TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 279/2026/DS-PT
Ngày: 30 – 3 – 2026
V/v tranh chấp về dân sự – Tranh chấp QSD đất và lối đi chung.

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: Bà Phạm Thị Liên Hiệp

Các Thẩm phán: Bà Kiều Kim Xuân

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Hồng Diễm, Thư ký Tòa án.

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

Trong các ngày 17/3/2026, ngày 27/3/2026 và ngày 30/3/2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 37/2026/TLPT- DS ngày 23 tháng 01 năm 2026 về việc "V/v Tranh chấp về dân sự – Quyền sử dụng đất và lối đi chung"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 200/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 0 – Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 747/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Võ Ngọc Phương T, sinh năm 1994;

Địa chỉ: Số 0 hẻm C, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T: Ông Trần Thanh G, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số nhà 0, đường số 0, phường A, thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền vào ngày 01/12/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Võ Ngọc Phương T: Luật sư Trần Thái D – Công ty Luật TNHH T, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Phan Thị H, sinh năm 1957;

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Trung K, sinh năm 1957; Cùng địa chỉ: Số nhà 0, tổ 0, khu phố 0, phường T, tỉnh Đồng Tháp (Giấy ủy quyền vào ngày 12/02/2026).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phan Thị H: Luật sư Phạm Duy M - Văn phòng Luật sư P, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Nguyễn Trung K, sinh năm 1957;

2. Nguyễn Phan Minh T, sinh năm 1988;

3. Nguyễn Phan Minh T, sinh năm 1995;

Cùng địa chỉ: Số nhà 0, tổ 0, khu phố 0, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Nguyễn Thị H, sinh năm 1968;

5. Nguyễn Văn H, sinh năm 1969;

Cùng địa chỉ: Số nhà 0, tổ 0, khu phố 0, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

6. Nguyễn Thị H, sinh năm 1940; Địa chỉ: Số nhà 0, tổ 0, khu phố 0, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

7. Trần Văn G, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số nhà 0, tổ 0, khu phố 0, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

8. Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số nhà 0, tổ 0, khu phố 0, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

9. Phạm Quốc T, sinh năm 1988; Địa chỉ: Số nhà 0, tổ 0, khu phố 0, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

10. Phạm Thị B, sinh năm 1944;

11. Trần Minh P, sinh năm 1977;

12. Trần Minh T, sinh năm 1980;

13. Trần Minh Q, sinh năm 1982;

14. Trần Minh Qu, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: Số nhà 0, tổ 0, khu phố 0, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

15. Đoàn Thị H, sinh năm 1962;

16. Nguyễn Đoàn Th, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: Số nhà 0, tổ 0, khu phố 0, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

17. Lê Thị Thùy C, sinh năm 1976;

18. Nguyễn Tấn D, sinh năm 1978;

19. Nguyễn Ngọc Khánh Đ, sinh năm 2009;

Cùng địa chỉ: Số nhà 0, tổ 0, khu phố 0, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

20. Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Đồng Tháp;

Ông G, ông K, bà P, Luật sư D và Luật sư M có mặt tại phiên tòa. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại vắng mặt. Ông G vắng mặt khi tuyên án.

- Kháng cáo: Bà Phan Thị H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Tại đơn khởi kiện ngày 17/3/2023 của chị Võ Ngọc Phương T; Bản tự khai ngày 17/3/2023, Đơn yêu cầu bổ sung ngày 12/12/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, hòa giải và tại phiên tòa, chị T có ông Trần Thanh G đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Chị Võ Ngọc Phương T được cấp quyền sử dụng phần đất có diện tích 116,5 m^2 thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 20 tại địa chỉ khu phố 0, phường 0, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là phường T, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 08/08/2018 số vào sổ cấp giấy CS06888. Thửa đất số 08 nêu trên có hướng đông giáp đường đi công cộng và là lối đi duy nhất của gia đình chị T.

Bà Phan Thị H là người có quyền sử dụng đất giáp ranh với quyền sử dụng đất của chị T. Bà H cho rằng lối đi thuộc quyền sử dụng của hộ bà H nên bà H đã ngăn cản chị T sử dụng lối đi làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của chị T. Vào năm 2021, Nhà nước tiến hành làm cống thoát nước thì bà H đặt ống thoát nước và gia đình chị T cũng đặt đường ống thoát nước. Bà H đã ngăn cản, không cho chị T đặt đường ống thoát nước và cản trở chị T sử dụng lối đi.

Nay chị Võ Ngọc Phương T yêu cầu xác nhận phần đất 53,6 m^2 (chiều ngang 02 mét, chiều dài 26,8 mét) thuộc thửa đất số 216, tờ bản đồ số 16 tại khu phố 0, phường 0, thành phố M, tỉnh Tiền Giang là lối đi chung của các hộ gia đình.

Chị Võ Ngọc Phương T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà Phan Thị H số vào sổ 00494 QSDĐ/1312/QĐUB ngày 30/9/2004 vì quyền sử dụng đất đã cấp luôn lối đi chung.

**** Theo Đơn khởi kiện V/v công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và xử lý việc xâm phạm quyền sử dụng đất ngày 23/11/2023 của bà Phan Thị H và quá trình giải quyết vụ án, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, bà H trình bày:***

Bà Phan Thị H được cấp quyền sử dụng đất có diện tích 892,6 m^2 thuộc thửa đất số 216, tờ bản đồ số 16 tại địa chỉ khu phố 4, phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là phường T, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0049.QSDĐ/1312/QĐ.UB do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp cho hộ Phan Thị H ngày 16/8/2004. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho bà, trong tổng diện tích 892,6 m^2 bà bị hạn chế một phần diện tích là 53,6 m^2 (ngang 02 mét, dài 26,8 mét). Lý do, bà dành lối đi cho gia đình phía sau (cho gia đình chị Võ Ngọc Phương T). Trong quá trình sử dụng lối đi nhờ, chị T đã xâm phạm quyền sử dụng, cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất hợp pháp của bà. Chị T còn tự ý đào đường đi đặt đường cống thoát nước, đổ vật tư xây hố gas trên phần lối đi thuộc quyền sử dụng đất của bà.

Bà Phan Thị H yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của bà đối với phần đất có diện tích 53,6 m^2 (ngang 02 mét, dài 26,8 mét) thuộc thửa đất số 216, tờ bản đồ số 16 nằm trong tổng diện tích 892,6 m^2 tại khu phố 0, phường 0, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là phường T, tỉnh Đồng Tháp) hiện cho nhà của chị Võ Ngọc Phương T đi nhờ.

Bà Phan Thị H yêu cầu chị Võ Ngọc Phương T chấm dứt việc xâm phạm và chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền sử dụng đất của bà. Bà H yêu cầu chị T tháo dỡ toàn bộ đường cống thoát nước sinh hoạt và 03 hố gas do chị T xây trên phần đất thuộc quyền sử dụng của bà để cho chị T đi nhờ.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Quốc T trình bày:***

Anh là chồng của chị Võ Ngọc Phương T. Quyền sử dụng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 20, diện tích 116,5m^2 theo giấy chứng nhận cấp cho chị Võ Ngọc Phương T là tài sản riêng của chị T. Anh T không có ý kiến gì đối với các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn H thống nhất trình bày:***

Ông, bà có quyền sử dụng đất có hai mặt giáp đường đi công cộng có chiều ngang 02 mét, trong đó có phần đường đi mà bà Phan Thị H đang tranh chấp. Đây là đường đi công cộng của nhiều hộ dân, đường đi này tồn tại rất lâu. Bà H thường xuyên cản trở và gây khó khăn trên đường đi công cộng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các hộ giáp đường đi trên trong đó gia đình của ông, bà.

Ông, bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà H về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất làm đường đi công cộng chiều ngang 02 mét, chiều dài 26,8 mét thuộc quyền sử dụng của bà H. Phần đất nêu trên là lối đi chung của các hộ gia đình. Ông, bà yêu cầu bà H phá dỡ bức tường, trả lại đường thoát nước và thoát hiểm cho các hộ xung quanh phần đất đang tranh chấp.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị H trình bày:***

Bà có quyền sử dụng đất có hai mặt giáp đường đi công cộng có chiều ngang 02 mét, trong đó có phần đường đi mà bà Phan Thị H đang tranh chấp. Đường đi này là đường đi công cộng của nhiều hộ dân, đường đi này tồn tại rất lâu. Bà H thường xuyên cản trở và gây khó khăn trên đường đi công cộng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các hộ giáp đường đi trên trong đó gia đình của bà.

Bà không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bà H về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất làm đường đi công cộng chiều ngang 02 mét, chiều dài 26,8 mét thuộc quyền sử dụng của bà H. Bà xin được vắng mặt trong các thủ tục tố tụng tại tòa.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đoàn Thị H trình bày:***

Bà là người sống tại hẻm khu phố 0, phường 0, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là phường T, tỉnh Đồng Tháp) từ năm 1979 đến nay. Bà là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 13, tờ bản đồ số 867, diện tích 65,7 m^2 của bà Nguyễn Thị H. Bà được biết khi bà Phan Thị H nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 882,9 m^2 thuộc thửa số 216, tờ bản đồ số 16 thì lối của nhà bà Võ Ngọc Phương T đã tồn tại trước. Tại phần lối đi này, bà H đã xây dựng bức tường tại vị trí mương nước công cộng, nơi mà các hộ xung quanh sử dụng chung để thoát nước khi chưa có nước máy. Bà H tự ý lắp mương, xây dựng bức tường.

Bà H không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Phan Thị H. Bà yêu cầu bà H phá dỡ bức tường, trả lại đường thoát nước và thoát hiểm cho các hộ xung quanh phần đất đang tranh chấp.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Tấn D trình bày:***

Ông là chồng của bà Lê Thị Thùy và đang sinh sống tại hẻm tổ 12, khu phố 0, phường 0, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là phường T, tỉnh Đồng

Tháp). Bà Lê Thị Thùy C được cấp quyển dụng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20, diện tích 95 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử đất số vào sổ CN09771 cấp ngày 07/12/2023.

Ông được biết khi bà Phan Thị H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 882,9 m^2 thuộc thửa số 216, tờ bản đồ số 16 thì lối của nhà bà Võ Ngọc Phương T đã tồn tại trước. Tại phần lối đi này, bà H đã xây dựng bức tường tại vị trí mương nước công cộng, nơi mà các hộ xung quanh sử dụng chung để thoát nước khi chưa có nước máy. Bà H tự ý lắp mương, xây dựng bức tường.

Ông D không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà H. Ông yêu cầu bà H phá dỡ bức tường, trả lại đường thoát nước và thoát hiểm cho các hộ xung quanh phần đất đang tranh chấp. Ông D yêu cầu bà Phan Thị H chấm dứt hành vi cản trở gia đình ông lắp đặt đường ống thoát nước.

* Tại Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 200/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 0 - Đồng Tháp quyết định:

1. Chấp nhận nhận một phần yêu cầu khởi kiện kiện của nguyên đơn Võ Ngọc Phương T về việc xác định phần đất được sử dụng làm đường đi có diện tích đo đạc thực tế là 53,7m^2 (Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 05/9/2024 và mảnh trích đo địa chính số 124-2024 được duyệt ngày 13/12/2024) là lối đi chung của nguyên đơn và bị đơn (đường nội bộ) và nguyên đơn Võ Ngọc Phương T được hưởng quyền lối đi.

(Đính kèm phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 05/9/2024 và mảnh trích đo địa chính số 124-2024 được duyệt ngày 13/12/2024).

2. Không chấp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xác định đường đi có diện tích đo đạc thực tế 53,7 m^2 là đường đi chung của các hộ gia đình.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 0049.QSDĐ/1312/QĐ.UB do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp cho hộ Phan Thị H ngày 16/8/2004.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân phường T tỉnh Đồng Tháp điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 0049.QSDĐ/1312/QĐ.UB do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp cho hộ Phan Thị H ngày 16/8/2004 để điều chỉnh, xác định phần diện tích 53,7m² lối đi chung của hộ Võ Ngọc Phương T và hộ Phan Thị H (đường nội bộ) ra đường tổ 0 khu phố 0, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

Kiến nghị điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 08/08/2018 có số vào sổ cấp giấy CS06888 cấp cho Võ Ngọc Phương T thể hiện hướng đông của thửa đất giáp đường đi chung của nguyên đơn và bị đơn (đường nội bộ).

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Phan Thị H về việc yêu cầu công nhận phần đất được sử dụng làm đường đi có diện tích đo đạc thực tế 53,7m^2 thuộc quyền sử dụng của bị đơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số

vào sổ 0049.QSDĐ/1312/QĐ.UB do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp cho hộ Phan Thị H ngày 16/8/2004 (quyền sử dụng 53,7 m^2 bị hạn chế quyền sử dụng dùng làm lối đi).

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Phan Thị H về việc yêu cầu nguyên đơn Võ Ngọc Phương T tháo dỡ 03 hố gas và đường ống thoát nước đặt dưới phần đất được sử dụng làm đường đi có diện tích đo đạc thực tế 53,7m^2 (Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 05/9/2024 và mảnh trích đo địa chính số 124-2024 được duyệt ngày 13/12/2024)

Về án phí: Nguyên đơn Võ Ngọc Phương T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà T được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0024063 ngày 11/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nau là Phòng thi hành án dân sự khu vực 0 – Đồng Tháp) nên bà T đã nộp xong án phí.

Bị đơn Phan Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Buộc bà Phan Thị H có nghĩa vụ trả lại cho Võ Ngọc Phương T chi phí tố tụng với số tiền là 6.105.000 đồng (sáu triệu một trăm lẻ năm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về quyền yêu cầu thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Kháng cáo: Ngày 26/9/2025, bà Phan Thị H là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm; Bà H cho rằng: Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm không đúng theo tài liệu, chứng cứ về quyền sử dụng đất của bà và chưa giải quyết được tình trạng xâm phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của bà H.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Phan Thị H phát biểu và đề nghị:

Tài liệu, chứng cứ do bà H cung cấp cho Tòa án thể hiện bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích sử dụng làm lối đi cho chị T. Bà H không có hành vi ngăn cản nào dẫn đến việc chị T không thể sử dụng lối đi từ đường công cộng vào nhà. Bà H đồng ý tạo lối đi cho chị T nhưng không đồng ý đây là lối đi chung giữa bà H và chị T.

Bà H không đồng ý với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm về hạn chế quyền sử dụng đất của bà H đối với lối đi. Đồng thời, việc chị T tự ý lắp đặt 03 hố gas, không có sự đồng ý của bà H. Vì vậy, bà H yêu cầu chị T di dời, tháo dỡ.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bà H.

Đối với chi phí tố tụng là 6.105.000 đồng, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét và giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn chị Võ Ngọc Phương T phát biểu và đề nghị:

Bản án và quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp và có có căn cứ:

- Tuy bà H được cấp quyền sử dụng diện tích đất có lối đi nhưng lối đi này tồn tại từ rất lâu và ngoài lối đi này, chị T không có lối đi nào khác để ra đường công cộng.

- Đối với 03 hố gas và thoát nước, chị T không còn đường thoát nước nào khác.

- Việc hạn chế quyền sử dụng đất của bà H liên quan đến lối đi và chi phí tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định là phù hợp và đúng quy định.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị H; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Phan Thị H, là bị đơn trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về nội dung kháng cáo của bà Phan Thị H:

Bà H kháng cáo và cho rằng: Quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất mà chị T tranh chấp là của bà H. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H.

Ngoài ra, bà H còn kháng cáo đối với chi phí tố tụng. Bà H không đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà phải trả lại cho chị T số tiền là 6.105.000 đồng (sáu triệu một trăm lẻ năm nghìn đồng).

[2.1] Đối với phần lối đi

Xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định về nguồn gốc các diện tích đất, quá trình sử dụng đất, thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất của chị T và bà H là có căn cứ và phù hợp. Tuy nhiên, phần "đường nội bộ" có diện tích 53,7m^2 do Ủy ban nhân dân thành phố M "Chỉnh lý bản đồ địa chính" xác định hiện trạng lối đi chung là đường dẫn từ thửa đất của bà P (mẹ ruột chị T) để ra đường công cộng trên diện tích được cấp cho bà H. Thể hiện tại hồ sơ, Ủy ban nhân dân thành phố M không có thông báo nào cho bà H biết về việc chỉnh lý bản đồ địa chính nêu trên.

Bà Phan Thị H được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng vào ngày 16/8/2004 diện tích 892,6m^2 thuộc thửa đất 216, tờ bản đồ số 16. Từ năm 2004 đến nay, bà H vẫn chưa có đơn xin cấp lại giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất (theo bản đồ 299) nên bà H không thể biết được việc chỉnh lý bản đồ địa chính của Ủy ban nhân dân thành phố M.

Bà H không từ chối về việc sử dụng diện tích 53,7m^2 (chiều ngang 02 mét, chiều 26,8 mét) để tạo lối đi cho chị T và gia đình chị T vì từ năm 1995, không ngăn cản. Tại "Biên bản làm việc" ngày 11/4/2013 do Ủy ban nhân dân xã T chủ trì thể hiện: Ông K và bà H thống nhất để lại đường đi ngang 02 mét, dài 26,8 mét giữ nguyên hiện trạng và khi đó ông K (chồng bà H) đã "*Thống nhất đường đi theo biên bản đo đạc ngày 23/11/1995 (có kèm biên bản về việc đo đạc xác định ranh giới sử dụng đất của bà Phan Thị H tại ấp 2, xã Tr nay là Kp 0, phường 0, Tp M*)" (Bút lục 44). Nhưng bà H và ông K không đồng ý đường đi có chiều ngang 02 mét, chiều dài 26,8 mét là lối đi chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị T có ông G đại diện theo ủy quyền xác định: Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích 53,7m^2 thuộc quyền sử dụng của bà H, phía chị T không phản đối và không có kháng cáo.

Qua các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ và lời trình bày của bà H có ông K đại diện theo ủy quyền tại phiên tòa phúc thẩm thì bà H đồng ý để cho chị T và gia đình chị T không đền bù giá trị đối với quyền sử dụng đất được sử dụng làm lối đi và được hưởng về quyền lối đi theo quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H có xuất trình Bản án dân sự sơ thẩm có hiệu lực pháp luật số 180/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Tại bản án 180 này thể hiện nội dung bà H, ông K không có hành vi cản trở trái pháp luật đối với lối đi từ đất của chị T đến đường công cộng.

Việc bà H đồng ý tạo lối đi cho chị T và gia đình chị T đối với diện tích 53,7m^2 (chiều ngang 02 mét, chiều 26,8 mét), lối đi được hình thành từ năm 1995 cho đến nay, không có hành vi cản trở trái pháp luật nên yêu cầu của chị T đề nghị Tòa án công nhận diện tích nêu trên là lối đi chung cho chị T và bà H là không có căn cứ để chấp nhận. Bà H đồng ý tạo lối đi có diện tích 53,7m^2 (chiều ngang 02 mét, chiều 26,8 mét) cho chị T và gia đình chị T là có căn cứ, phù hợp nên chấp nhận.

Bà H có nghĩa vụ tạo lối đi có diện tích 53,7m^2 (chiều ngang 02 mét, chiều 26,8 mét) cho chị T và gia đình chị T đi từ nhà đến đường công cộng. Chị T được hưởng quyền lối đi theo quy định tại Điều 252 và Điều 254 của Bộ luật dân sự. Bà H và gia đình bà H không có quyền ngăn cản chị T và gia đình chị T sử dụng diện tích 53,7m^2 (chiều ngang 02 mét, chiều 26,8 mét) làm lối đi.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bà H đối với lối đi có diện tích 53,7m^2 (chiều ngang 02 mét, chiều 26,8 mét) là có căn cứ và phù hợp nên chấp nhận.

[2.2] Đối với kháng cáo của bà H yêu cầu chị T tháo dỡ 03 hố gas và đường ống thoát nước đặt âm dưới phần đất được sử dụng làm lối đi.

Xét thấy: Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Đồng Tháp (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 0) và ngày 25/3/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, xác định tài sản

trên phần diện tích đất tranh chấp là đường bê tông có đặt đường ống thoát nước và hố gas do chị T xây dựng. Hiện tại chỉ có chị T, gia đình chị T và hộ của ông Nguyễn Tấn D sử dụng đường ống thoát nước ra đường cống công cộng.

Bà H cho rằng quyền sử dụng đất của chị T ở phía Tây có đường mương thoát nước. Chị T thì trình bày: đường thoát nước được đặt âm dưới đường đi đang tranh chấp và bên chị T không còn đường thoát nước nào khác vì "mương thoát nước" giáp ranh với quyền sử dụng đất của cụ Huỳnh Kiêm A đã được hai bên phân chia ranh giới, mỗi bên ½ mương ranh và chị T đã san lắp mương ranh.

Lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với lời trình bày con của cụ Huỳnh Kiêm A (cụ Huỳnh Kiêm A đã chết năm 2019) về việc các bên đã phân chia ½ mương ranh và gia đình cụ Huỳnh Kiêm A không đồng ý cho gia đình chị T thoát nước qua quyền sử dụng đất của họ. Đồng thời tại phiên tòa sơ thẩm, chị T và bà H đều thống nhất thừa nhận, nếu bên chị T thoát nước qua đường "mương thoát nước" giáp ranh với quyền sử dụng đất của cụ Huỳnh Kiêm A thì đường thoát nước đó còn đi qua nhiều hộ khác trước khi ra sông.

Căn cứ Điều 252 của Bộ Luật Dân sự quy định: "*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. Trường hợp nước tự nhiên chảy từ vị trí cao xuống vị trí thấp mà gây thiệt hại cho chủ sở hữu bất động sản có nước chảy qua thì người sử dụng lối cấp, thoát nước không phải bồi thường thiệt hại.". Gia đình chị T đã đặt đường cống thoát nước và hố gas âm phía dưới đường đi từ năm 2021 và việc đặt cống thoát nước không làm ảnh hưởng đến công năng của phần đất được sử dụng làm đường đi nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo này của bà H.

[2.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của bà H về chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H chịu chi phí tố tụng là 6.105.000 đồng là phù hợp. Bởi vì, yêu cầu của chị T không được chấp nhận về lối đi chung, về quyền sử dụng đối với lối đi nêu trên và một phần yêu cầu phản tố của bà H không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó, chị T và bà H mỗi bên phải chịu phân nửa chi phí tố tụng là 6.105.000 đồng là phù hợp.

Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bà H.

Chị T và bà H, mỗi bên chịu chi phí tố tụng là 6.105.000 đồng. Chị T đã tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng nên bà H có nghĩa vụ trả lại cho chị T số tiền là 6.105.000 đồng (Sáu triệu một trăm lẻ năm nghìn đồng).

[3] Ý kiến bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn có căn cứ một phần nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần ý kiến.

[4] Xét ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ một phần nên Hội đồng xét xử nên chấp nhận một phần đề nghị. Sửa bản án sơ thẩm.

Từ những nhận xét trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bà Phan Thị H là có căn cứ một phần chấp nhận một phần kháng cáo của bà H.

[5] Các phần khác 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.

[6] Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên bà Phan Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 91, Điều 147, Khoản 2 Điều 148 và Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 158, Điều 175, Điều 176, Điều 252 và Điều 254 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Khoản 2 Điều 105, điểm d Khoản 2 Điều 106, Khoản 1 Điều 166; Khoản 1 Điều 170 và Điều 203 Luật Đất đai;

Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 bà Phan Thị H.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 200/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 0 – Đồng Tháp.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Võ Ngọc Phương T về việc xác định phần đất được sử dụng làm đường đi có diện tích đo đạc thực tế là 53,7m^2 (chiều ngang 02 mét, chiều 26,8 mét). Chị Võ Ngọc Phương T và gia đình chị T được hưởng quyền lối đi.

(Kèm Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 0 – Đồng Tháp); Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 02/4/2024 của Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Hưng Mỹ - Chi nhánh Tiền Giang; Mảnh trích đo địa chính số 124-2024 được duyệt ngày 13/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố M).

Bà H có nghĩa vụ tạo lối đi có diện tích 53,7m^2 (chiều ngang 02 mét, chiều 26,8 mét) cho chị T và gia đình chị T đi từ nhà đến đường công cộng. Chị T được hưởng quyền lối đi theo quy định tại Điều 252 và Điều 254 của Bộ luật dân sự. Bà H và gia đình bà H không có quyền ngăn cản chị T và gia đình chị T sử dụng diện tích 53,7m^2 (chiều ngang 02 mét, chiều 26,8 mét) làm lối đi.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T về việc xác định đường đi có diện tích đo đạc thực tế 53,7m^2 là lối đi chung của chị T và bà H cùng các hộ gia đình.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 0049.QSDĐ/1312/QĐ.UB do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp cho hộ Phan Thị H ngày 16/8/2004.

Kiến nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 08/08/2018 có số vào sổ cấp giấy CS06888 cấp cho bà Võ Ngọc Phương T thể hiện một cạnh của thửa đất giáp lối đi.

6. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Phan Thị H về việc yêu cầu công nhận phần đất được sử dụng làm đường đi có diện tích đo đạc thực tế 53,7m^2 thuộc quyền sử dụng của bị đơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 0049.QSDĐ/1312/QĐ.UB do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp cho hộ Phan Thị H ngày 16/8/2004.

7. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phan Thị H về việc yêu cầu chị Võ Ngọc Phương T tháo dỡ 03 hố gas và đường ống thoát nước đặt dưới phần đất được sử dụng làm đường đi có diện tích đo đạc thực tế 53,7m^2 (Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 02/4/2024 của Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Hưng Mỹ - Chi nhánh Tiền Giang; Mảnh trích đo địa chính số 124-2024 được duyệt ngày 13/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố M).

8. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Phan Thị H có nghĩa vụ trả lại cho chị Võ Ngọc Phương T số tiền là 6.105.000 đồng (Sáu triệu một trăm lẻ năm nghìn đồng).

9. Về án phí:

- Bà Phan Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Phan Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Võ Ngọc Phương T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0024063 ngày 11/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 0 – Đồng Tháp).

10. Các phần khác 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.

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, 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 TT,KT &THA TAT
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND khu vực 0;
- Phòng THADS KV0;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Phạm Thị Liên Hiệp