

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ THỌ

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

Bản án số: 56/2024/DS-PT  
Ngày 12 tháng 8 năm 2024  
“V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Điều Thị Bích Lược.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Việt Anh;  
Bà Nguyễn Thị Thùy Hương.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phùng Thị Thu Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:** Ông Trần Xuân Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 38/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 4 năm 2024 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2024/DS-ST ngày 15/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 50/2024/QĐ-PT ngày 04/6/2024 và quyết định hoãn phiên tòa giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Hoàng Thị Minh T, sinh năm 1968 và ông Vũ Đức C, sinh năm 1960

Địa chỉ: Khu A, thị trấn L, huyện L, tỉnh Phú Thọ;

- **Bị đơn:** Ông Hoàng Công V, sinh năm 1971

Địa chỉ: Tổ H, khu E, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ;

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

+ Bà Hà Thị T1, sinh năm 1971

+ Ông Hoàng Xuân Q, sinh năm 1970

Đều có địa chỉ: Khu E, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ;

+ UBND xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang H – Chức vụ: Chủ tịch.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Cán Xuân T2 – Chức vụ: Công chức địa chính – Xây dựng.

+ UBND thành phố V, tỉnh Phú Thọ

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc S – Chức vụ: Chủ tịch.

*Đại diện theo ủy quyền:* Ông Phạm Văn C1 – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường.

(Ông C, bà T, ông V, bà T1 có mặt, những người tham gia tố tụng khác vắng mặt)

**Người làm chứng:**

- Ông Lê Thế H1 – sinh năm 1946
- Ông Đinh Trung T3 – sinh năm 1950
- Ông Hoàng Công T4 – sinh năm 1960
- Ông Hà Công L – sinh năm 1966

Đều ở địa chỉ: Khu E, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

(Ông H1, ông T3 có mặt, những người khác vắng mặt)

**Người kháng cáo:** Ông Hoàng Công V - Là bị đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm nguyên đơn trình bày:*

Vợ chồng ông bà được quyền sử dụng thửa đất số 8, tờ bản đồ số 25, diện tích 551m<sup>2</sup> tại khu E, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ, đã được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 972871, số GCN CH 02983. Nguồn gốc đất ông bà được nhận chuyển nhượng từ gia đình ông Hoàng Xuân C2 tại: khu E mới, xã T, thành phố V. Quá trình sử dụng đất gia đình ông Hoàng Công V đã làm đường đi nhờ khoảng 170m<sup>2</sup> và gia đình ông V đã đổ bê tông. Đến năm 2019 gia đình ông bà và ông V, ông Hoàng Công L1, có cả sự chứng kiến của ông Hoàng Công H2 là Trưởng khu đã ký kết với nhau Biên bản thỏa thuận ghi ngày 12/03/2019 để mở 01 con đường khác, cụ thể nội dung biên bản là “Con đường mới cùng nằm trên diện tích đất của bà T4 và ông L1 cắt ra làm đường đi chung vào thổ cư của 03 gia đình bao gồm: đường kéo dài và mương nước. Kinh phí làm đường và mương do gia đình bà T4 và ông L1 chịu trách nhiệm đóng góp và hoàn thiện xong, phần bê tông trên thửa đất số 8, tờ bản đồ số 25 của bà T4 được quyền sử dụng”. Sau khi ký kết xong gia đình ông bà và ông L1 đã làm đường mới khoảng năm 2022, sau khi làm đường xong ông V không thực hiện theo Biên bản thỏa thuận, không trả lại đất cho gia đình ông bà nên ông bà đề nghị Tòa án xác định quyền sử dụng đất của ông bà tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: khu E, xã T, thành phố V, yêu cầu vợ chồng ông V phải tháo dỡ đường bê tông để trả lại diện tích đất 159,7m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của ông bà.

***Bị đơn ông Hoàng Công V trình bày:***

Vợ chồng ông được quyền sử dụng thửa đất số 327, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.735m<sup>2</sup> thuộc khu E, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ, thửa đất của gia đình

ông đã được cấp giấy chứng nhận. Quá trình sử dụng ông và ông Hoàng Đức L2 là địa chính xã có sự chứng kiến của trưởng khu ông Hoàng Công T5 có văn bản cam kết ngày 03/4/2012 với nội dung “Tôi cùng con trai ông L2 là Hoàng Xuân Q thực hiện việc đổ bê tông, UBND xã đã hỗ trợ xi măng”. Sau khi sử dụng từ đó cho đến nay gia đình ông vẫn sử dụng bình thường. Bà T4 là người được nhận chuyển nhượng đất từ con trai ông L2 là Hoàng Xuân C2. Đến năm 2019 bà T4 cho rằng đường của gia đình ông đổ bê tông lấn chiếm vào đất của gia đình nhà bà T4 170m<sup>2</sup> (khi thẩm định xác định là 159,7m<sup>2</sup>). Ông xác nhận gia đình ông không lấn chiếm đất của gia đình bà T4 mà con đường này là con đường đi chung của xóm đi làm nông nghiệp và cả xóm đều đi trên con đường này. Ông yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà T4. Còn về việc bà T4 và ông L1 mở 01 con đường mới để buộc ông phải đi con đường đó ông không đồng ý. Về Biên bản thỏa thuận ghi ngày 12/03/2019 mà bà T4 cung cấp cho Tòa án có cả chữ ký của ông, quan điểm của ông đây là chữ ký do ông trực tiếp ký, tuy nhiên nội dung bà T4 nói là để lấy xi măng để đổ đường bê tông, chứ không phải ông đồng ý cho bà T4 làm đường mới, bỏ con đường cũ đi. Về biên bản thỏa thuận là không có sự có mặt của ông H2, ông L1 mà bà T4 cầm biên bản ra cho ông H2, ông L1 ký.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị T1 trình bày:***

Bà T1 là vợ ông V cũng cùng quan điểm với ông V yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C1 – đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố V trình bày:***

Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và cấp bà Hoàng Thị Minh T chồng là ông Nguyễn Đức C3 và ông Hoàng Công V.

Bà Đào Thị T6 được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **Q 434582** cấp ngày 21/12/1999 tại thửa đất số 8, thửa đất số 25, diện tích 2290,0 m<sup>2</sup> (đất ở tại nông thôn 300,0 m<sup>2</sup>, đất vườn 1990,0 m<sup>2</sup>).

Ngày 28/10/2015, hộ bà Đào Thị T6 có lập hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất tại thửa đất số 8, thửa đất số 25 cho ông Hoàng Xuân C2 vợ là bà Hoàng Thị H3, diện tích 1459,0m<sup>2</sup> (đất ở tại nông thôn 300,0m<sup>2</sup> và đất vườn 1159,0m<sup>2</sup>). Sau đó ông Hoàng Xuân C2 xin tách diện tích đất nhận tặng cho trên thành 03 thửa đất.

Ngày 28/10/2015, hộ bà Đào Thị T6 có lập hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất bà Hoàng Thị T chồng là ông Vũ Đức C, diện tích 831,0m<sup>2</sup> đất vườn.

Thành phần hồ sơ gồm có:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Hà Thị N do UBND huyện L cấp ngày 25/3/2004.

+ Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ngày 28/10/2015 tại Văn phòng C4.

+ Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

+ Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

+ Đơn xin tách thửa đất.

+ Trích lục bản đồ ngày 28/10/2015.

+ Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất lập ngày 28/10/2015. Trong đó thể hiện kích thước, hình thửa và diện tích chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hoàng Thị T, phần diện tích tặng cho của ông Hoàng Xuân C2 có xác nhận của UBND xã T.

Ngày 05/01/2016, UBND thành phố V đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **CB 984407** cho ông Hoàng Xuân C2 và bà Hoàng Thị H3 tại thửa đất số 400 (*tách ra từ thửa đất số 8*); tờ bản đồ số 25, diện tích 365,0 m<sup>2</sup> (đất ở tại nông thôn 100,0 m<sup>2</sup>, đất vườn 265,0 m<sup>2</sup>).

Ngày 05/01/2016, UBND thành phố V đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **CB 984406** cho ông Hoàng Xuân C2 và bà Hoàng Thị H3 tại thửa đất số 401 (*tách ra từ thửa đất số 8*); tờ bản đồ số 25, diện tích 365,0 m<sup>2</sup> (đất ở tại nông thôn 100,0 m<sup>2</sup>, đất vườn 265,0 m<sup>2</sup>).

Ngày 05/01/2016, UBND thành phố V đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **CB 984427** cho ông Hoàng Xuân C2 và bà Hoàng Thị H3 tại thửa đất số 8; tờ bản đồ số 25, diện tích 729,0 m<sup>2</sup> (đất ở tại nông thôn 100,0 m<sup>2</sup>, đất vườn 629,0 m<sup>2</sup>).

Ngày 05/01/2016, UBND thành phố V đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **CB 984437** cho bà Hoàng Thị T chồng là ông Vũ Đức C tại thửa đất số 399 (*tách ra từ thửa đất số 8*); tờ bản đồ số 25, diện tích 831,0 m<sup>2</sup> đất vườn.

Sau đó năm 2018 ông C2, bà H3 tiếp tục làm thủ tục tách thửa đối với phần diện tích được cấp do bà T6 tặng cho và ông C2, bà H3 có chuyển nhượng thửa đất số 8; tờ bản đồ số 25, diện tích 551,0 m<sup>2</sup> (đất ở tại nông thôn 100,0 m<sup>2</sup>, đất vườn 451,0 m<sup>2</sup>) cho bà Hoàng Thị T chồng là ông Vũ Đức C.

Ngày 17/01/2019, UBND thành phố V đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **CB 972871** bà Hoàng Thị T chồng là ông Vũ Đức C tại thửa đất số 8; tờ bản đồ số 25, diện tích 551,0 m<sup>2</sup> (đất ở tại nông thôn 100,0 m<sup>2</sup>, đất vườn 451,0 m<sup>2</sup>), thửa đất đang có tranh chấp về đường giao thông.

Hồ sơ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

2. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật này.

3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”.

Theo Khoản 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

“Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

a) Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

b) Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của Bộ T8.

Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất;

c) Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã”.

Như vậy, việc UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 8, tờ bản đồ số 25 lần đầu cho bà Đào Thị T6 năm 1999 và sau đó cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ thửa đất trên cho ông Hoàng Xuân C2 và bà Hoàng Thị H3, bà Hoàng Thị T7 chồng là ông Vũ Đức C theo đúng quy định của pháp luật.

Quan điểm về đường giao thông đi qua thửa đất của bà Hoàng Thị Minh T và đi vào nhà ông Hoàng Công V: Căn cứ các tài liệu còn lưu trữ bản đồ địa chính

299 và bản đồ địa chính đo vẽ mới nhất thể hiện trên thửa đất của bà Đào Thị T6 từ trước đến nay không có đường đi vào thửa đất của gia đình ông Hoàng Công V. Đường đi đó trên bản đồ địa chính chỉ thể hiện vào đến thửa đất số 8, tờ bản đồ số 25 chủ sử dụng bà Đào Thị T6. Thửa đất ông Hoàng Công V trong bản đồ địa chính 299 không có đường đi. Năm 1999 bà T6 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên cũng không thể hiện có đường đi vào thửa đất ông V. Quá trình sử dụng năm 2015 bà T6 làm hợp đồng tặng cho một phần thửa đất cho ông Hoàng Xuân C2 vợ là bà Hoàng Thị H3 và tặng cho ông bà Hoàng Thị T chồng là ông Vũ Đức C. Sau đó ông Hoàng Xuân C2 vợ là bà Hoàng Thị H3 đã chuyển nhượng thửa đất số 8; tờ bản đồ số 25, diện tích 551,0m<sup>2</sup> (đất ở tại nông thôn 100,0m<sup>2</sup>, đất vườn 451,0m<sup>2</sup>), do bà T6 tặng cho cho bà Hoàng Thị T chồng là ông Vũ Đức C, trong quá trình tặng cho, chuyển nhượng từ thửa đất số 8, tờ bản đồ số 25 của bà Đào Thị T6 hồ sơ lưu trữ đều không thể hiện trên thửa đất có đường đi vào thửa đất ông Hoàng Công V. Tuy nhiên, trên thực tế hiện nay có đường đi vào thửa đất ông V, đường đi thể hiện nằm trong thửa đất số 8; tờ bản đồ số 25, diện tích 551,0 m<sup>2</sup> (đất ở tại nông thôn 100,0 m<sup>2</sup>, đất vườn 451,0 m<sup>2</sup>) do UBND thành phố V đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **CB 972871** ngày 17/01/2019 cho bà Hoàng Thị T chồng là ông Vũ Đức C.

Năm 2022, bà Hoàng Thị Minh T và ông Vũ Đức C có nhu cầu xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại thửa đất số 399, tờ bản đồ số 25, diện tích 831,0 m<sup>2</sup> đất vườn. Tại thời điểm đó bà Hoàng Thị Minh T và ông Vũ Đức C đã phối hợp cùng Văn phòng đăng ký đất đai tiến hành đo đạc lại hiện trạng sử dụng đất theo thực tế sử dụng đất và đối chiếu với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại bản trích đo địa chính chuyển mục đích sử dụng đất của bà Hoàng Thị Minh T và ông Vũ Đức C do Văn phòng đăng ký đất đai lập tháng 5 năm 2022 có thể hiện phía trước thửa đất là đường giao thông dân sinh, bên phải thể hiện đường bê tông và hệ thống nước thoát ngầm đi vào thửa nhà ông Hoàng Công V. Sau đó ngày 27/7/2022, UBND thành phố V đã có quyết định số 2969/QĐ-UBND ngày 27/7/2022 về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của bà Hoàng Thị Minh T và ông Vũ Đức C.

Ngày 24/8/2022, UBND thành phố V đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **DE 130663** cho bà Hoàng Thị Minh T và ông Vũ Đức C tại thửa đất số 399, tờ bản đồ số 25, diện tích 831,0 m<sup>2</sup> (đất ở 300,0 m<sup>2</sup>, đất 531,0 m<sup>2</sup> đất vườn).

Như vậy, đường bê tông xi măng chạy bên phải thửa đất bà T đi vào thửa đất nhà ông Hoàng Công V đã được chỉnh lý biến động tại hồ sơ địa chính và hiện nay là đường dân sinh các hộ dân đều có quyền đi trên con đường đó trong đó có hộ ông Hoàng Công V.

Ngày 10/7/2024, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V đã phối hợp cùng UBND xã T kiểm tra hiện trạng tuyến đường bê tông trên cho thấy

đường bê tông trên là do hộ nhà ông L1 và nhà bà T đã tự mở rộng và nâng cấp đờ đường bê tông chạy từ cổng nhà bà T cắt ngang qua phía trước thửa đất đến cổng nhà ông Hoàng Công V dưới đường bê tông có hệ thống nước ngầm có chiều rộng khoảng 0,6 m tiếp giáp phía hộ nhà ông L1 (*có biên bản làm việc và sơ đồ hiện trạng kèm theo*).

Đối với con đường tranh chấp giữa hộ bà T với ông V: Theo bản đồ địa chính 299 và bản đồ đo vẽ mới nhất không thể hiện có con đường này. Trên thực tế thì có con đường bê tông đi vào thửa đất ông V và con đường nằm trong thửa đất số 8; tờ bản đồ số 25, diện tích 551,0m<sup>2</sup> (đất ở tại nông thôn 100,0m<sup>2</sup>, đất vườn 451,0m<sup>2</sup>) do UBND thành phố V đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **CB 972871** ngày 17/01/2019 cho bà bà Hoàng Thị T chồng là ông Vũ Đức C.

Nay con đường có tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Cán Xuân T2 - đại diện theo ủy quyền của UBND xã T trình bày:***

Đối với tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là bà Hoàng Thị Minh T và bị đơn là ông Hoàng Công V. Trong quá trình Tòa án xác minh thực địa tại địa phương, UBND xã T cũng đã cung cấp một số văn bản, giấy tờ liên quan liên quan đến vụ án. Thửa đất số 08, tờ bản đồ 25, thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của gia đình bà T. Hiện trạng thửa đất có đường bê tông chạy từ cổng nhà bà T cắt ngang qua phía trước thửa đất đến cổng nhà ông V. Được sự bàn giao và quan điểm của các đồng chí nguyên cán bộ địa chính thời điểm năm 2013 tôi được biết tại thời điểm đó: UBND xã T báo cáo UBND thành phố V về việc hỗ trợ xi măng làm đường đến hết cổng nhà bà Đào Thị T6 (đã chết) nay là nhà bà T theo bản đồ địa chính. Ngoài ra, các hộ tự ý mở rộng và nâng cấp đờ thêm bê tông đến trước cổng nhà ông V thì UBND xã không giao xi măng cho các hộ. UBND xã đã cung cấp đầy đủ thông tin, tài liệu cho Tòa án. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Xuân Q trình bày:***

Ông ở cùng bà nội là bà Đào Thị T6 trên thửa đất đang tranh chấp giữa bà T và ông V từ năm 1986 cho đến năm 2015 thì không ở đó nữa. Con đường đờ bê tông hiện nay ngày xưa chỉ là con đường mòn đi trên bờ mương. Việc đờ bê tông con đường năm 2012 thì UBND xã hỗ trợ xi măng đờ bê tông đến cổng nhà anh, còn lại từ cổng nhà anh đến cổng nhà ông V là do ông và ông V tự bỏ tiền ra làm đường. Về yêu cầu khởi kiện của bà T liên quan đến con đường thì ông không có đề nghị gì về công sức ông đã bỏ ra làm đường.

***Người làm chứng:***

Do nguyên đơn yêu cầu Tòa án triệu tập người làm chứng và tại phiên tòa họ đều có mặt gồm ông Lê Thế H1, ông Đinh Trung T3, ông Hoàng Công T4 và ông Hoàng Công L1 đều trình bày phần con đường tranh chấp trước đây vẫn là

con đường mòn các hộ dân đi lại để xuống đồng canh tác đã có từ lâu khoảng những năm 1989, 1990; ông V đã cải tạo để có con đường rộng như hiện nay. Còn ông L1 cũng thừa nhận Biên bản thỏa thuận ghi ngày 12/03/2019 mà nguyên đơn cung cấp có ông ký tên, nhưng đó là thỏa thuận làm đường mới chứ không liên quan gì đến con đường cũ.

Ngày 13/7/2023, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp xác định trên diện tích đất tranh chấp là: 01 con đường đổ bê tông có diện tích 159,7 m<sup>2</sup>, dày 115mm, đổ năm 2012 = 850.000đồng/01 m<sup>3</sup>. Giá đất ở nông thôn là 1.000.000đ/m<sup>2</sup>, đất vườn là 138.300đ/m<sup>2</sup>

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm yêu cầu Tòa án xác định phần đất tranh chấp có đường bê tông diện tích 159,7m<sup>2</sup> là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn và buộc vợ chồng ông V tháo dỡ đường bê tông để trả lại diện tích đất cho nguyên đơn. Còn bị đơn ông V không đồng ý với khởi kiện của nguyên đơn vì ông xác định đây là lối đi chung của các hộ dân, chứ không phải riêng gia đình ông.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2024/DS-ST ngày 15/01/2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 03/2024/QĐ-SCBSQĐ ngày 31/01/2024, Tòa án nhân dân (TAND) thành phố V đã quyết định:

Căn cứ khoản 5 Điều 166, Điều 170 của Luật Đất đai; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án và Điều 26 của Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Minh T, ông Vũ Đức C.

Xác nhận phần đất đang tranh chấp có diện tích 159,7 m<sup>2</sup>, nằm trong thửa đất số 8, tờ bản đồ số 25, diện tích 551 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất khu E, xã T, thành phố V là thuộc quyền sử dụng của bà Hoàng Thị Minh T và ông Vũ Đức C.

Buộc ông Hoàng Công V và bà Hà Thị T1 phải tháo dỡ công trình xây dựng là đoạn đường bê tông có diện tích 159,7 m<sup>2</sup> theo mốc giới 1,2,3, 24,25,26,27,28,10,11,13,14,15,16,33,29,30,31,18,20,32,23,1 và các tài sản khác của ông V, bà T1 nếu có trên phần đất tranh chấp để trả lại diện tích thuộc quyền sử dụng của bà T và ông C.

*(Có bản trích đo hiện trạng sử dụng đất kèm theo).*

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/01/2024, ông Hoàng Công V kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm xét xử hủy bản án sơ thẩm vì bản án sơ thẩm đã



không xem xét nguồn gốc các thửa đất dẫn đến bản án thiếu công bằng, không chính xác và đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của ông C, bà T.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Ông Hoàng Công V giữ nguyên kháng cáo, những căn cứ kháng cáo như đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm tài liệu, chứng cứ liên quan đến thỏa thuận của các đương sự trong văn bản cam kết ngày 03/4/3012 giữa ông Lê Thế H1 với ông Hoàng Công L3.

(Chi tiết tại bài phát biểu của Kiểm sát viên lưu hồ sơ vụ án).

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Kháng cáo của ông Hoàng Công V là bị đơn trong hạn luật định, đơn hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét nội dung kháng cáo, theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo: Ông Hoàng Công V kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử huỷ bản án sơ thẩm vì bản án sơ thẩm đã không xem xét nguồn gốc các thửa đất dẫn đến bản án thiếu công bằng, không chính xác và đề nghị bác yêu cầu của ông C, bà T bởi các lý do nêu trên: Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất của ông C, bà T:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định: Thửa đất số 08, tờ bản đồ số 25 đứng tên ông C, bà T nguồn gốc là của cụ Đào Thị T6 sử dụng từ năm 1972 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999. Năm 1999 cụ T6 về ở cùng với con trai là ông Đào Công L4 nên ông L4 đã cho con trai là anh Hoàng Xuân Q ở. Sau đó, cụ T6 tặng cho anh Hoàng Xuân C2 và vợ Hoàng Thị H3 và tặng cho ông Nguyễn Đức C3 và bà Hoàng Thị Minh T toàn bộ thửa đất. Anh C2, chị H3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Hoàng Xuân C2, Hoàng Thị H3. Năm 2018 anh C2, chị H3 đã chuyển nhượng thửa đất số 8, tờ bản đồ số 25, diện tích 551m<sup>2</sup> cho ông C3, bà T. Theo bản đồ địa chính 299 và bản đồ địa chính hiện nay thửa đất của bà T6 sử dụng trước kia và nay thuộc quyền sử dụng của ông C3, bà T trên bản đồ không có đường đi vào thửa đất ông Hoàng Công V đi qua thửa đất của gia đình ông C3, bà T. Nguồn gốc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 25 diện tích 551m<sup>2</sup> được tách ra từ thửa đất số 8, tờ bản đồ số 25 diện tích 2290,0 m<sup>2</sup> từ khi cụ T6 sử dụng cho đến nay thửa đất trên vẫn chỉ là 01 thửa đất được tách ra. Xem xét kết quả thẩm định tại chỗ thấy rằng: Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 25 thuộc quyền sử dụng của gia đình

ông C3, bà T. Hiện nay phần diện tích 159,7m<sup>2</sup> con đường tranh chấp nằm ở giữa thửa đất số 8, tờ bản đồ số 25 thành hai thửa. Do vậy, không có căn cứ xác định con đường là lối đi chung như trình bày của ông V, bà T1 và những người làm chứng trong vụ án. Hội đồng xét xử xác định diện tích 159,7m<sup>2</sup> là đất thuộc quyền sử dụng của ông C3, bà T .

Nguồn gốc sử dụng thửa đất của gia đình ông Hoàng Công V: Tại phiên tòa phúc thẩm ông V trình bày: Thửa đất của gia đình ông có nguồn gốc là đất nương do bố mẹ ông để lại. Trước năm 1990 bố mẹ ông sử dụng, khi đó trên thửa đất bố mẹ ông có làm 01 lán trông nương, khoảng năm 1990 bố mẹ ông cho vợ chồng ông về ở, lúc đó vợ chồng ông có làm 01 ngôi nhà cấp 4 trên đất. Từ lúc bố mẹ ông sử dụng thửa đất vẫn có lối đi đi qua thửa đất của gia đình ông T, bà C3 như hiện nay. Năm 1999 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc đó được nhà nước cấp cho đất ở. Khi cấp giấy chứng nhận ông không biết thửa đất của gia đình nhà ông trong bản đồ địa chính không thể hiện con đường đi đã sử dụng trước năm 1995. Ông V cho rằng con đường bê tông diện tích 159,7m<sup>2</sup> kéo dài từ cổng nhà bà T đến cổng nhà ông V đang có tranh chấp là con đường đi chung có từ lâu, không phải đất của nhà bà T, ông C3.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Thửa đất của gia đình ông V có nguồn gốc đất nương thuộc đất nông nghiệp nên theo quy định của luật đất đai không có đường đi vào thửa đất. Do vậy, bản đồ địa chính 299 không thể hiện có con đường đi vào thửa đất của gia đình ông V là hoàn toàn phù hợp với pháp luật. Đến năm 1999 gia đình ông V được cấp đất ở, tại thời điểm cấp đất ở cho gia đình ông V, theo quy định của pháp luật cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải có trách nhiệm cho hộ ông V thỏa thuận với các hộ có thửa đất liền kề mở đường đi và đồng thời tiến hành vẽ bản đồ địa chính thể hiện có lối đi vào thửa đất hộ ông V. Tuy nhiên, không có thỏa thuận dẫn đến thửa đất ông V hiện tại trên bản đồ không có lối đi. Quá trình giải quyết vụ án gia đình ông V cũng như những người làm chứng trong vụ án đều trình bày diện tích lối đi hiện đang tranh chấp từ thửa đất hộ gia đình ông V đi ra đường dân sinh đã có từ rất lâu, do vậy diện tích thuộc lối đi chung không phải là đất của gia đình ông C3, bà T. Tuy nhiên, các tài liệu, chứng cứ còn lưu trữ tại UBND xã Thanh Đình, cũng như UBND thành phố Việt Trì thể hiện diện tích lối đi mà hộ ông V trình bày đang tranh chấp nằm trong thửa đất hộ bà T6 đã được cấp giấy chứng nhận từ năm 1999 và hiện nay được cấp giấy chứng nhận cho gia đình ông C3, bà T. Do vậy, xác định diện tích lối đi tranh chấp không phải lối đi chung mà là đất của gia đình ông C3, bà T.

Hiện nay gia đình ông V đã có con đường đi có diện tích 225,1m<sup>2</sup> chạy bên phải thửa đất bà T (thửa đất số 399) đi vào thửa đất nhà ông Hoàng Công V. Con đường này có nguồn gốc năm 2019 giữa bà T, ông V, ông L1 có thỏa thuận có chữ ký xác nhận của trưởng khu với nội dung: “*Nay làm con đường mới cùng nằm trên diện tích đất của bà T và ông L1 cắt ra làm đường đi chung vào thổ cư*

*của 03 gia đình bao gồm: đường kéo dài và mương nước. Kinh phí làm đường và mương do gia đình bà T và ông L1 chịu trách nhiệm đóng góp và hoàn thiện xong, phần bê tông trên thửa đất số 8, tờ bản đồ số 25 của bà T được quyền sử dụng". Sau khi thỏa thuận xong, gia đình bà T, ông C3 cùng với ông L1 đã tự nguyện làm con đường giao thông đúng theo nội dung Biên bản thỏa thuận đã ký kết, con đường đã được đổ bê tông rộng rãi, sạch đẹp. Sau khi hoàn thành gia đình ông V cũng sử dụng con đường này để đi lại, xét thấy thỏa thuận này là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, đảm bảo quyền có lối đi của các gia đình ký thỏa thuận trong đó có gia đình ông V1 các hộ dân có đất liền kề. Nay con đường này đã được UBND thành phố V xác định: Đã được chỉnh lý biên động tại hồ sơ địa chính và hiện nay là đường dân sinh các hộ dân đều có quyền đi chung con đường này. Việc ông V sau đó lại thay đổi quan điểm xác định phần đất có con đường đi cũ không thuộc quyền sử dụng của bà T và ông C3 là không phù hợp với thỏa thuận mà các bên đã ký kết, xâm phạm đến quyền lợi của gia đình bà T, ông C3.*

Ông V trình bày con đường bê tông kéo dài từ cổng nhà bà T đến cổng nhà ông V đang có tranh chấp là con đường đi chung có từ lâu, không phải đất của nhà bà T, ông C3, nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho lập luận của mình là có căn cứ, nên không được chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Đồng nghĩa với kháng cáo của ông V đề nghị hủy bản án sơ thẩm và bác yêu cầu khởi kiện của ông C3, bà T không được chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông V trình bày: Ông nhận được 02 bản án do TAND thành phố Việt Trì phát hành có nội dung không giống nhau. Ông V xuất trình cho Hội đồng xét xử 02 bản án, sau khi rà soát, kiểm tra, đối chiếu 02 bản án do ông V nộp cho tòa án, Hội đồng xét xử xét thấy: Nội dung 02 bản án không khác nhau, bản án phát hành sau có sửa chữa tên, địa chỉ của đương sự. Do vậy, không ảnh hưởng đến quyền lợi, của đương sự, bản án phát hành trước đã được thu về. Tuy nhiên, nội dung này cần rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm. Theo quy định của pháp luật, Tòa án có quyền sửa chữa, bổ sung bản án nếu có sai sót về lỗi chính tả, trong trường hợp này bản án đã được phát hành thì Tòa án cấp sơ thẩm chỉ cần ban hành quyết định sửa chữa, bổ sung đối với các lỗi chính tả là phù hợp với pháp luật.

[3] Về án phí phúc thẩm: Ông V kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm.

Vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông C3, bà T với ông V có liên quan đến việc xác định lối đi vào thửa đất cho hộ ông V. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND thành phố V vào tham gia tố tụng là xác định thiếu người tham gia tố tụng. Tòa án cấp phúc thẩm đã đưa UBND thành phố Việt Trì vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và

UBND thành phố V đã có quan điểm trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do vậy, cần rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm về nội dung thiếu sót này.

Tại phiên tòa, đại diện VKSND tỉnh Phú Thọ đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm tài liệu, chứng cứ liên quan đến thỏa thuận của các đương sự trong văn bản cam kết ngày 03/4/2012 giữa ông Lê Thế H1 với ông Hoàng Công L3. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H1 đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đối với thỏa thuận này. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Văn bản cam kết ngày 03/4/2012 giữa ông Lê Thế H1 với ông Hoàng Công L3, tại thời điểm ký cam kết văn bản ông Hoàng Công L3 không phải chủ sử dụng thửa đất số 8, tờ bản đồ số 25, thửa đất này lúc đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cụ Đào Thị T6 (mẹ đẻ ông L3), cụ T6 không có văn bản ủy quyền cho ông L3 tham gia ký kết. Văn bản cam kết không có chứng thực của chính quyền địa phương. Tại thời điểm năm 2015, cụ T6 lập hợp đồng tặng cho thửa đất cho ông C2, bà H3 và năm 2018 khi ông C2, bà H3 chuyển nhượng thửa đất số 8, tờ bản đồ số 25 cho ông C3, bà T các đương sự không đưa văn bản vào hồ sơ tặng cho, chuyển nhượng. Hiện nay cấp sơ thẩm chỉ giải quyết phần diện tích đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận của gia đình ông C3, bà V. Việc đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ cũng như ông H1 vượt quá yêu cầu giải quyết vụ án, vượt quá phạm vi xét xử của bản án phúc thẩm. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ cũng như ông H1. Nếu sau này có tranh chấp giữa gia đình ông Lê Thế H1 với gia đình bà T, ông C3 sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1]. Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Công V2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2024/DS-ST ngày 15/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

[2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Hoàng Công V phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 0005848 ngày 30/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

[3]. Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- Chi cục THADS TP. Việt Trì;
- TAND TP. Việt Trì;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, AV.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THÂM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Đieu Thị Bích Lượ**