

Bản án số: 57/2025/DS-PT
Ngày 14 tháng 4 năm 2025
“*V/v Tranh chấp lời đi chung*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Văn Sỹ

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc: Bà Lê Thị Huệ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 182/TLPT- DS ngày 03 tháng 12 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp lời đi chung*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS- ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 23/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Quang H, sinh năm 1962; Địa chỉ: Ngõ F, thôn A, xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Thành T, sinh năm 1959 và ông Phùng Văn S, sinh năm 1961 – là luật sư của Công ty L1; Địa chỉ: Số C, phố Q, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Bùi Phúc Đ (tên gọi khác: Bùi Văn Đ1), sinh năm 1960;

Địa chỉ: Ngõ F, thôn A, xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ1: Ông Phạm Tiến T1 và ông Phạm Đình T2 – Luật sư Văn phòng L2 Vĩnh Phúc – chi nhánh V; địa chỉ: Số A N, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Bùi Thị N, sinh năm 1965; Địa chỉ: Ngõ F, thôn A, xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Phan Thành T, sinh năm 1959 và ông Phùng Văn S, sinh năm 1961 – là luật sư của Công ty L1; Địa chỉ: Nhà số A, ngõ C, đường H, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, có mặt

- Anh Lê Duy Á, sinh năm 1988, vắng mặt

- Anh Lê Quý D, sinh năm 1990, vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của anh Á, anh D: Ông Lê Quang H và bà Bùi Thị N (theo Giấy ủy quyền ngày 29/1/2024), có mặt

- Anh Bùi Thế H1, sinh năm 1988, có mặt.

- Anh Bùi Hồng P, sinh năm 1986, vắng mặt

- Chị Nguyễn Thị Thu H2, sinh năm 1992, vắng mặt;

- Bà Ngô Thị L, sinh năm 1962, vắng mặt

- Bà Bùi Thị H3, sinh năm 1962, vắng mặt

- Cụ Lê Thị H4, sinh năm 1936, vắng mặt

Cùng địa chỉ: Ngõ F, thôn A, xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của anh P, chị H2, bà L, bà H3, cụ H4: Ông Bùi Phúc Đ, sinh năm 1960; Địa chỉ: Ngõ F, thôn A, xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc, có mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Bùi Phúc Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề 07 tháng 8 năm 2023 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/6/2024 và những lời khai tiếp theo nguyên đơn ông Lê Hồng Đ2; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Thành T, ông Phùng Văn S trình bày: Về quan hệ gia đình ông H là em rể của ông Đ2, bà N vợ ông H là em gái của ông Đ2.

Nguồn gốc diện tích đất hiện nay ông H, bà N đang sử dụng là năm 1986 gia đình ông H mua của bà Nguyễn Thị Đ3 4,6 thước (= 110,4m²) và mua của bà Lê Thị M 0,2 thước (= 4,8m²), năm 1986 ông, bà N tự ý san lấp diện tích đất ao của hợp tác xã, năm 1988 gia đình ông H xây móng nhà cấp bốn cũ và đến năm 1990 gia đình ông H làm nhà cấp bốn trên đất mua của cụ Đ3, cụ M và 05 thước đất ao của hợp tác xã. Nhà cấp bốn cũ cùng hướng nhà với nhà ông Đ2 như hiện nay. Trước khi làm nhà cấp bốn thì gia đình ông H đã đắp đất và đi trên lối đi hiện nay đang

tranh chấp, sau khi làm nhà xong thì gia đình ông H mở cổng đi ra lối đi đang tranh chấp (đi phí trên cổng của gia đình ông Đức T3 từ đường ngõ số 6 vào). Đến năm 1993 hợp tác xã hợp thức hóa và bán cho gia đình ông H 05 thước đất ao mà gia đình ông H đã san lấp làm nhà cấp 4 trước đó và bán cho gia đình cụ Đ5 05 thước, bà N vợ ông H và cụ H4 (mẹ đẻ ông Đ2 và bà N) cùng đi nộp tiền cho hợp tác xã mỗi gia đình là 500.000 đồng. Khi mua chung ao của hợp tác xã mỗi nhà mua 05 thước và để lại một lối đi chung ở giữa cho gia đình ông H và gia đình cụ Đ5 cùng sử dụng (việc thỏa thuận để lối đi chung cho hai gia đình chỉ thỏa thuận bằng miệng, không có văn bản) nhưng thực tế gia đình hai gia đình đi chung từ năm 1993 cho đến năm 2020. Sau khi gia đình ông H đi lối đi này được khoảng hơn 03 năm thì vợ chồng ông Đ2 được cụ Đ5 cho ra ở riêng ở tại vị trí đất gia đình ông Đ2 đang ở như hiện nay thì gia đình ông Đ2 mới đi ra lối đi này cùng gia đình ông H. Trước đó gia đình cụ Đ5 không đi cùng lối đi với gia đình ông H mà đi lối đi ra ngõ số 6. Sau khi gia đình ông Đ2 làm cổng đi cùng lối đi với gia đình ông H thì gia đình ông H và gia đình ông Đ2 cùng lát gạch, sau này cùng đổ bê tông và cùng sử dụng. Năm 2020 gia đình ông H tháo dỡ nhà cũ và xây dựng ngôi nhà 02 tầng như hiện nay, ông đã xây nhà hết toàn bộ diện tích đất, mốc giới là bờ tường nhà của gia đình ông. Hiện nay ông đang mở 01 cổng đi ra ngõ số 6 và 01 cổng đi ra lối đầu ngoài của lối đi cũ, không đi cổng cũ như trước. Diện tích lối đi đang tranh chấp các mốc giới, chiều cạnh dài, rộng, diện tích từ trước đến nay giữ nguyên không thay đổi. Sau khi gia đình ông H xây dựng ngôi nhà như hiện nay gia đình ông H và gia đình ông Đ2 xảy ra mâu thuẫn ông Đ2 đã làm mái cổng chắn ngang cửa sổ của gia đình ông H, chôn 02 cột bê tông ngoài đầu lối đi chung.

Diện tích đất hiện nay gia đình ông H đang sử dụng có diện tích là 236,4m² (trong đó mua của cụ Đ3 4,6 thước, cụ M 0,2 thước và mua 05 thước ao của Hợp tác xã = 120m²). Diện tích đất mua này gia đình ông H đã làm nhà hết. Lối đi chung này không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông H. Lối đi chung này là lối đi chung của gia đình ông H, ông Đ2 và bà H3. Nay ông H, bà N đề nghị gia đình ông Đ2 tháo dỡ 02 trụ cổng, mái tôn trả lại lối đi chung cho 03 gia đình, để gia đình ông H mở cửa sổ và sau này ông chia đất cho con ông H thì con ông H có quyền mở cổng ra lối đi chung.

- Bị đơn ông Bùi Phúc Đ trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông trình bày:

Về nguồn gốc diện tích đất của gia đình ông H: Năm 1988, gia đình ông và gia đình ông H có mua chung 10 thước ao của U, trong đó ông 05 thước ($120m^2$) và ông H 05 thước ($120m^2$), ngoài phần đất ao ông H còn mua của nhà bà Lê Thị Đ4 4,2 thước ($108m^2$), mua của cụ Lê Thị M $15m^2$, tổng diện tích đất của ông H là 9 thước 8. Khoảng năm 1990 gia đình ông H làm móng nhà cấp bốn, năm 1992 ông H làm nhà cấp 4 thì đã làm hết phần đất gia đình ông H đã mua, sau khi ông H làm nhà thì cổng đi ra lối đi hiện nay đang tranh chấp (cổng ông H nằm phía trên cổng của gia đình ông tính từ ngõ số 6 vào), gia đình ông H đi lối đi này trước gia đình ông khoảng 03 năm. Năm 1993 bố ông là cụ Đ5 cho vợ chồng ông ở riêng trên phần đất như hiện nay ông đang sử dụng thì ông mới mở cổng đi ra lối đi này. Toàn bộ tường công trình phụ, tường nhà, tường rào ngăn cách đất của gia đình ông với lối đi chung là do ông xây dựng. Về mốc giới, chiều cạnh dài rộng, hình thể lối đi chung từ trước đến nay không thay đổi vẫn giữ nguyên như cũ, quá trình sử dụng gia đình ông và gia đình ông H cùng lát gạch, sau đó đổ bê tông và cùng sử dụng.

Về nguồn gốc lối đi đang tranh chấp: có nguồn gốc là đất ao do ông mua, ông là người mua đất ao của hợp tác xã chứ không phải cụ Đ5 mua. Khi làm nhà ông H đã làm nhà hết đất. Năm 2001 cụ Đ5 chia tách đất cho 03 người con gồm ông, ông Bùi Văn T4 và bà Bùi Thị H3. Theo đó, ông được cụ Đ5 chia cho $172m^2$, bà Bùi Thị H3 được chia cho $61m^2$, ông Bùi Văn T4 được chia cho $200m^2$. Năm 2004 ông và ông H đều được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đó ông H đi nhờ cổng gia đình ông nên ông để lại phần đất phía ngoài khoảng $24m^2$ để làm lối đi cho gia đình ông H (vì bà N vợ chồng ông H là em gái ông), gia đình ông và cho bà H3 là em gái ông đang ở phần đất phía trong đất của ông đi (vì bà H3 được bố ông chia cho phần đất ở trong cùng không có lối đi ra). Năm 2020 ông H xây dựng nhà hai tầng không mở cổng đi ra lối đi đang tranh chấp cùng với gia đình ông mà mở cổng đi ra đường N. Do ông H không đi nhờ nữa thì ông làm cổng ra phía ngoài đầu ngõ thì ông H không đồng ý. Hiện nay ông vẫn giữ vị trí cũ chờ giải quyết tranh chấp xong. Bê tông lối đi chung đang tranh chấp đổ từ khoảng năm 2016, do gia đình ông và gia đình ông H cùng đổ (lý do vì ông H đi nhờ cổng gia đình ông thì phải đổ bê tông cùng), trước đó thì gia đình ông và gia đình ông H đã lát gạch lối đi chung. Trong tổng diện tích đất của gia đình ông có $43,2m^2$ đất của bà H3 (phần ông làm sân thẳng với nhà bà H3, do bà H3 chưa sử dụng đến nên bà H3 cho ông sử dụng khi nào bà H3 sử dụng ông sẽ trả lại).

Phần diện tích đất của bà H3 nằm phía bên đất của gia đình ông là $11,6 \times 3,6 = 41,76 \text{ m}^2$, đo đạc tại thực địa là 37 m^2 còn thiếu $4,76 \text{ m}^2$. Diện tích đất nhà ông là 172 m^2 , đo đạc tại thực địa là 160 m^2 còn thiếu 12 m^2 . Phần đất thiếu này nằm ở nửa ngõ đi phía trong đang tranh chấp.

Quá trình sử dụng lối đi thì ông và ông H có đổ đất và đổ bê tông. Nay ông H không đi nhờ nữa ông đồng ý thanh toán tiền đổ đất và đổ bê tông cho ông H. Ông thanh toán cho ông H tiền đổ đất $= 24 \text{ m}^3$ = bao nhiêu tiền cụ thể ông không biết.

Tài sản trên lối đi đang tranh chấp gồm: 01 mái tôn lợp khung sắt mạ kẽm có diện tích $11,2 \text{ m}^2$; 02 trụ cổng do ông Đ làm (ông Đ trình bày đây là những trụ xi măng cũ ông dựng nên không có giá trị nên ông không yêu cầu giải quyết, trường hợp Tòa án giải quyết phần lối đi phía bên ngoài là lối đi chung thì ông tự nguyện tháo dỡ đối với hai trụ cổng bê tông, còn đối với 01 mái tôn lợp khung sắt mạ kẽm có diện tích $11,2 \text{ m}^2$ ông làm trên phần lối đi phía trong là đất nằm trong bìa đỏ của gia đình ông nên ông không đồng ý tháo dỡ.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu ông tháo dỡ công trình xây dựng trên lối đi chung trả lại lối đi chung ông không đồng ý.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Phúc Đ là ông Phạm Đình T2 và ông Phạm Tiến T1 trình bày: Ông nhất trí với nội dung trình bày của ông Đ. Ngoài ra, bổ sung thêm một số ý kiến đề nghị như sau: Ông H và ông Đ đều công nhận có sử dụng lối đi chung từ năm 1990 đến nay. Lối đi chung này là đoạn đường ngõ số 6, khu A xã Đ đến giáp phía ngoài cùng cổng sắt nhà ông Đ (tính từ ngõ số 6 vào). Theo bản đồ đo vẽ năm 2001, được Nhà nước công nhận và có giá trị pháp lý thì diện tích lối đi chung là đoạn phía ngoài giáp với đường ngõ số 6, khu A, xã Đ có diện tích $28,73 \text{ m}^2$, phù hợp với Bản Trích đo hiện trạng đất ngày 13/3/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm. Căn cứ trích lục Bản đồ địa chính của Văn phòng Đăng ký đất đai huyện V, ngày 27/02/2025 ghi nội dung: Số thửa đất 573, tờ Bản đồ số 5, diện tích $232,4 \text{ m}^2$, mục đích sử dụng đất ONT (đất ở nông thôn); Tên người sử dụng đất: hộ ông Bùi Phúc Đ và hộ bà Bùi Thị H3. Bản Trích lục Bản đồ địa chính này của cơ quan có thẩm quyền chuyên ngành về đất đai là có giá trị pháp lý để làm căn cứ giải quyết vụ án. Năm 2001, ông Bùi Phúc Đ được UBND huyện V cấp GCN ngày 12/10/2001, diện tích: 172 m^2 và bà Bùi Thị H3 (em gái ông Đ) được UBND huyện V cấp GCN ngày 12/10/2001, diện tích: 61 m^2 . Tổng diện tích của thửa đất là 232 m^2 (Chính là thửa đất số 573, tờ Bản đồ

số 5, diện tích 232,4 m² mà Văn phòng Đăng ký đất đai huyện V đã Trích lục ngày 27/02/2025). Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận mái tôn khung thép của ông Bùi Phúc Đ làm trong diện tích đất hợp pháp và đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không phải tháo dỡ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị N và người đại diện theo ủy quyền cho bà N đều trình bày:

Bà N là vợ của ông H là em gái ruột của ông Đ, bà N thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của ông Lê Quang H và không bổ sung gì.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Ánh, anh D là ông Lê Quang H, bà Bùi Thị N đều trình bày: anh Ánh, anh D thống nhất với yêu cầu của ông H, bà N.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh P, chị H2, bà L, bà H4 là ông Bùi Phúc Đ trình bày: Đồng ý với quan điểm trình bày của ông Đ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H3 quá trình giải quyết theo trình tự phúc thẩm trình bày: Năm 2001, khi cụ Đ5 chia đất cho các con, phần của bà được nhận có diện tích 61m², phần đất này có vị trí nằm phía trong cùng, giáp với phần đất của ông T4, ông Đ được cụ Đ5 chia cho, chạy thẳng ra lối đi cùng nhà ông Đ. Theo bà được biết lối đi này nhà bà N ông H và ông Đ đã sử dụng từ những năm 1989 – 1990. Sau khi bà được chia đất cũng được sử dụng lối đi này làm lối đi chung cho cả ba nhà. Mặc dù hiện nay bà đang đi nhờ lối đi cùng phần đất của nhà ông T4 nhưng nếu sau này ông Đ không cho bà sử dụng lối đi chung trên thì bà không có lối đi.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H3 là ông Bùi Phúc Đ trình bày: Ông không đồng ý với nội dung trình bày của bà H3, đề nghị Toà án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Theo kết quả đo đạc ngày 13/3/2024: Lối đi chung có phía Đông giáp thửa đất hộ ông H, phía Nam giáp thửa đất hộ ông T5, phía Tây giáp thửa đất hộ ông Đ, phía Bắc thông ra đường ngõ liên thôn S. Diện tích đo đạc lối đi đang tranh chấp là 53,4m² được giới hạn từ điểm 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, A, 24, 25, 26, 10. Lối đi đã được đổ bê tông, trên lối đi ông Đ làm mái 01 mái tôn có diện tích = 11,2m². Hiện trạng 02 thửa đất của ông H, ông Đ thể hiện thửa đất ông H xây tường nhà 02 tầng hết đất giáp lối đi đang tranh chấp, có hai cổng một cổng

đi ra ngõ số 6 và một cổng mở đi ra đầu lối đi đang tranh chấp; thửa đất hộ ông Đ hiện nay đang sử dụng mở cổng đi ra lối đi đang tranh chấp làm lối đi ra ngõ số 6. Ngoài ra ông H và ông Đ đều trình bày ông Đ còn chôn 02 trụ cổng bằng bê tông đầu ngoài của ngõ đi giáp đường ngõ số 06, ông Đ trình bày 02 trụ cổng bằng bê tông do ông dùng 02 cột điện đã cũ ông chôn để định làm cổng tuy nhiên ông H không đồng ý, 02 trụ cổng bằng bê tông không có giá trị trường hợp diện tích đất từ cổng của gia đình ra phía ngoài đường ngõ số 6 là lối đi chung ông tự nguyện tháo dỡ và không có kiến gì.

Đo đạc tại thực địa diện tích đất của ông Đ và ông H theo sự chỉ mốc giới của ông Đ và ông H: Thửa đất của hộ ông Bùi Đức P1 có diện tích là 197,0m² (bao gồm một phần đất của bà H3 chưa tách). Thửa đất của hộ ông Lê Quang H có diện tích là 236,4m². Trong quá trình giải quyết vụ án ông Đ và ông H đồng ý kết quả đo đạc diện tích hai thửa đất và diện tích lối đi đang tranh chấp không có ý kiến gì.

Tại biên bản định giá: 01 mái tôn khung sắt mạ kẽm theo giá Hội đồng định giá là 175.000 đồng/m² và diện tích đất đang tranh chấp theo Hội đồng định giá là 1.000.000 đồng/m². Ông Đ, ông H thống nhất theo giá Hội đồng, không có ý kiến và không yêu cầu định giá tài sản gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 169, Điều 245, Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 170, Điều 179 và Điều 203 Luật đất đai 2013; Căn cứ 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, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang H. Buộc gia đình ông Bùi Phúc Đ (Bùi Văn Đ1) phải tháo dỡ 02 trụ cổng bằng cột bê tông, 01 mái tôn và các trình xây dựng trên lối đi chung trả lại lối đi chung có diện tích là 53,4m² được giới hạn từ điểm 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, A, 24, 25, 26, 10 (cụ thể có sơ đồ chi tiết kèm theo).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do ông Đ1 là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Bùi Phúc Đ kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Bùi Phúc Đ giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Toà án đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về phía các đương sự đã chấp hành đúng nhiệm vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn ông Bùi Phúc Đ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Bùi Phúc Đ trong hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp lời đi chung” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và xác định thẩm quyền giải quyết vụ án của tòa án huyện Vĩnh Tường là đúng thẩm quyền, theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[3] Xét nội dung kháng cáo của ông Đ đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại toàn bộ nội dung bản án và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Về nguồn gốc thửa đất hiện nay ông Đ, ông H đang sử dụng và phần lối đi đang tranh chấp:

Đối với phần đất của hộ ông H: Thửa đất có nguồn gốc năm 1986 vợ chồng ông mua của bà Nguyễn Thị Đ3 4,6 thước (= 110,4m²) và mua của bà Lê Thị M 0,2 thước (= 4,8m²). Năm 1986, ông H tự ý san lấp diện tích đất ao của hợp tác xã đến năm 1990 ông làm nhà trên đất mua của cụ Đ3, cụ M và 05 thước đất ao (120m²) của hợp tác xã. Ngày 31/12/2002 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 218537 đứng tên hộ ông Lê Văn H5, cụ thể thửa đất số 283A, tờ bản đồ 2A, diện tích 235m², địa chỉ thửa đất khu 1, xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Đối với phần đất của hộ ông Đ: Thửa đất có nguồn gốc là một phần nằm trong tổng thể thửa đất nguyên bản của cụ Đ5 (là bố đẻ của ông Đ, bà N, bà H3, ông T4). Năm 2001, cụ Đ5 chia đất thành 03 phần cho ông Đ, ông T4 và bà H3, trong đó, phần đất của ông Đ được chia có diện tích 172m², phần đất của bà H3 được chia có diện tích 61m² và phần đất của ông T4 được chia có diện tích 200m². Ngày 12/10/2001, hộ ông Bùi Văn Đ1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0569575, cụ thể: thửa đất số 283, tờ bản đồ 2A, diện tích 172m², địa chỉ thửa đất khu 1, xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Về nguồn gốc lối đi đang tranh chấp: Phần lối đi đang tranh chấp thuộc thửa đất số 283 của cụ Bùi Văn Đ5 và ông Lê Quang H mua chung. Năm 1990, ông H xây dựng nhà cấp bốn cũ có đồ đất để làm lối đi chung. Theo bản đồ 299 lối đi đang tranh chấp không được thể hiện. Năm 2001, cụ Đ5 chia đất cho 03 người con gồm ông Đ1, bà H3, ông T4 có chừa một phần làm lối đi cho các con được thể hiện tại hồ sơ đề nghị chia đất của cụ Đ5 đo vẽ ngày 18/4/2001. Cũng thời điểm này đối chiếu theo bản đồ 299 đã được chỉnh lý trùng khớp nội dung có thể hiện phần lối đi chung trên. Hai hộ cùng sử dụng lối đi chung từ năm 1993 cho đến năm 2020 khi hộ ông H làm nhà mới và mở cổng đi ra ngõ số 6 và 01 cổng đi ra đầu lối đi chung thì hai bên xảy ra tranh chấp.

Quá trình giải quyết phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có đơn đề nghị xem xét, thẩm định đo đạc lại đối với các thửa đất đất, phần lối đi chung đang tranh chấp. Do đó, ngày 10/4/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã về thực địa và xem xét, thẩm định theo đề nghị của bị đơn. Tại buổi

làm việc, Toà án ghi quan điểm của cụ H4 (là mẹ đẻ của ông Đ1, bà N, bà H3, ông T4). Qua đó, cụ H4 cho biết, năm 2001, cụ Đ5 (là chồng của cụ, đã chết) chia đất cho 03 người con là ông Đ1, ông T4, bà H3, đồng thời cụ Đ5 cũng chừa một phần đất để làm lối đi chung cho các con của cụ là ông Đ1, bà H3 và bà N (vợ ông H) cùng sử dụng. Cũng tại buổi làm việc, bà H3 xác định: Năm 2001, bố bà là cụ Đ5 chia thửa đất cho bà, ông Đ1 và ông T4 có để 1 lối đi chung cho các con đi như hiện nay (chính là lối đi ông H và ông Đ1 đang tranh chấp). Phần của bà được chia có diện tích 61m², nằm phía trong cùng, một phần giáp với phần đất của ông T4 và một phần giáp với phần đất của ông Đ1 và chạy thẳng ra lối đi chung. Theo bà được biết lối đi này nhà bà N ông H và ông Đ1 đã sử dụng từ những năm 1989 – 1990. Sau khi bà được chia đất cũng được sử dụng lối đi này làm lối đi chung cho cả ba nhà. Mặc dù hiện nay bà đang đi nhờ lối đi cùng phần đất của nhà ông T4 nhưng nếu sau này ông Đ1 xây lán trên lối đi như hiện nay thì bà không có lối đi.

[3.2]. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị bị đơn tháo mái tôn, 02 trụ bê tông trả lại lối đi chung thấy rằng:

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, trên phần diện tích đất tranh chấp có các tài sản: 02 trụ cổng bằng bê tông, 01 mái tôn khung sắt mạ kẽm.

Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông H, bị đơn ông Đ1 đều thừa nhận lối đi này hình thành từ khoảng năm 1990, thời điểm đó gia đình ông H là người đổ đất, san lấp làm lối đi để xây dựng nhà cấp 4 cũ trên diện tích đất ao của ông H và cụ Đ5 mua của hợp tác xã. Gia đình ông H san lấp đất làm lối đi chung này và sử dụng trước gia đình cụ Đ5, ông Đ1. Sau đó khoảng năm 1993, hộ ông Đ1 được ra ở riêng trên phần đất cụ Đ5 cho thì mới mở cổng đi và sử dụng chung lối đi với gia đình ông H. Trước đó, gia đình cụ Đ5 (gồm cả gia đình ông Đ1) mở cổng đi ra ngõ số 6 như hiện nay ông T4 đang sử dụng. Khi ông Đ1 ra ở riêng, đã xây dựng nhà, công trình phụ, tường rào giáp ranh với lối đi này. Ông Đ1 và ông H đều thừa nhận từ khi sử dụng lối đi này thì các chiều cạnh, diện tích, mốc giới của lối đi vẫn giữ nguyên như cũ, không có gì thay đổi. Quá trình sử dụng, để tiện sử dụng ông Đ1 và ông H nhiều lần tôn tạo, đổ đất, lát gạch, đổ bê tông trên phần lối đi này.

Đến năm 2001 cụ Đ5 chia đất cho các con gồm ông Đ1, bà H3, ông T4, trên sơ đồ tách đất cho các con cũng thể hiện lối đi này.

Tại cấp sơ thẩm, ông Đ1 trình bày, cụ Đ5 để đất làm lối đi chung cho bà H3 và ông Đ1, do thời điểm đó gia đình ông H đang đi lối đi này nên cho gia đình ông

H đi nhờ. Tại cấp phúc thẩm, ông Đ1 thay đổi nội dung trình bày nhất trí với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ1, cho rằng lối đi chung của ông H và ông Đ1 chính là phần diện tích đất được tính từ đoạn đầu đường N, khu A xã Đ đến giáp phía ngoài cùng cổng sắt nhà ông Đ1 có diện tích khoảng 28,3m² nên phần diện tích còn lại tính từ cổng sắt của gia đình ông H vào bên trong thuộc diện tích đất của hộ ông Đ1. Tại phần tranh luận, người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn có ý kiến đề nghị bị đơn ông Đức hạ mái tôn để nguyên đơn ông H mở được cửa sổ và hai bên nên hòa giải thống nhất giữ tình anh em nhưng ông Đ1 không nhất trí và xác định ông Đ1 xây mái tôn trên phần đất của ông.

Ngày 10/3/2025, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ1 giao nộp cho Tòa án cấp phúc thẩm 01 Trích lục Bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện V ngày 27/02/2025 ghi nội dung: Thửa đất số 573, tờ bản đồ số 5 diện tích 232,4m², tên người sử dụng là hộ ông Bùi Phúc Đ và hộ bà Bùi Thị H3. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ và ông Đ trình bày: Theo trích lục của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện V ngày 27/02/2025, thể hiện lối đi chung chỉ khoảng 28 m², diện tích còn lại là nằm trong giấy chứng nhận của ông và bà H3. Tuy nhiên khi Tòa án nhân dân tỉnh về xem xét thẩm định, phần đất của bà H3 xây ngôi nhà không có trong trích lục này mà nằm bên đất nhà ông T4. Bà H3 và các đương sự đều thừa nhận thực trạng ngôi nhà bà H3 xây hiện nay đang nằm bên phần đất phía nhà ông T4 và không có trong trích lục của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện V ngày 27/02/2025. Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện V giải thích tính pháp lý đối với Trích lục trên và đề nghị trích lục phần đất nhà ông T4 và H3. Tại Công văn số 138 ngày 11/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện V phúc đáp: Trích lục bản đồ địa chính ngày 27/02/2025 về thửa đất số 573, tờ bản đồ số 5 diện tích 232,4m², tên người sử dụng là hộ ông Bùi Phúc Đ và hộ bà Bùi Thị H3 ở thôn A, xã Đ, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc được trích theo bản đồ VN2000, diện tích thửa đất này chưa được cấp đổi sang bản đồ hệ toạ độ VN2000 nên không có giá trị pháp lý, trích lục chỉ cung cấp thông tin về số tờ bản đồ và số thửa đất. Theo hồ sơ lưu tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện V, người sử dụng đất đối với thửa số 573, tờ bản đồ số 5 là hộ ông Bùi Phúc Đ – bà Ngô Thị L còn thông tin tên người sử dụng hộ ông Bùi Phúc Đ + hộ bà Bùi Thị H3 ghi tại Trích lục bản đồ địa chính cấp ngày

27/02/2025 là theo yêu cầu của đương sự. Cùng công văn phúc đáp, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V cung cấp 02 Trích lục sơ đồ thửa đất gồm: Trích lục sơ đồ thửa đất hộ ông Bùi Phúc Đ – bà Ngô Thị L và hộ ông Bùi Văn T4 – bà Nguyễn Thị H6. Trên thực tế cũng như căn cứ lời khai của bị đơn ông Bùi Phúc Đ thừa nhận phần đất của bà H3 có diện tích 61m², trong đó phần nhà có diện tích 19m² nằm chung với phần đất của hộ ông T4, diện tích đất còn lại 42m² nằm chung với phần đất của hộ ông Đ. Tuy nhiên theo bản đồ VN2000 không thể hiện thửa đất của bà H3.

Hội đồng xét xử thấy: Theo sơ đồ chia đất năm 2001, khi cụ Đ5 chia đất, phần giáp đất của ông Đ và bà H3, có 1 lối đi chung và trên thực tế cũng như lời khai của cụ H4, bà H3, ông H, bà N đều xác định gia đình ông H bà N đã đi lối này từ trước. Bà N cũng là con cụ Đ5 nên không có lý do gì cụ Đ5 không cho bà N đi trên lối đi này. Mặt khác đất của bà H3 ở trong cùng, khi chia cụ Đ5 đã để lối đi cho bà H3 đi ra nên ông Đ cho rằng lối đi chung chỉ có 28m² còn phần lối đi phía trong là thuộc đất của ông Đ là không có căn cứ.

Theo hiện trạng sử dụng đất của hộ bà H3 hiện nay, phần ngôi nhà bà đang xây nằm trong phần đất giáp gia đình ông T4 có diện tích 19m², phần còn lại 42m² giáp đất ông Đ là chạy thẳng ra lối đi chung. Theo ông Đ nói lối đi chung tính từ đoạn đầu đường N, khu A xã Đ đến giáp phía ngoài cùng cổng sắt nhà ông Đ có diện tích 28,3m² và phần diện tích còn lại tính từ cổng sắt của gia đình ông hắt vào bên trong thuộc diện tích đất của hộ ông Đ thì thửa đất của bà H3 bị vây bọc bởi các thửa đất của các hộ khác, không có lối đi ra. Bà H3 khẳng định hiện nay mặc dù bà đang đi nhờ lối đi ra ngõ số 6 với hộ ông T4 nhưng phần đất của bà được cụ Đ5 cho có phần lối đi sử dụng chung với hộ ông Đ, nếu sau này ông Đ không cho bà sử dụng lối đi thì bà không có lối đi ra bên ngoài.

Quá trình giải quyết Tòa án hai cấp đã xác minh tại UBND xã Đ thể hiện: Theo bản đồ 299 lập năm 1987 không thể hiện phần lối đi hiện nay đang tranh chấp. Năm 2001, theo văn bản chia đất của cụ Đ5 cho các con cũng như đối chiếu bản đồ 299 được chỉnh lý thì có thể hiện lối đi chung như hiện nay đang tranh chấp. Nguồn gốc lối đi đang tranh chấp là đất của cụ Đ5 (bố ông Đ), sau khi cụ Đ5 chia tách đất cho các con có để lại một phần đất làm lối đi như hiện nay cho các con. Đối với việc ông H, ông Đ khai trước đây mỗi gia đình mua 05 thước đất ao của hợp tác xã địa phương không rõ vì hiện nay ở Ủy ban xã không còn lưu giữ

hồ sơ, sổ sách. Phần diện tích lối đi trên không thuộc diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Đ, cũng như gia đình ông H.

Từ những phân tích trên cho thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về xác định lối đi chung và buộc gia đình ông Đ phải tháo dỡ các công trình trên phần diện tích lối đi chung và trả lại lối đi chung là có căn cứ. Do đó yêu cầu kháng cáo của ông Đ không được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ, không đề nghị Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Quá trình giải quyết phúc thẩm, bị đơn có yêu cầu đề nghị xem xét, thẩm định tại chỗ và đã nộp chi phí tố tụng, tại phiên tòa, bị đơn tự nguyện chịu toàn bộ, không đề nghị giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5]. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6]. Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm: Căn cứ Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 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.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Bùi Phúc Đ phải chịu án phí sơ thẩm.

Do kháng cáo của ông Bùi Phúc Đ không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, do ông Đ là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Bùi Phúc Đ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DSST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 169, Điều 245, Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 170, Điều 179 và Điều 203 Luật đất đai 2013; Căn cứ 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang H. Xác định lối đi chung có diện là 53,4m² được giới hạn từ điểm 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, A, 24, 25, 26, 10. Buộc gia đình ông Bùi Phúc Đ (Bùi Văn Đ1) phải tháo dỡ 02 trụ cổng bằng cột bê tông, 01 mái tôn và các trình xây dựng trên lối đi chung.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Đ1.

Trường hợp quyết định 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND huyện Vĩnh Tường;
- VKSND huyện Vĩnh Tường;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Tường;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND huyện Vĩnh Tường;
- VKSND huyện Vĩnh Tường;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Tường;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

Nguyễn Thị Mỹ Hạnh