

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 105/2022/DS-PT

Ngày: 28-3-2022

V/v tranh chấp quyền về lối  
đi và cấp thoát nước qua bất  
động sản liền kề.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Ngọc Vạng.

*Các Thẩm phán:* Ông Đinh Chí Tâm;

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:** Ông Phan Trung Quốc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 15/02 và 28/3/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 114/2021/TLPT-DS ngày 18 tháng 6 năm 2021, về việc tranh chấp quyền về lối đi qua và cấp thoát nước qua bất động sản liền kề.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 12/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 307/2021/QĐ-PT ngày 07 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Phạm Văn D, sinh năm 1957; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

1.2. Ông Phạm Văn P, sinh năm 1973; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện V , tỉnh Đồng Tháp. *(Có mặt)*

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn D, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 390, ấp B, xã T, huyện V , tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 14/02/2022).

1.3. Ông Lê Minh Đ, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện V , tỉnh Đồng Tháp. *(Có mặt)*

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp. *(Có mặt)*

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn H, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 08/8/2017). *(Có mặt)*

Người bảo vệ quyền và Lợi ích hợp pháp của ông S: Luật sư Võ Phát T, Văn phòng Luật sư Đức T – Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp. *(Có mặt)*

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

3.1. Ông Dương Văn O, sinh năm 1952; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện V , tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Bà Phạm Thị Như M, sinh năm 1970

3.3. Chị Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1994

3.4. Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1996

Cùng địa chỉ: ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của bà M, chị D, anh C: Ông Lê Văn H, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 08/8/2017).

Người bảo vệ quyền và Lợi ích hợp pháp của bà M, chị D, anh C: Luật sư Võ Phát T, Văn phòng Luật sư Đức T – Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Ông Cao Văn H, sinh năm 1949; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện V , tỉnh Đồng Tháp. *(Vắng mặt)*

3.6. Ông Diệp Kỳ P, sinh năm 1958; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện V , tỉnh Đồng Tháp. *(Vắng mặt)*

3.7. Ông Phạm Văn L, sinh năm 1951; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện V , tỉnh Đồng Tháp. *(Vắng mặt)*

3.8. Ông Nguyễn Văn S (Sáu A), sinh năm 1931; ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp. (*Vắng mặt*)

3.9. Bà Lê Thị Kim P, sinh năm 1956 (*Vắng mặt*)

3.10. Anh Phạm Phú H, sinh năm 1983 (*Vắng mặt*)

3.11. Chị Võ Thị Thúy H, sinh năm 1980 (*Vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

3.12. Anh Phạm Phạm Phúc H, sinh ngày 08/9/2002; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp. (*Vắng mặt*)

3.13. Bà Phạm Thị Thu T, sinh năm 1974 (*Vắng mặt*)

3.14. Chị Phạm Phạm Thu H, sinh năm 1995 (*Vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

3.15. Bà Dương Thị X, sinh năm 1956 (Em ông O); địa chỉ: ấp B, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp. (*Vắng mặt*)

3.16. Ông Nguyễn Hữu P, sinh năm 1970; địa chỉ: Đường V, Tổ B, Phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. (*Vắng mặt*)

3.17. Ông Nguyễn Thành D, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp. (*Vắng mặt*)

3.18. Bà Hồ Thị N, sinh năm 1953; địa chỉ: Ấp H, xã V, huyện V, tỉnh Đồng Tháp. (*Vắng mặt*)

3.19. Bà Lê Thị Thanh L, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp. (*Vắng mặt*)

3.20. Ông Cao Văn C, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 12/40, ấp T, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang. (*Vắng mặt*)

3.21. Ông Lê Văn D, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp. (*Vắng mặt*)

3.22. Ông Phan Văn C, sinh năm 1952; địa chỉ: Khóm M, Phường H, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. (*Vắng mặt*)

3.23. Ông Phạm Công D, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp. (*Vắng mặt*)

3.24. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1952; địa chỉ: ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp. (*Vắng mặt*)

3.25. Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1961; địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp. (*Vắng mặt*)

3.26. Ông Đào Thanh H, sinh năm 1969 (*Vắng mặt*)

3.27. Bà Trần Thị Ngọc T, sinh năm 1972 (*Vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: ấp L, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

3.28. Ông Đỗ Phát T (*Vắng mặt*)

3.29. Đỗ Ngọc Đ, sinh năm 1969 (*Vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: ấp L, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn S - Là bị đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Ông Phạm Văn D, ông Phạm Văn P, ông Lê Minh Đ trình bày: Vào ngày 15/10/1995 lối đi, đường cấp, thoát nước đang tranh chấp là do Phạm Văn P1 (là cha của Phạm Văn D đã chết), Phạm Văn L, Diệp Kỳ P, Nguyễn Văn S (Sáu A là cha của Nguyễn Văn S), Cao Văn H, Lê Văn N (Anh Hai N ở U, đã chết) nhận chuyển nhượng của Lê Thị B và Dương Văn O thuộc thửa đất nào và tờ bản đồ nào thì Phạm Văn D, Phạm Văn P, Lê Minh Đ không biết, được thể hiện bằng “Tờ sang nhượng đường đi vườn” không có cơ quan, tổ chức nào xác nhận và cũng không có đi đăng ký quyền sử dụng đất. Hiện nay Phạm Văn D, Phạm Văn P, Lê Minh Đ xác định lối đi và đường cấp thoát nước thuộc một phần thửa 3, tờ bản đồ số 48 do ông Dương Văn O đứng tên quyền sử dụng đất, nhưng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Tuy nhiên phần nhận chuyển nhượng lối đi và đường cấp thoát nước đang tranh chấp có một phần đất của Nguyễn Văn S, trong quá trình sử dụng Nguyễn Văn S đã tự ý dùng lưới B40 và Nylon rào chắn ngang lối đi và đường cấp, thoát nước vào đất của Phạm Văn D, Phạm Văn P, Lê Minh Đ. Do đó, Phạm Văn D, Phạm Văn P, Lê Minh Đ yêu cầu hộ Nguyễn Văn S tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40 để làm lối đi chung (công cộng) diện tích đo đạc thực tế 65,6 m<sup>2</sup> đất (Trong phạm vi các mốc M2, M3, M6, M7 về M2) thuộc thửa 268, tờ bản đồ số 33 do hộ ông Nguyễn Văn S đứng tên quyền sử dụng đất và đường cấp, thoát nước chung (công cộng) 107,8 m<sup>2</sup> đất (Trong phạm vi các mốc M3, M4, M5, M6 về M3) theo Mảnh trích đo địa chính số 46-2018, đo vẽ ngày 25/10/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Đồng Tháp, địa chỉ đất tranh

chấp tại: ấp B, xã T, huyện V , tỉnh Đồng Tháp. Phạm Văn D, Phạm Văn P, Lê Minh Đ tự nguyện thực hiện nghĩa vụ liên đới trả cho hộ ông Nguyễn Văn S 40.000.000 đồng. Phạm Văn D; Phạm Văn P; Lê Minh Đ không có yêu cầu gì đối với Dương Văn O, Cao Văn H, Diệp Kỳ P, Phạm Văn L, Nguyễn Văn S (Sáu A) và đối với những người khác có sử dụng lối đi, đường cấp, thoát nước con mương đang tranh chấp trong vụ án này.

- Ông Lê Văn H (đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Văn S và người đại diện theo ủy của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị Như M, Nguyễn Thị Kim D, Nguyễn Văn C) trình bày: Theo biên bản hòa giải ngày 07/8/2017 của ban hòa giải xã T, ông S có trình bày là đã thỏa thuận bán lối đi và đường cấp, thoát nước đang tranh chấp cho ông Nguyễn Văn U (Đ), giá bán bao bơm cát (bán là 130 triệu đồng, bơm cát dự kiến 20 triệu đồng), nhưng trên thực tế chưa có bơm cát do có tranh chấp.

Hộ ông S không đồng ý theo yêu cầu của các ông D, ông P, ông Đ. Hộ ông S không có yêu cầu gì đối với ông O, ông Cao Văn H, ông Kỳ P, ông L, ông S (Sáu A) về lối đi và đường cấp, thoát nước con mương đang tranh chấp.

- Ông Dương Văn O trình bày: Ông O là con ruột của cụ Lê Thị B đã chết. Bà B, ông O đã tự tay ký tên, viết họ tên vào “Tờ sang nhượng đường đi vườn” ngày 15/10/1995 để chuyển nhượng cho ông Phạm Văn P1 (là cha của ông D đã chết), ông L, ông Kỳ P, ông S (Sáu A là cha của ông S), Cao Văn H, ông N (ông N ở U, đã chết) một cái mương và một con đường đi ngang đầu đất ruộng (ngang mương sân bà C) bề ngang mương và đất 6m, chạy dài từ lộ và kinh giồng đai thẳng ngang vô đến đầu vườn của ông C dài 30m, đồng thời ông O xin xác định lối đi và đường cấp thoát nước đang tranh chấp hiện nay chính là phần đất mà trước đây do P1 nhận chuyển nhượng của bà B, ông O, với giá 1.000.000 đồng. Do đó, ông O không có yêu cầu gì đối với ông D, ông P, ông Đ, hộ ông S, ông Cao Văn H, ông Kỳ P, ông L, ông S và đối với những người khác có sử dụng lối đi, đường cấp, thoát nước con mương đang tranh chấp, đồng ý cho người sử dụng tiếp tục sử dụng như từ trước đến nay.

- Ông Lê Văn H là đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị Như M, Nguyễn Thị Kim D, Nguyễn Văn C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Văn O, Cao Văn H, Diệp Kỳ P, Phạm Văn L, Nguyễn Văn S (Sáu A), Lê Thị Kim P, Phạm

Phú H, Võ Thị Thúy H, Phạm Phạm Phúc H, Phạm Thị Thu T, Phạm Phạm Thu H, Dương Thị X, Nguyễn Hữu P, Nguyễn Thành D, Hồ Thị N, Lê Thị Thanh L, Cao Văn C, Lê Văn D, Phan Văn C, Phạm Công D, Nguyễn Văn L, Nguyễn Hữu H, Đào Thanh H, Trần Thị Ngọc T, Đỗ Phát T, Đỗ Ngọc Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tham gia phiên tòa theo giấy triệu tập của Tòa án đến lần thứ hai nhưng vắng mặt.

- Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện V đã quyết định:

1. Buộc Nguyễn Văn S, Phạm Thị Như M, Nguyễn Thị Kim D, Nguyễn Văn C tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40 để làm lối đi chung (công cộng) diện tích đo đạc thực tế 65,6 m<sup>2</sup> đất (Sáu mươi lăm phết sáu mét vuông đất trong phạm vi các mốc M2, M3, M6, M7 về M2) thuộc thửa 268, tờ bản đồ số 33 do hộ ông Nguyễn Văn S đứng tên quyền sử dụng đất và đường cấp, thoát nước chung (công cộng) 107,8 m<sup>2</sup> đất (Một trăm lẻ bảy phết tám mét vuông đất trong phạm vi các mốc M3, M4, M5, M6 về M3) theo Mảnh trích đo địa chính số 46-2018, đo vẽ ngày 25/10/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Đồng Tháp, địa chỉ đất tại: ấp B, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

2. Phạm Văn D, Phạm Văn P, Lê Minh Đ được quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề về lối đi chung (công cộng) diện tích đo đạc thực tế 65,6 m<sup>2</sup> đất (Sáu mươi lăm phết sáu mét vuông đất trong phạm vi các mốc M2, M3, M6, M7 về M2) thuộc thửa 268, tờ bản đồ số 33 do hộ ông Nguyễn Văn S đứng tên quyền sử dụng đất và đường cấp, thoát nước chung (công cộng) 107,8 m<sup>2</sup> đất (Một trăm lẻ bảy phết tám mét vuông đất trong phạm vi các mốc M3, M4, M5, M6 về M3) theo Mảnh trích đo địa chính số 46-2018, đo vẽ ngày 25/10/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Đồng Tháp, địa chỉ đất tại: ấp B, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

3. Phạm Văn D, Phạm Văn P, Lê Minh Đ, Nguyễn Văn S, Phạm Thị Như M, Nguyễn Thị Kim D, Nguyễn Văn C, Dương Văn O được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (Tại Điều 171 của Luật đất đai).

(có Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Tháp và Mảnh trích đo địa chính số 46-2018, đo vẽ cùng ngày

25/10/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Đồng Tháp kèm theo bản án này).

4. Công nhận sự tự nguyện của Phạm Văn D, Phạm Văn P, Lê Minh Đ thực hiện nghĩa vụ liên đới trả cho hộ ông Nguyễn Văn S, Phạm Thị Như M, Nguyễn Thị Kim D, Nguyễn Văn C 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

5. Án phí, tạm ứng án phí và chi phí, tạm ứng chi phí:

5.1. Nguyễn Văn S, Phạm Thị Như M, Nguyễn Thị Kim D, Nguyễn Văn C phải liên đới chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm (Trong đó: 300.000 đồng tranh chấp quyền về cấp, thoát nước qua bất động sản liền kề và 300.000 đồng tranh chấp quyền về lối đi qua).

5.2. Hoàn trả lại cho Phạm Văn D, Phạm Văn P, Lê Minh Đ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số: 15370, ngày 28/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

5.3. Buộc Nguyễn Văn S, Phạm Thị Như M, Nguyễn Thị Kim D, Nguyễn Văn C liên đới trả cho Phạm Văn D, Phạm Văn P, Lê Minh Đ 3.026.000 đồng (Ba triệu, không trăm hai mươi sáu nghìn đồng) về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự, quyền và nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 31/4/2021, ông S kháng cáo không đồng ý toàn bộ Bản án sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 12/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện V. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bác toàn bộ yêu cầu của các nguyên đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông Phạm Văn D trình bày, không có thỏa thuận được với bị đơn về giải quyết vụ án, yêu cầu giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

+ Ông Phạm Văn P trình bày: Thống nhất trình bày của ông D.

+ Ông Lê Minh Đ trình bày: Thống nhất trình bày của ông D

+ Ông Lê Văn H yêu cầu ông D, ông P, ông Đ trả giá trị đất là 100 triệu đồng.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp ý kiến về giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

Ông Nguyễn Văn S không đồng ý với toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn D, anh Phạm Văn P, anh Lê Minh Đ. Tại phiên tòa phúc thẩm ông H đại diện theo ủy quyền của anh S chỉ yêu cầu ông D, anh P, anh Đ trả giá trị lỗi đi chung (công cộng) số tiền là 100.000.000đ theo chứng thư thẩm định giá ngày 02/3/2022 của Công ty THHH Định giá C.

Xét thấy, về nguồn gốc lỗi đi chung (công cộng) diện tích đo đạc thực tế 65,6 m<sup>2</sup> đất trong phạm vi các mốc M2, M3, M6, M7 về M2, thuộc thửa 268, tờ bản đồ số 33 do hộ anh Nguyễn Văn S đứng tên QSD đất và đường cấp, thoát nước chung (công cộng) 107,8 m<sup>2</sup> đất trong phạm vi các mốc M3, M4, M5, M6 về M3. Trước năm 1995 các ông Phạm Văn P1 (đã chết) là cha của ông D; Phạm Văn L (ông L chuyển nhượng cho ông D, ông D chuyển nhượng cho ông Phạm Văn P); Diệp Kỳ P; Cao Văn H; Lê Văn N (đã chết) chuyển nhượng cho ông Lê Văn Đ và ông Nguyễn Văn S (là cha của Nguyễn Văn S) canh tác lúa nước phía sau hậu đất của cụ Lê Thị B (đã chết ngày 17/11/2005), do không có lối đi và đường cấp thoát nước nên ngày 15/10/1995 cùng thỏa thuận với cụ B và ông Dương Văn O (con cụ B) thống nhất lập “Tờ sang nhượng đường đi vườn”. Nội dung: *Nay tôi và con trai tôi đồng ý nhượng lại cho tập thể anh em bà con ở xóm một cái mương và một con đường đi ngang đầu đất ruộng (ngay mương sân bìa C) bề ngang mương và đất 06 thước, chạy dài từ lộ và kênh Giòng đai thẳng ngay vô đến đầu vườn của chủ Cao Văn C dài 30 thước cho tập thể 06 người (P1, L, Ph, A, H, N) được toàn quyền sử dụng và đi lại ngang đầu đất của tôi, với số tiền 1.000.000 đồng. Sáu người trên đã giao tiền xong cho cụ B. Tuy “Tờ sang nhượng đường đi vườn” không được cơ quan có thẩm quyền chứng thực nhưng được ông Hồ Minh T và ông Nguyễn Văn X tham gia ký tên với tư cách là người làm chứng. Sáu người trên đã sử dụng từ tháng 10/1995 ổn định đến nay. Đồng thời các hộ giáp ranh với*



sáu người trên đều sử dụng chung lối đi và đường cấp, thoát nước trên. Ngoài ra không còn lối đi và đường cấp, thoát nước nào khác.

Ông Dương Văn O thừa nhận cùng với cụ B đã tự tay ký tên, viết họ tên để chuyển nhượng và hai người làm chứng là ông Nguyễn Văn X, Hồ Minh V cùng xác định có ký tên “Tờ sang nhượng đường đi vườn” là lối đi và đường cấp, thoát nước đang tranh chấp hiện nay.

Tại Công văn số 12/UBND, ngày 21 tháng 02 năm 2019 của UBND xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp xác định: “*Thực tế trước nay là đường nước sử dụng của hộ dân lân cận*”. Từ những căn cứ trên có đủ cơ sở để xác định lối đi và đường cấp, thoát nước con mương đang tranh chấp đã có từ năm 1995 đến nay, hiện các hộ dân lân cận còn đang sử dụng.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, mảnh trích đo địa chính và định giá tài sản cùng ngày 25/10/2017 nêu rõ hiện trạng trên đất tranh chấp chỉ có hàng rào lưới B40, ngoài ra không có vật kiến trúc nào khác. Mặt khác, quá trình nhận chuyển nhượng QSDĐ hộ anh S cũng không rào chắn, mặc nhiên cho các hộ dân trong khu vực sử dụng phần đất của ông S vào mục đích lối đi trong suốt thời gian trên 20 năm. Lối đi trên anh S đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Ông D, anh P, anh Đ được sử dụng lối đi thì phải trả giá trị mới đảm bảo quyền lợi cho anh S. Tại biên bản định giá tài sản diện tích 65,6m<sup>2</sup> đất lúa giá 80.000đồng/m<sup>2</sup>, ông D, anh P, anh Đ đồng ý liên đới trả giá trị cho hộ anh S 40.000.000 đồng là phù hợp nhưng hộ ông S không đồng ý. Ông S yêu cầu của ông D, anh P, anh Đ trả 100.000.0000 đồng theo chứng thư thẩm định giá ngày 02/3/2022 của Công ty THHH Định giá C. Việc anh S tự ý thuê Công ty THHH Định giá C thẩm định giá không báo cho cho ông D, anh P, anh Đ biết nên không có căn cứ chấp nhận.

Ông D, anh P, anh Đ, hộ anh S, Dương Văn O không có yêu cầu gì đối với Cao Văn H, Diệp Kỳ P, Phạm Văn L, Nguyễn Văn S (Sáu A) và đối với những người khác có sử dụng lối đi, đường cấp, thoát nước đang tranh chấp nên không xem xét, giải quyết. Do ông Phạm Văn D là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm về miễn tiền án phí cho ông Phạm Văn D; không chấp nhận toàn bộ nội dung đơn kháng cáo của anh Nguyễn Văn S.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ông Phạm Văn D, ông Phạm Văn P, ông Lê Minh Đ khởi kiện cho rằng ông S rào chắn lối đi và đường dẫn nước để sản xuất, nên yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất lối đi và đường cấp thoát nước do các đương sự sử dụng ổn định lâu dài theo quy định của pháp luật. Tòa án huyện V thụ lý giải quyết là phù hợp quy định của pháp luật. Ông S kháng cáo trong thời hạn luật định nên chấp nhận. Ông S ủy quyền cho ông H tham gia tố tụng, thủ tục ủy quyền phù hợp quy định nên chấp nhận. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng không có mặt, nên xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của ông S về việc yêu cầu xem xét lại giá trị QSDĐ: Ông D, ông P, ông Đ yêu cầu hộ ông S tháo dỡ hàng rào và yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất làm lối đi chung diện tích 65,6m<sup>2</sup>, đường dẫn nước diện tích 107,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 268 tờ bản đồ số 33 giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Nguyễn Văn S ngày 24/11/2009 và một phần thửa số 3 tờ bản đồ địa chính số 48 (Công văn số 15/UBND-TNMT ngày 20/02/2020 của Ủy ban nhân dân huyện V), giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho cá nhân ông O ngày 14/7/2010; đất tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp. Việc ông D, ông P, ông Đ yêu cầu hộ ông S tháo dỡ hàng rào và yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất làm lối đi chung, đường dẫn nước là có cơ sở, bởi vì:

Nguồn gốc đất do ông S nhận chuyển nhượng của cụ Lê Thị B, nhưng phần đất ruộng hiện nay của các nguyên đơn cũng do cụ B chuyển nhượng và đất này có vị trí phía sau phần đất tranh chấp. Ngày 15/10/1995, cụ B và ông O lập tờ “*sang nhượng đường đi vườn*” với nội dung như sau: Cụ B và ông O (con của cụ B) đồng ý nhượng lại cho tập thể anh em, bà con ở xóm một cái nương và một đường đi ngang 06m dài 30m, giá 1.000.000đ. Ông Nguyễn Văn X xác nhận ông có ký tên làm nhân chứng trong tờ sang nhượng này nhưng do ông P1 mang đến nhờ ông ký, vì ông P1 sợ cụ B và ông O thay đổi việc mua bán đường nước và lối đi, nhưng ông không biết đất thuộc quyền sử dụng của ai (Biên bản lấy lời khai ngày 11/11/2019). Ông O thừa nhận là cụ B và ông tự nguyện ký tên, viết họ tên vào tờ sang nhượng đường đi vườn cho P,

L, ông N và 03 người khác, nay ông O không yêu cầu gì đối người đang sử dụng đất (biên bản lấy lời khai ngày 20/7/2020). Đồng thời, ông O xác định phần đất tranh chấp không có đất của ông và không có yêu cầu hoặc tranh chấp đối với số tiền nguyên đơn trả cho ông S.

Tại Công văn số 15/UBND-TNMT ngày 20/02/2020 của Ủy ban nhân dân huyện V ý kiến, đối với diện tích đất nương 107,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 268 của ông S và một phần thửa số 3 của ông O, nhưng không xác định được diện tích liên quan đến phần đất tranh chấp, nên cần phải xác định ngoài thực địa. Ngày 25/10/2017, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì ông O và các đương sự đã xác định ranh đất từ mốc M4 đến M5. Như vậy trong trường hợp này, việc điều chỉnh vị trí thửa đất thuộc thẩm quyền của cơ quan có thẩm quyền thực hiện theo quy định.

[3] Ông H cho rằng, các nguyên đơn có thể sử dụng lối đi và đường nước khác để sản xuất, nhưng các nguyên đơn xác định không thể đi lại trên đất của người khác và không có đường nước chung. Trình bày của các nguyên đơn phù hợp với sơ đồ trích sao bản đồ địa chính ngày 26/12/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V (bút lục số 544). Thực tế, phần đất tranh chấp là một phần chiều dài của đường nước và lối đi (phía mặt tiền giáp sông và đường công cộng) của một số hộ dân để tưới tiêu, đi lại ổn định từ năm 1995 đến nay. Nhận thấy, ông D, ông P, ông Đ đã nhận chuyển nhượng đất của ông P1, ông L, ông N và vẫn đang tiếp tục sử dụng đường nước, lối đi để phục vụ sản xuất, không có đường nước hoặc lối đi thuận tiện nào khác, nên việc rào chắn của ông S làm ảnh hưởng sản xuất của các nguyên đơn, đồng thời các nguyên đơn đồng ý trả giá trị đất cho ông S. Vì vậy án sơ thẩm buộc hộ ông S di dời tài sản và công nhận QSDĐ cho các nguyên đơn là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H thay đổi kháng cáo là chỉ yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét về giá trị đất. Nhận thấy, theo kết quả định giá tài sản ngày 25/10/2017 đối với diện tích 173,4m<sup>2</sup> là 13.872.000đ, nay ông H không yêu cầu định giá tài sản lại và cung cấp chứng thư thẩm định giá tài sản ngày 02/3/2022 của Công ty TNHH định giá C xác định 65,6m<sup>2</sup> giá là 100.000.000đ (ông H cho rằng phần đất đường nước không định giá được), nhưng việc ông S thuê tổ chức thẩm định giá tài sản không có sự thỏa thuận thống nhất của nguyên đơn và các nguyên đơn không đồng ý kết quả thẩm định giá nói trên. Nay ông H cho rằng, cụ B có thỏa thuận cho nguyên đơn được quyền đi lại và

sử dụng đường nước phục vụ sản xuất nên ông H yêu cầu trả 95% giá trị đất, còn các nguyên đơn thì cho rằng cụ B đã thống nhất cho sử dụng lối đi và đường nước nên ông S chỉ có quyền sử dụng 70%, vậy tính bình quân là 82,5%. Đồng thời, ông H thống nhất toàn bộ diện tích đất tranh chấp giá 100.000.000đ, nhưng các nguyên đơn vẫn giữ nguyên mức giá là 40.000.000đ. Trong trường hợp này, xác định giá trị đất theo mức giá trung bình cộng (khoản 1 Điều 17 của Thông tư liên tịch số 02/2004/TTLT- TANDTC – VKSNDTC – BTP – BTC ngày 28/3/2014), cụ thể:  $(100.000.000đ + 40.000.000đ) : 2 = 70.000.000đ \times 82,5\% = 57.750.000đ$ . Vậy ông D, ông P, ông Đ phải trả giá trị đất cho ông S số tiền 57.750.000đ nên yêu cầu kháng cáo của ông S là có một phần cơ sở.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông S, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm và đề nghị sửa một phần án sơ thẩm về án phí là có một phần cơ sở để chấp nhận.

Do đó, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S, sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[5] Án phí: Ông D là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí là phù hợp quy định nên chấp nhận. Ông S không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26, khoản Điều 35, Điều 147, 148, 157, 165, 228 khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 252, 254, 159, 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, 166, 203 Luật đất đai năm 2013. Khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn S.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Phạm Văn D, ông Phạm Văn P, ông Lê Minh Đ.

Buộc hộ ông Nguyễn Văn S (các thành viên gồm: Ông Nguyễn Văn S, Phạm Thị Như M, Nguyễn Thị Kim D, Nguyễn Văn C) di dời hàng rào lưới B40 và tài sản khác (nếu có) ra khỏi phần đất lối đi diện tích 65,6m<sup>2</sup> và đường dẫn nước diện tích 107,8m<sup>2</sup> thửa 268 tờ bản đồ số 33, loại đất trồng lúa, để giao đất cho ông Phạm Văn D, ông Phạm Văn P, ông Lê Minh Đ được quyền sử dụng đất làm lối đi và đường dẫn nước chung. Đất tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Phạm Văn D, ông Phạm Văn P, ông Lê Minh Đ được quyền sử dụng đất chung để sử dụng làm lối đi và đường dẫn nước chung. Việc sử dụng đất không được gây cản trở đến việc đi lại và dẫn nước phục vụ sản xuất theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện V thu hồi quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông S để cấp lại cho các nguyên đơn.

Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh quyền sử dụng đất đúng diện tích theo quy định của pháp luật (việc xác định thửa đất do cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật).

(kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/10/2017. Mảnh trích đo địa chính số 46-2018 ngày 25/10/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V).

Ông Phạm Văn D, ông Phạm Văn P, ông Lê Minh Đ liên đới trả cho hộ ông Nguyễn Văn S (các thành viên gồm: Ông Nguyễn Văn S, Phạm Thị Như M, Nguyễn Thị Kim D, Nguyễn Văn C) số tiền 57.750.000đ.

Kể từ khi 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

### 3. Án phí:

Ông Phạm Văn D được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Phạm Văn P, ông Lê Minh Đ liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.925.000đ, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số 15370 ngày

28/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Đồng Tháp. Vậy ông P, ông Đ còn phải nộp tiếp số tiền 1.625.000đ.

Ông Nguyễn Văn S không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ theo biên lai thu số 0010958 ngày 02/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Ông Phạm Văn D, ông Phạm Văn P, ông Lê Minh Đ liên đới chịu số tiền 3.026.000đ (đã tạm ứng và chi 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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, 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.

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

**Nơi nhận:**

- Dương sự;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện V;
- Chi cục THADS huyện V;
- Phòng KTNV &THA- TAND Tỉnh;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

**Nguyễn Ngọc Vạng**