện nay ông G không có lối đi nào khác, việc bên ông D và bà L1 cho là ông G không sử

dụng lối đi và đường nước từ năm 2014 là không đúng. Ông D và bà L1 không cho ông G sử dụng vào năm 2022, trước đó thì ông G vẫn sử dụng lối đi và đường nước trên đất của ông D và bà L1. Do ông D và bà L1 không cho ông G sử dụng nên ông G đã đi nhờ và sử dụng lối đi, đường nước của ông H và bà N, đã có văn bản ý kiến xác nhận của ông H và bà N. Tại phiên tòa, ông H cũng xác định có cho ông G đi nhờ từ năm 2022 nhưng hiện nay không cho đi nhờ nữa. Việc ông G yêu cầu được sử dụng lối đi là phù hợp vì ông G hiện nay không còn lối đi và đường nước nào khác để sử dụng. Căn cứ Điều 253 và Điều 254 của Bộ luật dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Theo ông Nguyễn Văn H trình bày: Lối đi và đường nước mà ông G yêu cầu được sử dụng là ông G đã sử dụng trước nay, năm 2022 bên ông D và bà L1 không cho sử dụng, rào lại nên ông G đã hỏi ông H cho sử dụng đi nhờ tạm bên đất của ông H, ông H chỉ cho sử dụng tạm 01 tháng khi nào Tòa án xử xong thì ông H không cho ông G sử dụng nữa. Nay ông H không đồng ý cho ông G sử dụng lối đi bên đất của ông H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến và đề nghị:

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông D, bà L1, sửa một phần bản án sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Đồng Tháp).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến trình bày của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông D và bà L1 còn trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, theo quy định tại Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông D và bà L1 yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử hủy bản án số 62/2025/DS-ST ngày 30/6/2025. Trường hợp không hủy thì đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn G.

Xét thấy:

Ông G đang quản lý sử dụng thửa đất 303, diện tích 2.241m², tờ bản đồ 80, loại đất trồng lúa, ông G đứng tên quyền sử dụng đất ngày 07/3/2023 trên phần đất có căn nhà của ông G đang ở. Vị trí đất của ông G ở phía trong đường công cộng cặp kênh thủy lợi Năm Nghiệm. Từ nhà và đất ông G đi ra đường công cộng thì phải đi qua đất của ông D và bà L1 tại thửa đất số 377, tờ bản đồ 80, diện tích 1.300m², ông D được cấp quyền sử dụng đất ngày 30/6/2014.

Ông G trình bày từ trước đến nay hộ ông G đã sử dụng lối đi và mương nước trên phần đất của ông D và bà L1 để đi và dẫn nước tưới tiêu cho cây trồng của ông G, vị trí lối đi và mương nước nằm tiếp giáp đất ông H. Đến tháng 08/2022 thì ông D và bà L1 ngăn cản không cho ông G đi và sử dụng nước mương nước. Nên hộ ông G phải xin đi tạm trên đất ông H và đường nước trên đất bà N. Do đó, ông G yêu cầu được sử dụng một phần thửa đất số 377, tờ bản đồ 80 của ông D và bà L1 để làm lối đi và đường dẫn nước tại vị trí như trước đây.

Theo ông D trình bày: Khi ông D chuyển nhượng đất của bà H1 vào năm 2014 thì trên đất không có lối đi và mương nước. Sau khi chuyển nhượng đất thì ông D đào mương theo chiều dài phần đất để làm vườn trồng cây và làm hàng rào lưới B40 xung quanh đất, ông G không có sử dụng đường đi và đường nước trên đất của ông D từ trước đến nay. Trên phần đất ông G yêu cầu lối đi và đường nước thì ông D trồng cây ăn trái như quýt, cam và hàng rào trụ đá lưới B40 làm ranh đất giữa đất ông D và ông H.

Hiện nay ông G đã có lối đi trên đất của ông H và sử dụng đường nước trên đất bà N nên ông D không đồng ý cho ông G sử dụng lối đi và đường nước.

Ông G khởi kiện yêu cầu được sử dụng một phần thửa đất số 377, tờ bản đồ 80 của bên ông D để làm lối đi và làm lối dẫn nước tưới, tiêu. Cụ thể, lối đi có diện tích: 42,5m² (ngang 0,92m và 0,94m, chiều dài 48,22m và 47,7m). Lối dẫn nước tưới tiêu có diện tích: 93m² (ngang 2,08m và 2,06m, chiều dài 48,22m và 46,54m). Theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất huyện L.

Tại Điều 253 Bộ luật dân sự quy định: *Quyền về tưới nước, tiêu nước trong canh tác.*

Người có quyền sử dụng đất canh tác khi có nhu cầu về tưới nước, tiêu nước, có quyền yêu cầu những người sử dụng đất xung quanh để cho mình một lối dẫn nước thích hợp, thuận tiện cho việc tưới, tiêu; người được yêu cầu có nghĩa vụ đáp ứng yêu cầu đó; nếu người sử dụng đất xung quanh gây thiệt hại cho người sử dụng đất xung quanh thì phải bồi thường.

Tại Điều 254 Bộ luật dân sự quy định: Quyền về lối đi qua.

1. 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.

Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

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...

Theo tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện ông G sử dụng lối đi và mương nước trên đất bà H1, sau khi ông D chuyển nhượng đất cho bà H1 thì ông D vẫn cho ông G đi và sử dụng nước. Đến tháng 08/2022, ông D không cho ông G đi và sử dụng. Hiện nay ông G sử dụng lối đi và đường dẫn nước tạm trên đất của ông H và bà N. Ông H và bà N xác định chỉ cho ông G sử dụng tạm lối đi và đường nước khi nào Tòa án giải quyết xong thì ông H và bà N không cho ông G sử dụng lối đi và đường dẫn nước nữa. Vì vậy việc ông G yêu cầu được sử dụng một phần thửa đất số 377, tờ bản đồ 80 để làm lối đi và làm lối dẫn nước là phù hợp với quy định pháp luật.

Tuy nhiên, theo quy định về việc tách thửa đất, theo Quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 29/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ và Công văn số 1366/CNVPĐKĐĐ ngày 16/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, Công văn số 388/UBND ngày 23/02/2026 của Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Đồng Tháp thì phần đất yêu cầu làm lối đi và đường nước để tưới tiêu, diện tích là 135,5m², tại thửa đất số 377 của ông D mục đích là đất trồng lúa nên không thể tách thửa theo quy định.

Cho nên hộ ông G được sử dụng diện tích đất 135,5m² (trong đó: Phần đất lối đi diện tích: 42,5m², thể hiện từ mốc: M2 - M3 - M4 -M13- M12 về M2.

Phần đất đường nước diện tích: 93m^2 , thể hiện từ mốc: M1 - M2 - M12 - M11 về M1, theo sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L), để làm lối đi và đường nước để tưới tiêu. Ông D và bà L1 không được san lấp, rào chắn, trồng cây và vật kiến trúc khác ngăn cản ông G sử dụng phần đất có diện tích là $135,5\text{m}^2$ để làm lối đi và đường nước để tưới tiêu.

Vị trí phần đất lối đi, đường nước có diện tích tổng cộng $135,5\text{m}^2$. Hiện nay, trên đất ông D có trồng cam, quýt và hàng rào, lưới B40 trụ đá. Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bên ông D và ông G được sử dụng phần đất lối đi, đường nước ổn định lâu dài về sau, do đó ông G có trách nhiệm trả lại giá trị diện tích đất lối đi và tài sản trên đất cho ông Lê Thanh D và bà Phạm Thị Bích L1.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm, ông G tự nguyện bồi hoàn cho ông Lê Thanh D và bà Phạm Thị Bích L1 gồm:

Phần đất lối đi diện tích: $42,5\text{m}^2$. Giá trị định giá: $220.000\text{đ}/\text{m}^2$, thành tiền: 9.350.000 đồng; Phần đất đường nước diện tích: 93m^2 . Giá trị định giá: $220.000\text{đ}/\text{m}^2$, thành tiền: 20.460.000 đồng; Hàng rào lưới B40 trị giá theo định giá là 8.269.000 đồng; Các cây trồng cam, quýt trị giá theo định giá là 17.720.000 đồng. Tổng cộng: 55.799.000 đồng.

Ông G được quyền sở hữu hàng rào trụ đá, lưới B40, các cây trồng là phù hợp với quy định pháp luật nên nên ghi nhận sự tự nguyện của ông G.

[3] Từ các căn cứ, nhận định và phân tích nêu trên, xét thấy án sơ thẩm xử là có căn cứ.

Tuy nhiên, theo nhận định của bản án và tuyên án hộ ông Lê Văn G có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích $135,5\text{m}^2$ (trong đó: Lối đi diện tích: $42,5\text{m}^2$, đường nước diện tích: 93m^2), thuộc thửa đất số 377, tờ bản đồ 80 cùng tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, mục đích loại đất sử dụng đất là làm lối đi và đường nước, toàn bộ chi phí, lệ phí và các loại thuế ông G chịu toàn bộ, là không phù hợp và không đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử xét sửa một phần bản án sơ thẩm theo nội dung nêu trên.

[4] Ngoài ra, ông D và bà L1 kháng cáo yêu cầu thẩm định lại hết diện tích đất của ông D và bà L1 (1.300m^2); đồng thời cho rằng đất của ông D và bà L1 đã chuyển nhượng cho người khác (ông Phạm Công T2, có kèm theo đơn khiếu nại của ông T2 gửi Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, giấy tay mua bán đất ghi ngày 12/02/2022) nhưng không đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan tham gia trong vụ án và chưa thẩm định tài sản của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Xét thấy, ông G chỉ yêu cầu 01 phần diện tích đất để làm lối đi và đường nước trong diện tích 1.300m² của ông D và bà L1, phần đất yêu cầu này đã được xem xét, thẩm định, có mặt của ông D khi thẩm định, đã có sơ đồ thể hiện cụ thể vị trí, hiện trạng. Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý, thẩm định tại chỗ, định giá, hòa giải, xét xử sơ thẩm, ông D và bà L1 không trình bày có việc chuyển nhượng đất cho ông Phạm Công T2. Khi Tòa án cấp sơ thẩm làm việc lấy lời khai ông D xác định đất do ông đang quản lý sử dụng, đất hiện nay vẫn do ông D và bà L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cho nên việc ông D và bà L1 kháng cáo và nại ra yêu cầu thẩm định lại hết diện tích đất của ông D và bà L1 và đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không phù hợp và không có căn cứ.

[5] Ông T đại diện cho ông D và bà L1 kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Nhưng do sửa một phần bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử xét chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông D và bà L1.

[6] Xét việc trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[7] Xét việc trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ chấp nhận.

[8] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tổng cộng là 7.623.140 đồng (làm tròn là 7.623.000 đồng) do ông G đã nộp tạm ứng và chi xong. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông G đồng ý tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này.

[10] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn G được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Ông Lê Thanh D và bà Phạm Thị Bích L1 phải chịu tiền án phí dân sự sơ theo quy định.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của Lê Thanh D và bà Phạm Thị Bích L1 được chấp nhận một phần nên không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 1, Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng: Các Điều 26, 38, 147, 148, 157, 165, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 253, 254, 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 26, 166, 170, 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 236 Luật đất đai năm 2024;

Điều 12, 26, 29 Nghị quyết 326/2016/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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Thanh D và bà Phạm Thị Bích L1.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Đồng Tháp).

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn G.

Hộ ông Lê Văn G được sử dụng một phần thửa đất số 377, tờ bản đồ 80 của ông Lê Thanh D và bà Phạm Thị Bích L1 để làm lối đi chung và đường nước chung gồm:

+ Phần đất lối đi diện tích: 42,5m², thể hiện từ mốc: M2 - M3 - M4 - M13-M12 về M2.

+ Phần đất đường nước diện tích: 93m², thể hiện từ mốc: M1 - M2 - M12 - M11 về M1, theo sơ đồ đo đạc ngày 26/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L.

Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ đăng ký xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai năm 2013 và Điều 133 Luật đất đai năm 2024.

Ông D và bà L1 không được san lấp, rào chắn, trồng cây và vật kiến trúc khác ngăn cản ông G sử dụng phần đất có diện tích là 135,5m² để làm lối đi và đường nước để tưới tiêu.

Buộc ông Lê Văn G trả lại giá trị đất, tài sản cho ông Lê Thanh D và bà Phạm Thị Bích L1 gồm:

+ Phần đất lõi đi diện tích: 42,5m². Giá trị định giá: 220.000đ/m², thành tiền: 9.350.000 đồng.

+ Phần đất đường nước diện tích: 93m². Giá trị định giá: 220.000đ/m², thành tiền: 20.460.000 đồng.

+ Hàng rào lưới B40 trị giá theo định giá là 8.269.000 đồng.

+ Các cây trồng cam, quýt trị giá theo định giá là 17.720.000 đồng.

Tổng cộng: 55.799.000 đồng.

Ông Lê Văn G được quyền sở hữu hàng rào trụ đá, lưới B40, các cây trồng của ông Lê Thanh D và bà Phạm Thị Bích L1 theo biên bản thẩm định, định giá và sơ đồ đo đạc ngày 26/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất huyện L. *(Có sơ đồ đo đạc, biên bản thẩm định, định giá kèm theo).*

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tổng cộng là 7.623.000 đồng, do ông G đã nộp tạm ứng và chi xong. Ông G đồng ý tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này.

4. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn G được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Ông Lê Thanh D, bà Phạm Thị Bích L1 phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.490.500 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Thanh D và bà Phạm Thị Bích L1 không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Lê Thanh D và bà Phạm Thị Bích L1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007609 ngày 04/7/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp (nay Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).

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

Trường hợp Bản án 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, 7b và 9 Luật

thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Diệp Thúy – Trần Văn Đạt

Lê Thành Tôn