TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 541/2025/DS-PT
Ngày: 04 – 9 – 2025
V/v: Tranh chấp lối đi
và tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Thủy.

Các Thẩm phán: Bà Mạc Thị Chiên

Bà Võ Bích Hải

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Tấn Phát - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Lưu Thị Kim Chúc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 04 tháng 9 năm 2025, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 202/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2025về việc "Tranh chấp lối di và tranh cháp quyền sử dụng đất",

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST, ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 549/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đinh Văn Hận, sinh năm 1963

Địa chỉ: ấp Trường Phú B, xã Trường Long, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là Trường Phú B, xã Trường Long, thành phố Cần Thơ). Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Hoàng Minh, sinh năm 1978.

Địa chỉ: ấp Tân Long B, xã Tân Thới, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Tân Long B, xã Phong Điền, thành phố Cần Thơ). Có mặt.

***2. Bị đơn*:** Ông Cao Văn Thạnh (Cao Văn Na), sinh năm 1957.

Địa chỉ: ấp Trường Phú B, xã Trường Long, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Trường Phú B, xã Trường Long, thành phố Cần Thơ). Có mặt

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Phạm Thị Chính, sinh năm 1964.

Địa chỉ: ấp Trường Phú B, xã Trường Long, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Trường Phú B, xã Trường Long, thành phố Cần Thơ). Có mặt.

3.2. Bà Lâm Thị Gần, sinh năm 1962.

Địa chỉ: ấp Trường Phú B, xã Trường Long, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Trường Phú B, xã Trường Long, thành phố Cần Thơ). Có mặt.

3.3. Ông Đinh Văn Đợt, sinh năm 1951.

Địa chỉ: ấp Trường Phú B, xã Trường Long, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Trường Phú B, xã Trường Long, thành phố Cần Thơ).

3.4. Ông Đinh Văn Hầu, sinh năm 1964.

Địa chỉ: ấp Trường Phú B, xã Trường Long, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Trường Phú B, xã Trường Long, thành phố Cần Thơ).

3.5. Bà Đinh Thị Tuyết, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Khu vực Thới Hòa C, phường Long Hưng, quận Ô Môn , thành phố Cần Thơ. (nay là khu vực Thới Hòa C, phường Thới Long, thành phố Cần Thơ)

3.6. Bà Đinh Thị Dể, sinh năm 1956

Địa chỉ: ấp Đông Thắng A, xã Đông Bình, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ(nay là ấp Đông Thắng A, xã Đông Thuận, thành phố Cần Thơ)

3.7. Ông Đinh Văn Khinh, sinh năm 1957

Địa chỉ: ấp Thạnh Phong, xã Thạnh Phước, huyện Giống Riềng, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp Thạnh Phong, xã Thạnh Hưng, tỉnh An Giang).

4. Người kháng cáo: Bị đơn Cao Văn Thạnh (Cao Văn Na).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Đinh Văn Hận trình bày: Hiện nay ông Hận đang canh tác các thửa đất 267, 268, 273, 274 tờ bản đồ số 03 nhưng chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo sổ mục kê 299 các thửa đất có tên chủ sử dụng đất như sau: thửa 267: Đinh Văn Hận, thửa 273: Đinh Văn Hương, thửa 274: Đinh Văn Hợi. Ông Đinh Văn Hương là cha của ông Hận, tên Đinh Văn Hợi sổ mục kê ghi sai tên chính xác phải là Đinh Văn Hận. Ông Hận có nộp đơn xác nhận về việc trực tiếp sử dụng đất được UBND xã Trường Long xác nhận. Cha mẹ của ông Đinh Văn Hận là ông Đinh Văn Thương (Đinh Văn Hương) chết năm 2018 và bà

Lý Thị Nhịnh chết năm 2004. Tổng cộng có 06 người con là Đinh Văn Đợt, Đinh Văn Hầu, Đinh Thị Tuyết, Đinh Thị Dể, Đinh Văn Khinh và Đinh Văn Hận. Trong quá trình làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Hận phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Cao Văn Thạnh. Ngày 22/3/2024, Tòa án tiến hành đo đạc, thẩm định phần đất tranh chấp. Ông Hận và ông Thạnh thỏa thuận được phần A theo bản trích đo địa chính số 741 ngày 18/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai - Sở tài nguyên và môi trường sẽ làm lối đi chung. Nhưng sau đó, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Thạnh không thống nhất chừa lối đi chung theo thỏa thuận ban đầu. Do vậy, ông Hận yêu cầu như sau:

Yêu cầu xác định ranh giới, mốc giới giữa các thửa đất số 267, 273, 274 của ông Hận đang sử dụng và thửa đất số 1525, 266 của ông Cao Văn Thạnh đang sử dụng và được Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00982, thửa đất số 1525, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.862 m^2, loại đất trồng cây lâu năm.

Yêu cầu công nhận ông Hận là chủ sử dụng hợp pháp phần đất tranh chấp tại vị trí A có diện tích 9,9 m^2 và phần đất tranh chấp tại vị trí B có diện tích 13,6 m^2 theo Bản trích đo địa chính số 741/VPĐKĐĐ ngày 18/9/2024 của Văn Phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Lối đi tại phần đất tranh chấp có ký hiệu "A" ông Hận chỉ cho ông Thạnh đi nhờ.

Bị đơn ông Cao Văn Thạnh trình bày: Thửa đất 266 đang tranh chấp với ông Hận có nguồn gốc từ ông ngoại ông là ông Đinh Văn Giỏi cho cha mẹ ông là ông Cao Văn Năm (mất) và bà Đinh Thị Dở (mất), cha mẹ ông cho ông thửa đất này. Ông Thạnh đã ở trên phần đất này từ năm 1979 nhưng chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo sổ mục kê 299 thì thửa đất 266 do ông Cao Văn Na đứng tên, Cao Văn Na là tên gọi khác của ông Cao Văn Thạnh. Trong quá trình sử dụng đất thì thửa 266 do ông Thạnh sử dụng phát sinh tranh chấp với thửa 267 của ông Đinh Văn Hận. Sau khi ông Thạnh đối chiếu Bản trích đo địa chính số 741 với thông tin đất mà ông đã trích lục thì ông Thạnh nhận thấy đất của ông bị thiếu nhiều nên ông không đồng ý với bản trích đo địa chính số 741 ngày 18/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai sở tài nguyên môi trường. Nhưng ông không yêu cầu đo đạc lại. Vì đây là đất của ông bà cha mẹ ông. Ông Thạnh đã nghe thẩm phán giải thích về quyền phản tố nhưng đây là đất của cha mẹ ông nên tôi không làm đơn phản tố.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Phạm Thị Chính trình bày: Thống nhất với phần trình bày của ông Hận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Gần trình bày: Thống nhất với phần trình bày của ông Thạnh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Đinh Văn Đợt, ông Đinh Văn Hầu, bà Đinh Thị Tuyết, bà Đinh Thị Dể, ông Đinh Văn Khinh thống nhất trình bày: thửa đất 273 tờ bản đồ số 03 đã được cha mẹ ông bà cho ông Đinh Văn Hận từ năm 1987. Ông Hận đã sử dụng ổn định, không ai tranh chấp nên đề nghị công nhận phần đất thửa 273 cho ông Hận.

Tại Bản án sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 28/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ) tuyên xử:

1. Đình chỉ đối với yêu cầu tranh chấp tại vị trí B theo Bản trích đo địa chính số 741 ngày 18/9/2024 ngày 18/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ và yêu cầu về xác định ranh giới, mốc giới giữa các thửa đất số 267, 273, 274 của ông Hận và thửa đất số 1525, 266 của ông Thạnh đang sử dụng. Đất tọa lạc tại ấp Trường Phú B, xã Trường Long, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận phần đất có diện tích 9,9m^2 vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 741/VPĐKĐĐ ngày 18/9/2024 của Văn Phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ làm lối đi chung của ông Đinh Văn Hận và ông Cao Văn Thạnh

(Kèm theo Bản trích đo địa chính số 741/VPĐKĐĐ ngày 18/9/2024 của Văn Phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ)

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền và nghĩa vụ liên hệ Cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/5/2025, bị đơn Cao Văn Thạnh có đơn kháng cáo Bản án số 29/2025/DS-ST ngày 28/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ).

Nội dung kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận cho ông Hận phần diện tích lối đi chiều ngang 03 m, chiều dài 15m.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn ông Định Văn Hận và bị đơn ông Cao Văn Thạnh cùng thống nhất phần lối đi các bên đang tranh chấp có diện tích 9,9m^2 theo Bản trích đo địa chính số 741/VPĐKĐĐ ngày 18/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Ông Hận và ông Thạnh cùng thống nhất phần lối đi trên là lối đi chung cho nguyên đơn và bị đơn; Chi phí xem xét thẩm định và định giá nguyên đơn tự nguyện nộp toàn bộ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền xét xử và quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn ông Đinh Văn Hận khởi kiện bị đơn Cao Văn Thạnh để yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp lối đi tại vị trí A có diện tích 9,9 m^2 và phần đất tranh chấp tại vị trí B có diện tích 13,6 m^2 thuộc quyền sử dụng đất của ông Hận, phần đất tọa lạc tại xã Trường Long, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ. Tòa án nhân dân huyện Phong Điền căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thụ lý và giải quyết vụ kiện "Tranh chấp lối đi và tranh chấp quyền sử dụng đất" là phù hợp.

[1.2] Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn Cao Văn Thạnh có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại Điều 271, 272, 273 nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn Cao Văn Thạnh, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Đinh Văn Hận và bị đơn ông Cao Văn Thạnh cùng thống nhất phần lối đi các bên đang tranh chấp có diện tích 9,9m^2 theo Bản trích đo địa chính số 741/VPĐKĐĐ ngày 18/9/2024 của Văn Phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Ông Hận và ông Thạnh cùng thống nhất phần lối đi trên là lối đi chung cho gia đình nguyên đơn và gia đình bị đơn; Chi phí xem xét thẩm định và định giá nguyên đơn tự nguyện nộp toàn bộ. Xét thấy việc tự nguyện thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự

nguyện, không trái quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử công nhận.

[3] Xét quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, bị đơn Cao Văn Thạnh là người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bị đơn là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí nên được miễn nộp theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 248, Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Cao Văn Thạnh

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 28/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ).

3. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm như sau:

Công nhận phần đất có diện tích 9,9m^2 vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 741/VPĐKĐĐ ngày 18/9/2024 của Văn Phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ làm lối đi chung cho ông Đinh Văn Hận và ông Cao Văn Thạnh

(Kèm theo Bản trích đo địa chính số 741/VPĐKĐĐ ngày 18/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ)

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền và nghĩa vụ liên hệ Cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

4. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Chi phí thẩm định, đo đạc và định giá: Nguyên đơn tự nguyện nộp (đã nộp xong).

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 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5. Các phần nhận định và quyết định khác của bản án sơ thẩm các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét lại, giữ nguyên theo quyết định sơ thẩm đã tuyên.

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

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 4 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 4– Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

đã ký

Đào Thị Thủy