

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 46/2025/DS-PT
Ngày 15-5-2025
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: Ông Trần Đình Chi

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Khắc Chiên

Ông Nguyễn Hán Hường

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Trung Hiếu – 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.

Trong các ngày 15 tháng 01 và 15 tháng 5 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 124/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã P T, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 141/2024/QĐPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2024, Thông báo mở lại phiên tòa số 395/2025/TB-TA ngày 21 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Phạm Thị A, sinh năm 1982, nơi đăng ký thường trú: Khu X, xã H L, thị xã P T, tỉnh Phú Thọ, nơi ở hiện tại: Khu X, xã P H, thị xã P T, tỉnh Phú Thọ.

- Bị đơn: Bà Bùi Thị T, sinh năm 1974, địa chỉ: Khu X, xã P H, thị xã P T, tỉnh Phú Thọ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn C là Luật sư Công ty TNHH H – Đoàn Luật sư tỉnh Phú Thọ, địa chỉ: Tòa nhà L, số nhà X Đại lộ H V, phường N T, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Lê Tuấn A, sinh năm 1995, địa chỉ: Khu X, xã P H, thị xã P T, tỉnh Phú Thọ.

2. Anh Lê Anh T, sinh năm 1999, địa chỉ: Khu X, xã P H, thị xã P T, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện hợp pháp của Anh Lê Tuấn A và Anh Lê Anh T: Bà Bùi Thị T, sinh năm 1974, địa chỉ: Khu X, xã P H, thị xã P T, tỉnh Phú Thọ, là người đại diện theo ủy quyền theo các Giấy ủy quyền ngày 24/9/2024.

3. Ủy ban nhân dân thị xã P T, địa chỉ: Phường A C, thị xã P T, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thị xã P T: Ông Tạ Đức D – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 04/9/2024.

4. Ủy ban nhân dân xã P H, thị xã P T, địa chỉ: Xã P H, thị xã P T, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã P H: Ông Lê Minh T – cán bộ địa chính, là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 04/9/2024.

- Người kháng cáo: Bà Bùi Thị T, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn Chị Phạm Thị A trình bày:

Năm 2017, chị có mua thửa đất số 54⁻¹ tờ bản đồ số 35, diện tích là 402,1m² của vợ chồng anh Q, chị T ở xã H L, thị xã P T, tỉnh Phú Thọ, địa chỉ thửa đất tại Khu X, xã P H, thị xã P T. Chị đã kiểm tra tại thực địa ô đất có hộ giáp ranh là gia đình Bà Bùi Thị T, ông Lê Văn Đ, trước thửa đất có lối đi chung giữa đất của anh Q, chị T và gia đình Bà Bùi Thị T ra quốc lộ 2 và giống như phần sơ đồ được vẽ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Mai Thị Lý T do UBND thị xã P T cấp năm 2007. Chị đã nhận chuyển nhượng và đến ngày 21/9/2017, chị được UBND thị xã P T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 952689. Năm 2018, chị đến kiểm tra đất để chuẩn bị làm nhà thì thấy hộ giáp ranh là gia đình ông Đ, bà T đã xây tường bao vây vây bọc thửa đất của chị với đất của nhà bà T vào làm một. Gia đình bà T đã chăn nuôi, trồng trọt trên đất của chị. Chị đã yêu cầu vợ chồng bà T tháo dỡ công trình trên thửa đất của chị thì bà T bảo chị tự tháo dỡ, họ không sử dụng nữa. Khoảng 01 tháng sau khi chị chở vật liệu đến làm nhà thì bà T ra cản trở và nói đất của chị không có lối đi, không cho chị làm nhà ở trên thửa đất của chị và chị đã phải đi thuê nhà ở từ năm 2018 cho đến nay. Từ năm 2018, chị đã rất nhiều lần liên hệ với UBND xã P H và yêu cầu ban địa chính xã giải quyết lấy lại lối đi cho chị nhưng gọi vợ chồng bà T đến giải quyết đều bất thành. Năm 2021, khi UBND xã P H tiến hành hòa giải hai bên đã yêu cầu giữa chị và gia đình bà T hòa giải và gia đình bà T trả lại lối đi chung cho chị sử dụng nhưng gia đình bà T vẫn không thực hiện.

Tại phiên tòa sơ thẩm Chị A thừa nhận trên thửa đất số 54⁻¹ tờ bản đồ số 35 của chị có 01 chuồng lợn, một số cây cối lâm lộc khác, trên phần lối đi trước đất của chị có 01 nhà tạm, 01 cổng tạm làm bằng sắt và lưới B40, tường rào xây bằng gạch xi do gia đình bà T trồng và xây dựng.

Chị không nhất trí bán thửa đất của chị cho bà T với giá 600.000.000đ và

cũng không mua lối đi mới như bà T đề nghị. Chị đồng ý hỗ trợ cho gia đình bà T tiền công đổ đất để đường đi được như bây giờ là 40.000.000đ.

Chị tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá tài sản, không yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải thanh toán lại cho chị.

Chị đề nghị HĐXX buộc gia đình bà T tháo dỡ các tài sản do gia đình bà T xây dựng, trồng trọt trên thửa đất số 54⁻¹ tờ bản đồ số 35 và trên lối đi chung để chị sử dụng đất và lối đi chung.

Bị đơn là Bà Bùi Thị T trình bày:

Bà thừa nhận vợ chồng bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lại Anh Q, bà Mai Thị Lý T 01 thửa đất diện tích 402,1m² (trong đó đất ở là 80m², đất vườn 322,1m²) thuộc Khu X, xã P H, thị xã P T, tỉnh Phú Thọ. Khi chuyển nhượng, thửa đất của ông Q, bà T không có cổng ra, ông bà Q T cũng đồng ý đề mua lối đi sau. Thời điểm bán đất cho Q T do vợ chồng bà làm ăn gặp khó khăn nên bán với giá rất rẻ. Sau này vợ chồng ông Q bà T có bán lại cho Chị Phạm Thị A thửa đất nêu trên (chính là thửa đất số 54⁻¹, tờ bản đồ số 35). Khi bán cho vợ chồng ông bà Q T, vợ chồng bà chỉ bán đất ở, đất vườn, không tách lối đi chung. Năm 2022, chồng bà là ông Lê Văn Đ đã chết không có di chúc.

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm Chị A yêu cầu bà trả lại lối đi chung để Chị A cùng sử dụng bà không nhất trí vì các lý do sau: Bà không muốn Chị A đi chung với lối đi của gia đình bà tránh phức tạp; Bà không bán lối đi vì như thế mất rất nhiều đất của gia đình bà. Bà chấp nhận bán cho Chị A 01 lối đi thẳng từ đất Chị A ra đường quốc lộ 2 với giá 600.000.000đ (Lối đi này có bề rộng 4m, chiều dài từ đất Chị A ra đến quốc lộ 2). Tại phiên tòa sơ thẩm bà nhất trí bán cho Chị A 01 lối đi thẳng từ đất Chị A ra đường quốc lộ 2 với giá 450.000.000đ (Lối đi này có bề rộng 3m, chiều dài từ đất Chị A ra đến quốc lộ 2 và là đất ruộng của gia đình bà). Bà đã mất rất nhiều công sức mua đất ruộng của dân (đoạn trước cổng nhà bà ra đến quốc lộ 2) rồi đổ đất để có hiện trạng bằng và cao hơn mặt đường quốc lộ 2 như hiện nay. Chi phí bỏ ra bà không cung cấp cho Tòa án và cũng không đồng ý để Chị A trả cho bà một phần chi phí đó để được đi chung. Bà đồng ý với lối đi chung của gia đình bà và của Chị A là chỉ ở trước phần đất của Chị A, không được phép đi sang hai bên và đi chung cổng của nhà bà hiện nay. Bà không hiểu tại sao, tại phần ghi chú của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà ở phần tách chuyển nhượng cho nhà Q T lại ghi “và làm đường đi chung là 190,6m²”.

Bà thừa nhận sau khi chuyển nhượng đất cho nhà Q T cho đến nay vợ chồng bà không khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền về việc tách đất của bà làm lối đi chung như phần ghi chú đã ghi. Bà không nhất trí với phần lối đi đã thể hiện trong ghi chú đó. Bà đồng ý mua lại thửa đất của Chị A với giá 600.000.000đ.

Bà thừa nhận gia đình bà đã xây dựng chuồng trại chăn nuôi trên đất của Chị A và có một số cây cối lâm lộ bà trồng như Chị A trình bày và nhất trí sẽ tự tháo dỡ chuồng trại trả lại đất, lối đi trước đất của Chị A. Bà thừa nhận cổng nhà bà làm bằng khung sắt có gắn lưới B40 nhưng không nhất trí tháo dỡ để cho Chị A sử dụng lối đi chung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Anh Lê Tuấn A, Lê Anh T

trình bày: Các anh thừa nhận đã được bà T – mẹ các anh thông báo về việc TAND thị xã P T thụ lý vụ án, triệu tập đến Tòa án làm việc, hòa giải, thẩm định, định giá tài sản... nhưng các anh bận làm ăn nên không đến Tòa án làm việc được. Việc ông bà Đ T – bố mẹ các anh chuyển nhượng đất và có tạo lối đi chung cho đất của ông Q, bà T hay không thì các anh không biết vì khi đó các anh còn nhỏ và sau này thì đi làm ăn xa nhà. Tại phiên tòa sơ thẩm Anh Lê Tuấn A và Lê Anh T nhất trí ủy quyền cho bà T thay mặt họ tham gia tố tụng và có toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến vụ kiện. Các anh nhất trí với quan điểm của bà T tại phiên tòa sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của UBND thị xã P T ông Tạ Đức D vắng mặt có quan điểm: Nguồn gốc thửa đất số 54⁻¹ tờ bản đồ số 35, diện tích 402,1 m² tại Khu X xã P H, thị xã P T của bà Phạm Thị A được cấp GCNQSD đất do nhận chuyển nhượng của bà Mai Thị Lý T năm 2017; Bà Mai Thị Lý T nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Đ năm 2007.

Đối với lối đi qua đất bà A, trên GCNQSD đất ông Đ chuyển nhượng bà Mai Thị Lý T thể hiện ông Đ để 190,6 m² diện tích đường đi chung kết nối với đường đi chung ra đường Quốc lộ 2 (tại thời điểm tách làm đường đi chung chỉ có đường kết nối với Quốc lộ 2 qua thửa đất bà Mai Thị Lý T mua của ông Lê Văn Đ). GCNQSD đất bà T, bà A thể hiện có đường đi trước thửa đất kết nối với đường ra Quốc lộ 2.

Từ các nội dung trên, xác định thửa đất số 54⁻¹, tờ 35 diện tích 402.1 m² của bà Phạm Thị A được cấp GCNQSD đất có đường đi chung kết nối đường Quốc lộ 2 được hình thành từ khi ông Lê Văn Đ chuyển nhượng cho bà Mai Thị Lý T năm 2007. Đề nghị Tòa án Nhân dân thị xã P T giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của UBND xã P H, thị xã P T vắng mặt nhưng có quan điểm: Thống nhất với ý kiến trình bày của Ủy ban nhân dân thị xã P T nêu trên. Từ năm 2007, vợ chồng ông bà Đ T đã tự nguyện cắt 190,6m² đất vườn để làm lối đi chung, vậy phần diện tích này thuộc quyền quản lý của UBND xã. Đề nghị Tòa án Nhân dân thị xã P T giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Vi Văn K – nguyên cán bộ địa chính xã P H cho biết: Khoảng năm 2008, ông làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà T cho ông Q, bà T. Hồ sơ chuyển nhượng đã làm đầy đủ các thủ tục theo quy định pháp luật, hai bên đã kiểm tra hiện trạng và thửa đất có lối đi theo bản vẽ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân thị xã P T, đã quyết định:

Áp dụng: Điều 166, 170, 171 Luật đất đai 2013; Điều 245, 254 Bộ luật dân sự; khoản 9, Điều 26, điểm a, khoản 1 điều 35 và điểm c, khoản 1 điều 39, điều 147, 157, 158, 165, 166, 264, 266, 267, 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Khoản 3 điều 2 Quyết định số 14/2021/QĐ-UBND ngày 23/8/2021 của UBND tỉnh Phú Thọ; Khoản 2 điều 9 Quyết định số 16/2024/QĐ-UBND ngày 01/8/2024 của UBND tỉnh Phú Thọ; Khoản 2, điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án .

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chị Phạm Thị A.
- Buộc gia đình Bà Bùi Thị T trả lại quyền sử dụng cho Chị Phạm Thị A cùng sử dụng đối với lối đi chung của thửa đất số 54⁻¹ tờ bản đồ số 35, thuộc Khu X, xã P H, thị xã P T, tỉnh Phú Thọ, theo chỉ giới 2.3.4.6.7.8.9.10.11.2 (*Có bản trích đo hiện trạng sử dụng đất kèm theo*).

Bà T có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời một số tài sản làm trên đất của Chị A và lối đi chung gồm: 01 chuồng lợn, 01 nhà tạm, tường rào xây bằng gạch xi 01 cây mít đường kính 20cm, 01 cây cóc đường kính 30cm, 01 cây bưởi đường kính 5cm, 01 cây sung đường kính 30cm, 01 cổng làm bằng sắt và lưới B40.

Xác nhận Chị Phạm Thị A tự nguyện hỗ trợ gia đình Bà Bùi Thị T chi phí tôn tạo lối đi chung là 40.000.000đ.

- Về chi phí tố tụng: Xác nhận nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá là 6.798.000đ.

Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và các vấn đề khác theo quy định của pháp luật.

Kháng cáo: Ngày 30/9/2024, Bà Bùi Thị T có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, không đồng ý bà Phạm Thị A có lối đi chung với bà để nối ra cổng của gia đình bà và đi ra quốc lộ 2.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Bùi Thị T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không cung cấp tài liệu chứng cứ mới. Bà T trình bày: Bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhà ông Q, bà T thì chỉ có đường ngang đi chung ở bên trong, còn đường nối ra cổng và đường đi ra quốc lộ 2 chưa có, muốn có đường nối ra cổng và đường đi ra quốc lộ 2 thì hai bên phải thỏa thuận, bà yêu cầu Chị A phải thanh toán cho bà số tiền là 120.000.000 đồng để có lối đi nối ra cổng và đường đi ra Quốc lộ 2.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà Bùi Thị T trình bày: Việc tách phần diện tích làm lối đi chung là có vì đó là điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng chỉ giới và diện tích đo đạc chưa đúng. Lối đi chung trước đây là phần đất thổ cư của bà T, bà T có nhiều công sức tôn tạo đối với phần đất này và đường đi ra Quốc lộ 2, nay bà T yêu cầu Chị A phải thanh toán giá trị tiền đất làm lối đi như trên là phù hợp, đề nghị Tòa án xem xét theo yêu cầu của bà T, đảm bảo quyền lợi cho bà T.

Chị Phạm Thị A trình bày: Thửa đất của chị đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có lối đi chung với gia đình bà T để kết nối ra đường đi ra Quốc lộ 2, Chị A không đồng ý thanh toán 120.000.000 đồng cho bà T, chỉ đồng ý thực hiện nghĩa vụ thanh toán nêu trên theo quy định của pháp luật và tự nguyện hỗ trợ thêm cho bà T chi phí tôn tạo lối đi để đi ra Quốc lộ 2. Tại cấp sơ thẩm chị tự nguyện hỗ trợ cho gia đình bà T chi phí tôn tạo lối đi để đi ra quốc lộ 2 là 40.000.000 đồng. Nay chị thay đổi ý kiến, chị đồng ý thanh toán và hỗ trợ tổng số tiền là 50.000.000 đồng (Trong đó có 2.572.380 đồng là nghĩa vụ thanh toán $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất làm lối đi chung do diện tích lối đi chung tăng thêm).

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm:

Về tố tụng Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung: Thửa đất số 54⁻¹ tờ bản đồ số 35, diện tích 402,1 m² của bà Phạm Thị A được cấp GCNQSD đất có đường đi chung kết nối đường đi ra Quốc lộ 2 được hình thành từ khi gia đình bà T chuyển nhượng cho gia đình bà Mai Thị Lý T năm 2007, sau đó gia đình bà T chuyển nhượng cho Chị A. Nay Chị A khởi kiện yêu cầu gia đình bà T giành cho Chị A lối đi chung là có căn cứ được chấp nhận. Vợ chồng ông bà Đ T đã tự nguyện cắt 190,6m² đất vườn để làm lối đi chung nhưng kết quả đo đạc hiện nay thể hiện lối đi chung có diện tích là 246,4 m², diện tích lối đi chung tăng là 55,8 m² có nguồn gốc là đất vườn của gia đình bà T. Tại phiên tòa Chị A đồng ý thanh toán cho gia đình bà T theo quy định của pháp luật và hỗ trợ cho gia đình bà T, tổng số tiền là 50.000.000 đồng. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc gia đình bà T phải mở lối đi theo hiện trạng đã thẩm định mới. Chị A thanh toán giá trị quyền sử dụng đất làm lối đi tăng thêm, tự nguyện hỗ trợ chi phí tôn tạo lối đi để đi ra Quốc lộ 2, tổng số tiền là 50.000.000 đồng và xác định lại nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm cho phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện VKSND tỉnh; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Kháng cáo của Bùi Thị T là bị đơn được thực hiện trong thời hạn luật định, hợp lệ nên đủ điều kiện xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Ngày 30/9/2024, Bà Bùi Thị T có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, không đồng ý bà Phạm Thị A có lối đi chung với bà để nối ra cổng của gia đình bà và đi ra quốc lộ 2.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình bà Mai Thị Lý T, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà có ghi: “*Hộ ông Đ đã chuyển quyền sử dụng đất cho hộ bà T 402,1 m² đất (đất ở 80 m², đất vườn 322,1m²) và làm đường đi chung 190,6m²...*”. Đến nay gia đình bà không khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền về việc tách đất của bà làm lối đi chung như phần ghi chú đã ghi.

Tại các hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Mai Thị Lý T và Chị Phạm Thị A đều thể hiện thể hiện có lối đi từ thửa đất số 54⁻¹ tờ bản đồ số 35 ra đường theo bản đồ địa chính để đi ra đường Quốc lộ 2. Mặt khác, khi chuyển nhượng đất thổ cư, phần diện tích đất được chuyển nhượng cần phải có lối đi phù hợp. Do đó yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, cấp sơ thẩm buộc gia đình bà T tháo dỡ tài sản để trả lối đi chung cho nguyên đơn cùng sử dụng là đúng pháp luật. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá lại tài sản và bản trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 19/02/2025 thể hiện trên phần diện tích

đất tranh chấp, lối đi chung và đi ra Quốc lộ 2 có: 01 cây Sấu có đường kính 50 cm trị giá 1.657.000 đồng; 01 cây Mít có đường kính 30 cm trị giá 1.857.000 đồng; 01 cây Bưởi có đường kính 5 cm trị giá 157.000 đồng; 01 trụ cổng xây gạch xi chiều cao 1,8 m, rộng 0,5 m, dày 0,5 m và đoạn tường xây rộng 1m, cao 1,4 m, dày 0,15 m trị giá 227.700 đồng; 03 cánh cổng sắt bít lưới B40, rộng 0,75 m, cao 2,1m trị giá 164.430 đồng; một phần nhà tạm 22,9 m², không yêu cầu định giá. Gia đình Bà Bùi Thị T phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các tài sản làm trên thửa đất số 54-1, tờ bản đồ số 35 thuộc quyền sử dụng đất của Chị A, lối đi chung và để đi ra quốc lộ 2.

Căn cứ bản trích đo hiện trạng sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P T ngày 19/02/2025 xác định vị trí đất đã cất làm lối đi chung trên thực tế có diện tích là 246,4 m² tăng so với phần ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Thắm là 246,4 m² -190,6 m² =55,8m² đất vườn, trị giá là 55,8 m² x 92.200 đồng/m² đất vườn = 5.144.760 đồng.

Chị A có nghĩa vụ thanh toán chênh lệch cho bà T số tiền là 5.144.760 đồng: 2 = 2.572.380 đồng để cùng sử dụng lối đi chung nối ra cổng của bà T để đi ra Quốc lộ 2.

Tại phiên tòa phúc thẩm Chị A không đồng ý thanh toán 120.000.000 đồng cho bà T, chỉ đồng ý thực hiện nghĩa vụ thanh toán nêu trên theo quy định của pháp luật và tự nguyện hỗ trợ thêm cho bà T chi phí tôn tạo lối đi để đi ra quốc lộ 2. Tại cấp sơ thẩm chị tự nguyện hỗ trợ cho gia đình bà T chi phí tôn tạo lối đi để đi ra quốc lộ 2 là 40.000.000 đồng. Nay chị Thay đổi ý kiến, chị đồng ý thanh toán và hỗ trợ tổng số tiền là 50.000.000 đồng (Trong đó có 2.572.380 đồng là nghĩa vụ thanh toán ½ giá trị quyền sử dụng đất làm lối đi do diện tích lối đi tăng thêm). Ý kiến của Chị A là tự nguyện phù hợp với pháp luật, đảm bảo quyền lợi của bà T nên được ghi nhận.

Do có tình tiết mới nêu trên nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm và xác định lại nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm cho phù hợp.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà T phải chịu án phí 300.000 đồng do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Chị A phải chịu án phí đối với nghĩa vụ phải thanh toán (2.572.380 đồng), án phí là 300.000 đồng, còn phần Chị A tự nguyện hỗ trợ thì không phải chịu án phí.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do sửa bản án sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Chị A tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm được ghi nhận và xác nhận Chị A đã nộp đủ.

[6]. Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;
Chấp nhận một phần kháng cáo của Bà Bùi Thị T đối với yêu cầu thanh toán tiền cho lối đi chung.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã P T, tỉnh Phú Thọ.

Căn cứ vào Điều 166, 170, 171 Luật đất đai 2013; Điều 163, 164, 245, 254 Bộ luật dân sự; khoản 9 Điều 26, Điều 147, 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 26, Điều 27, Điều 29, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chị Phạm Thị A.

Buộc gia đình Bà Bùi Thị T dành cho Chị Phạm Thị A cùng sử dụng lối đi chung theo chỉ giới 2,3,4,6,7,8,9,10,11,12,13,2.

Buộc gia đình Bà Bùi Thị T có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ các tài sản, cây cối lâm lộc trên thửa đất số 54⁻¹ tờ bản đồ số 35, thuộc Khu X, xã P H, thị xã P T, tỉnh Phú Thọ của Chị A, trên lối đi chung và để đi ra Quốc lộ 2 trong đó có: 01 lán (chuồng lợn) diện tích 30,5 m², 01 phần nhà tạm diện tích 22,9m², 01 cây Sấu có đường kính 50 cm; 01 cây Mít có đường kính 30 cm; 01 cây Bưởi có đường kính 5 cm; 01 trụ cổng xây gạch xi chiều cao 1,8 m, rộng 0,5 m, dày 0,5 m và đoạn tường xây rộng 1m, cao 1,4 m, dày 0,15 m (tính từ trụ cổng phải tháo dỡ); 03 cánh cổng sắt bịt lưới B40, rộng 0,75 m, cao 2,1m.

(Các chỉ giới theo bản trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 19/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P T kèm theo).

Buộc Chị Phạm Thị A có nghĩa vụ thanh toán cho gia đình Bà Bùi Thị T số tiền là 2.572.380 đ (Hai triệu năm trăm bảy mươi hai nghìn ba trăm tám mươi đồng) để cùng sử dụng lối đi chung. Ghi nhận Chị Phạm Thị A tự nguyện hỗ trợ gia đình Bà Bùi Thị T chi phí tôn tạo lối đi để đi ra Quốc lộ 2 là 47.427.620 đ (Bốn mươi bảy triệu bốn trăm hai mươi bảy nghìn sáu trăm hai mươi đồng). Tổng số tiền Chị A có nghĩa vụ thanh toán và tự nguyện hỗ trợ cho gia đình Bà Bùi Thị T là 50.000.000 đ (Năm mươi triệu đồng).

Về chi phí tố tụng:

Ghi nhận nguyên đơn là Chị Phạm Thị A tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tại cấp sơ thẩm là 6.798.000đ (Sáu triệu bảy trăm chín mươi tám nghìn đồng) và tại cấp phúc thẩm là 6.811.000 đồng (Sáu triệu tám trăm mười một nghìn đồng). Xác nhận Chị A đã nộp đủ toàn bộ chi phí nêu trên.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Bùi Thị T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Phạm Thị A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đ (Ba trăm nghìn đồng).

Xác nhận Chị Phạm Thị A đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số: 0005471 ngày 30/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã P T.

Về án phí phúc thẩm:

Bà Bùi Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho Bà Bùi Thị T 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0005384 ngày 03/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã P T, tỉnh Phú Thọ.

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

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho 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 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp 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 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 yêu cầu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND thị xã P T, tỉnh Phú Thọ;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ;
- Chi cục thi hành án dân sự thị xã P T, tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (02 bản).

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

Trần Đình Chi