

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 123/2025/DS-PT

Ngày 18-9-2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng
lối đi chung

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Hiệu.

Các thẩm phán: Bà Ngô Thị Thùy Linh, bà Đoàn Thị Hương Nhu

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Minh Ngọc - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Tường - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2025/TLPT-DS ngày 21/5/2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng lối đi chung"; do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng) bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 122/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2025 và các Quyết định hoãn phiên tòa, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Anh Nguyễn Đình Mạnh, sinh năm 1982; số CCCD: 030082009696; nơi đăng ký thường trú: KDC Lôi Động, phường Cộng Hoà, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng); địa chỉ liên hệ: Trường THPT Hoà Bình, xã Hoà Bình, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn (nay là xã Vạn Ninh, tỉnh Lạng Sơn); có đơn đề nghị vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Công Thịnh - Văn phòng luật sư Vạn An; địa chỉ: Tầng 2, số nhà 03, Nguyễn Khuyến 1, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh); có mặt.

- **Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Quang Phú, sinh năm 1959; địa chỉ: KDC Bích Động - Tân Tiến, phường Cộng Hoà, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

2. Bà Hoàng Thị Thụy, sinh năm 1971; số CCCD: 030171003936; địa chỉ: KDC Lôi Động, phường Cộng Hoà, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

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

1. Chị Nguyễn Thị Lan Hương, sinh năm 1974; số CCCD: 030174018085; địa chỉ: KDC Lôi Động, phường Cộng Hoà, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

2. Anh Nguyễn Đình Dũng, sinh năm 1975; số CCCD: 030075003695; địa chỉ: KDC Lôi Động, phường Cộng Hoà, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

3. Chị Nguyễn Thị Minh, sinh năm 1978; số CCCD: 030178003972; địa chỉ: Thôn An Điền Xuân, xã Cộng Hoà, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương (nay là xã An Phú, thành phố Hải Phòng);

Chị Hương, anh Dũng, chị Minh ủy quyền cho anh Nguyễn Đình Mạnh tham gia tố tụng.

4. Bà Nguyễn Thị Mai, sinh năm 1965; địa chỉ: KDC Bích Động - Tân Tiến, phường Cộng Hoà, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng); bà Mai uỷ quyền cho ông Nguyễn Quang Phu tham gia tố tụng; vắng mặt.

5. Ông Hoàng Văn Tuất, sinh năm 1964, bà Nguyễn Thị Mơ, sinh năm 1966; địa chỉ: KDC Lôi Động, phường Cộng Hoà, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng); bà Mơ uỷ quyền cho ông Tuất tham gia tố tụng; vắng mặt

6. UBND phường Cộng Hoà, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của UBND phường Cộng Hòa: Chủ tịch UBND phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng; có đề nghị vắng mặt.

7. Chị Nguyễn Thị Phương, sinh năm 1990; địa chỉ: Đội 13, KDC Vĩnh Long, phường Văn Đức, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là phường Trần Nhân Tông, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

8. Anh Nguyễn Thành Đông, sinh năm 1994; địa chỉ: KDC Lôi Động, phường Cộng Hoà, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

Chị Phương và anh Đông ủy quyền cho bà Hoàng Thị Thụy tham gia tố tụng.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Nguyễn Đình Mạnh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn Nguyễn Đình Mạnh, đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm chị Hương, anh Dũng, chị Minh trình bày:

Bố mẹ anh Mạnh là ông Nguyễn Đình Chiếm, bà Nguyễn Thị Dục là chủ sử dụng thửa đất số 82, tờ bản đồ số 19, diện tích 382,0m² tại khu dân cư Lôi Động, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Nguồn gốc thửa đất là do ông Chiếm, bà Dục nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Quang Phú vào tháng 6/1992 (ông Phú là em trai ruột của ông Nguyễn Quang Phú). Tại thời điểm nhận chuyển nhượng là thửa đất số 82, tờ bản đồ số 19, diện tích 710m². Từ 2007 đến năm 2009, ông Chiếm, bà Dục đã tách thửa 03 (ba) lần: Lần thứ nhất: Tách cho con gái Nguyễn Thị Lan Hương 108m²; Lần thứ hai: Bán cho ông Trần Đăng Năm 100 m²; Lần thứ ba: Bán cho ông Trần Đăng Năm 78m². Thực tế khi nhận chuyển nhượng đất của ông Phú, ông Chiếm, bà Dục không làm thủ tục sang tên ngay mà quyền sử dụng đất vẫn giữ nguyên giấy chứng nhận mang tên ông Phú. Đến năm 2009, ông Chiếm, bà Dục mới làm thủ tục sang tên đổi giấy chứng nhận thành thửa đất số 82, tờ bản đồ số 19, diện tích 382,0m² và được UBND huyện Chí Linh cấp GCNQSDĐ số: AM 838751 ngày 09/12/2009 tên Nguyễn Đình Chiếm. Tại thời điểm ông Chiếm, bà Dục nhận chuyển nhượng đất của ông Phú, thửa đất có 02 (hai) lối đi gồm:

- Lối đi thứ nhất: Đi nhờ qua lối đi riêng của gia đình ông Ngoan (đây là lối đi riêng do gia đình ông Ngoan tự bỏ đất ra làm);

- Lối thứ hai: Đi qua giáp ranh nhà ông Nguyễn Quang Phú và ông Tuất, bà Mơ. Đây là lối đi chung đang tranh chấp, sau này ông Tuất bán một phần thửa đất có giáp ranh với lối đi đó cho gia đình bà Hoàng Thị Thụy. Khoảng từ năm 1993 đến năm 1997 gia đình anh Mạnh vẫn sử dụng lối đi này. Sau năm 1997 do lối đi này có nhiều người chần trầu đi qua ảnh hưởng đến sản xuất, sinh hoạt của gia đình nên gia đình anh Mạnh thường đi nhờ qua lối đi thứ nhất của gia đình ông Ngoan. Đến khi nhà ông Ngoan xây dựng lại nhà, có xây lại và mở rộng lối đi và không cho gia đình anh Mạnh đi qua lối nhà ông Ngoan nữa. Lúc đó ông Chiếm có làm đơn ra chính quyền xã xin giải quyết về lối đi nhưng không được giải quyết (có đơn vẫn còn lưu giữ).

Sau khi ông Chiếm, bà Dục chết, anh Mạnh và anh chị em trong nhà có ý định bán thửa đất trên thì mới biết lối đi chung ở lối đi thứ hai giáp nhà ông Phú bà Thụy (rộng 3,0m và dài 38m) đã bị hai gia đình trên lấn chiếm. Ông Phú, bà Thụy hiện nay đã xây dựng công trình trên phần đất này. Lối đi chung này đã được ghi nhận trên trích lục bản đồ số 19 ngày 06/3/1991; GCNQSDĐ cấp cho ông Nguyễn Quang Phú và cho ông Nguyễn Đình Chiếm vào năm 2009 theo GCNQSDĐ số: AM 838751 do Ủy ban nhân dân huyện Chí Linh (nay là thành phố Chí Linh), tỉnh Hải Dương cấp ngày 09/12/2009.

Anh Mạnh xác định hàng thừa kế thứ nhất của ông Chiếm, bà Dục chỉ có bốn người con gồm: Nguyễn Thị Lan Hương (sinh năm 1974), Nguyễn Đình Dũng (sinh năm 1975), Nguyễn Thị Minh (sinh năm 1978) và Nguyễn Đình Mạnh (sinh 1982). Gia đình anh Mạnh chưa làm thủ tục phân chia thừa kế. Khi phát hiện hành vi lấn chiếm lối đi chung của gia đình ông Nguyễn Quang Phú và bà Hoàng Thị Thụy, gia đình anh Mạnh đã làm đơn đề nghị hòa giải và Ủy ban nhân dân phường

Cộng Hòa đã tiến hành hòa giải 02 lần vào ngày 24/11/2022 và ngày 06/4/2023 nhưng không thành.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Phụ, gia đình anh Mạnh đã đến đất này ở. Khi đó có gia đình ông Tuất và ông Phụ là các hộ giáp ranh. Giữa các hộ gia đình ngăn cách với nhau bằng rặng cúc tần, ngăn cách lối đi cũng bằng rặng cúc tần. Khoảng năm 1997, giữa gia đình anh Mạnh và gia đình ông Tuất đã chặt rặng cúc tần và cùng nhau xây tường bao ngăn cách và xác định ranh giới như ranh giới hiện tại. Giữa thửa đất số 82 với thửa đất ông Phụ đến nay không còn rặng cúc tần, không có tường bao ngăn cách, giữa hai thửa đất là khoảng đất trống. Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ, anh Mạnh và ông Phụ đều xác định ranh giới giữa hai thửa đất là đoạn thẳng nối các điểm A8 A25, trong đó điểm A8 là mốc bờ tường giữa nhà ông Ngoan, ông Phụ và gia đình anh Mạnh, còn điểm A25 là điểm mốc tường bằng vôi vẫn còn. Điểm A26 là do anh Mạnh tự xác định, vì anh Mạnh cho rằng đoạn A26A24 dài 3m là lối đi vào thửa đất nhà anh Mạnh. Đến nay, không còn mốc cũ nào thể hiện lối đi là 3m. Căn cứ vào GCNQSDĐ đã cấp cho ông Chiêm năm 2009 thể hiện lối đi vào thửa đất số 82 là 3m, còn trước đó GCNQSDĐ năm 2004 và 2008 (ghi tên ông Phụ) thể hiện lối đi 3m, nhưng đều không thể hiện kích thước của lối đi là bao nhiêu. Còn GCNQSDĐ năm 2002 ghi tên ông Phụ có lối đi nhưng không thể hiện kích thước của lối đi. Căn cứ vào trích lục bản đồ năm 1993 thể hiện giữa thửa đất của ông Phụ, bà Thụy có lối đi vào thửa đất nhà anh, không ghi kích thước chính xác của lối đi. Đến nay, ngoài căn cứ vào GCNQSDĐ đã cấp cho bố anh ghi lối đi là 3m và giấy chứng nhận đã cấp cho ông Phụ thì không có tài liệu nào khác chứng minh lối đi có chiều rộng là 3m. Sau khi gia đình anh ra ở trên thửa đất số 82, thì khoảng 01 năm sau gia đình bà Thụy, ông Linh ra đó ở. Quá trình bà Thụy, ông Linh sử dụng thửa đất đến trước khi gia đình anh không đi lối đi này thì gia đình bà Thụy vẫn sử dụng trong rặng cúc tần. Sau khi gia đình anh không đi lối đi này thì ông Phụ rào lối đi lại, nên gia đình bà Thụy sử dụng như thế nào thì anh không biết. Chỉ đến năm 2021, anh định bán thửa đất số 82 thì anh mới biết lối đi trên bản đồ 2008 không còn, và khi đo đạc lại mới biết gia đình ông Phụ, bà Thụy lấn vào lối đi để đi vào thửa đất số 82. Anh có đơn đề nghị hoà giải tại UBND phường Cộng Hoà, thì UBND phường Cộng Hoà có tổ chức hoà giải, mời bà Thụy lên làm việc thì có lần bà Thụy lên làm việc, có lần bà Thụy không lên làm việc, có mời ông Tuất, ông Phụ ra làm việc thì ông Phụ, ông Tuất đều có mặt. Quan điểm của ông Tuất, bà Thụy xác định GCNQSDĐ là đúng, còn ông Phụ thừa nhận có lối đi, nhưng không trả, vì ông Phụ cho rằng nguồn gốc lối đi là do ông Phụ để một phần đất của ông Phụ ra làm đường để cho em trai là ông Phụ làm lối đi, sau đó ông Phụ bán đất cho ông Chiêm thì ông Chiêm chỉ sử dụng một thời gian xong là không sử dụng lối đi nữa nên ông Phụ tự ý sử dụng phần đất này. Cả ông Tuất, bà Thụy đều không trình bày nội dung nào liên quan có lối đi khi hoà giải tại UBND phường Cộng Hoà. Còn ông Phụ trình bày có lối đi, nhưng không xác định lối đi dài rộng như thế nào.

Anh Mạnh đề nghị Toà án giải quyết các nội dung sau:

Buộc ông Nguyễn Quang Phu và bà Hoàng Thị Thụy trả lại phần lối đi chung đã lấn chiếm (dài 38m, rộng 3,0m đã được đánh dấu trên GCNQSDĐ và các tài liệu có liên quan) tiếp giáp với các thửa đất số: 82, 61, 62 tờ bản đồ số 19 ngày 06/3/1991 tại địa chỉ: Khu dân cư Lôi Động, phường Cộng Hoà, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

Buộc ông Nguyễn Quang Phu phá dỡ phần tường rào và bà Hoàng Thị Thụy tháo dỡ phần nhà ở xây dựng trái phép trên lối đi chung đã lấn chiếm.

2. Bị đơn Nguyễn Quang Phu đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Mai trình bày:

Năm 1993, ông Phu được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 19 tại Cộng Hoà, Chí Linh, Hải Dương. Nguồn gốc thửa đất này, ông nhận chuyển nhượng lại từ năm 1983 và ở trên thửa đất đó cho đến nay. Đến năm 2002, ông Phu được cấp lại GCNQSDĐ thửa đất số 61, tờ bản đồ số 19, diện tích 710m², vào sổ cấp GCNQSDĐ số 2159 QSDĐ/CL-CH, do UBND huyện Chí Linh cấp ngày 11/3/2002, trên GCNQSDĐ của ông không thể hiện có lối đi nào.

Đến năm 2019, ông Phu đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Mưu, chị Tần một phần đất, nên được cấp GCNQSDĐ thửa đất số 432, tờ bản đồ số 19, diện tích 444m², vào sổ cấp GCNQSDĐ số CH011269, do UBND thị xã Chí Linh cấp ngày 25/01/2019, trên GCNQSDĐ của ông Phu thể hiện có đường rộng 13.5m, ngoài ra không thể hiện có lối đi nào khác.

Do hoàn cảnh gia đình khó khăn, năm 2001 ông có vay tiền của ngân hàng nông nghiệp Chí Linh số tiền là 5.000.000đ có thế chấp thửa đất của vợ chồng (GCNQSDĐ được cấp năm 1993). Đến năm 2003, vợ chồng ông trả được số nợ này, trong năm 2003, vợ chồng ông tiếp tục vay tiền và thế chấp thửa đất của vợ chồng (GCNQSDĐ được cấp năm 2002). Trong văn bản ý kiến ông đã trình bày về việc không biết lý do tại sao trong thời gian ông thế chấp GCNQSDĐ được cấp năm 1993 tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Chí Linh, nhưng khi tất toán khoản vay thì Ngân hàng đưa cho ông là GCNQSDĐ được cấp năm 2002, việc thay đổi GCNQSDĐ năm 1993 sang GCNQSDĐ được cấp năm 2002 thì ông không biết. Sau đó, ông có hỏi địa chính thì được biết là địa chính đã làm lại GCNQSDĐ đất của vợ chồng ông và tự đổi với ngân hàng, còn GCNQSDĐ được cấp năm 1993 hiện do Phòng Tài nguyên môi trường Chí Linh lưu giữ.

Đối với GCNQSDĐ của ông Nguyễn Đình Chiếm có thể hiện có 01 lối đi ở phía Bắc của thửa đất ông Chiếm, nhưng thực tế từ trước đến nay chưa bao giờ có lối đi này, còn lý do tại sao trong GCNQSDĐ của ông Chiếm có lối đi thì ông không biết.

Nguồn gốc đất của ông Chiếm trước đây là của em trai ông Phu là Nguyễn Công Phụ, sinh năm 1961 (đã chết) bán cho ông Chiếm. Ông Phụ và ông Phu đến ở đất này cùng thời điểm. Khi đó, ông Phụ đi lối ở phía Nam thửa đất, ngoài ra ông Phụ có đi nhờ qua nhà ông Phu để ra ngoài đường chính ở phía Bắc thửa đất nhà ông. Hiện nay, anh Mạnh vẫn đi lối đi ở phía Nam của thửa đất nhà anh Mạnh,

nên việc anh Mạnh yêu cầu lối đi ở phía Bắc như trong GCNQSDĐ của ông Chiếm thì ông Phu không đồng ý.

Nguồn gốc đất của bà Thụy là do bà Thụy mua một phần đất của ông Hoàng Văn Tuất (là anh trai bà Thụy). Quá trình sử dụng đất của nhà ông, ông Tuất, ông Chiếm không xảy ra tranh chấp gì. Trước đây, ranh giới giữa các thửa đất là cây găng, sau khi đo đất để cấp bìa năm 1993 thì các hộ giáp ranh nhà ông đã nhổ cây găng, xây tường. Kể từ khi UBND phường Cộng Hoà tiến hành hoà giải cho đến nay, hiện trạng sử dụng của gia đình ông và gia đình bà Thụy vẫn giữ nguyên, không thay đổi.

Theo GCNQSDĐ của ông cấp năm 2002, và theo kết quả đo đạc khi UBND phường Cộng Hoà tiến hành hoà giải thì gia đình ông có sử dụng một phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận có kích thước thể hiện: Cạnh phía Đông Bắc giáp đường là 2,1m, kéo dài xuống phía dưới khoảng 23m, phía Tây Nam là 70cm (đoạn nhỏ nhất cách nhà bà Thụy), và phần dài cạnh Đông Bắc, Tây Nam là 7,00m, rộng 3,90m. Đối với phần diện tích ông sử dụng ngoài GCNQSDĐ cấp năm 2002 thì ông chưa có ý kiến, vì GCNQSDĐ năm 1993 cấp cho ông thì cạnh phía Đông Bắc là 17m, tiếp giáp với thửa đất của ông Tuất, sau đó không biết lý do tại sao khi cấp GCNQSDĐ nhà ông năm 2002 thì chỉ còn lại là 14,9m.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Phu xác định có lối đi chung vào thửa đất nhà ông Chiếm nhưng về chiều rộng của lối đi chung như anh Mạnh yêu cầu là 3m thì ông không đồng ý. Ông Phu có sử dụng vào lối đi chung có diện tích là 54m², có cạnh mặt đường là 1.9m, kéo dài xuống phía dưới, chỗ nhỏ nhất là 70cm, cạnh giáp với thửa đất của ông Chiếm là 2.45m. Ông Phu đồng ý trả lại Nhà nước phần đất này và tháo dỡ các công trình, cây cối trên đất.

3. Bị đơn bà Hoàng Thị Thụy đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Phương và anh Nguyễn Thành Đông trình bày:

Bà Thụy có chồng là ông Nguyễn Văn Linh, sinh năm 1969, đã chết năm 2021. Vợ chồng bà Thụy sinh được 02 người con là Nguyễn Thị Phương và Nguyễn Thành Đông. Năm 1992, vợ chồng bà Thụy mua đất của ông Hoàng Văn Tuất (là anh ruột của bà) và bà Nguyễn Thị Mơ, là thửa đất số 120, tờ bản đồ số 19, diện tích 195m², đất ở lâu dài, đã được cấp GCNQSDĐ mang tên ông Nguyễn Văn Linh. Do chồng bà đã chết, nên gia đình bà đã làm lại GCNQSDĐ đứng tên bà, hiện nay bà chưa nhận được GCNQSDĐ mới.

Sau khi bà mua đất của anh trai thì vợ chồng bà đã ra ở trên thửa đất, xây nhà mái bằng cao 5m, rộng nhà 4,5m, giáp với phần đất nhà ông Tuất để lại làm sân phía bên nhà ông Phu, phía sau có công trình gồm nhà bếp, nhà chăn nuôi. Đến năm 2021, vợ chồng bà thống nhất xây nhà mới, phá nhà cũ, xây nhà mới giáp với phần đất nhà ông Phu, xây nhà mới 02 tầng, rộng 5m, dài 15m, phía sau có nhà vệ sinh, chuồng chăn nuôi cũ (hiện nay để làm bếp phụ), còn bếp cũ đã tháo dỡ. Nhà bà sử dụng hết đất. Năm 2021, khi bà xây dựng nhà thì đã xin cấp phép xây dựng và khi xây móng nhà đã được cán bộ đến kiểm tra công trình đảm bảo, phù hợp với giấy phép xây dựng. Nhà bà sử dụng đất từ lúc mua cho đến nay,

các hộ giáp ranh không xảy ra tranh chấp. Việc mua bán đất do chồng bà đứng ra làm tất cả, nên bà không biết khi giao mốc giới giữa ông Tuất và chồng bà như thế nào. Ông Tuất có nói với bà là cạnh phía Tây của thửa đất từ trước đến nay không có lối đi nào cả. Bà xác định từ khi mua đất của ông Tuất đến nay, vợ chồng bà đã sử dụng đúng mốc giới đất đã mua. Anh Mạnh khởi kiện về việc bên cạnh nhà bà ở phía Tây thửa đất của nhà bà có 01 lối đi chung thì bà không đồng ý, vì từ khi bà mua thửa đất cho đến nay không có lối đi nào ở đó, cả ông Tuất là người bán đất cho bà cũng nói là không có lối đi ở vị trí đó.

Trong trường hợp Toà án buộc gia đình bà phải tháo dỡ công trình, trả lại đất cho Nhà nước thì gia đình bà, gia đình ông Tuất, bà Mơ và gia đình chị Ly sẽ tự thoả thuận giải quyết với nhau về vị trí đất, về hậu quả, thiệt hại xảy ra và những vấn đề khác liên quan đến 03 nhà, không yêu cầu Toà án giải quyết.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn Tuất đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Mơ trình bày:

Năm 1983, ông Tuất mua một thửa đất của ông Nguyễn Quang Thời (đã chết), do thời gian đã lâu nên ông không nhớ là bao nhiêu diện tích. Mốc giới xung quanh thửa đất là bờ đất be. Khi đó, có ông Phu là hàng xóm với thửa đất này, còn các thửa đất liền kề đều có chủ có ai ở hay không thì ông không nhớ. Giữa thửa đất của ông và thửa đất của ông Phu liền kề với nhau, không có lối đi, mọi người vẫn đi nhờ qua vườn nhà nhau. Năm 1984, ông có trồng bờ găng làm mốc giới với các hộ giáp ranh: Các hộ sử dụng, không có tranh chấp gì. Sau đó, ông được cấp GCNQSDĐ, sau khi nhận GCNQSDĐ thì ông cũng không đo đạc lại đất thực tế sử dụng và GCNQSDĐ có trùng khớp với nhau hay không.

Thửa đất của ông Chiếm từ trước đến nay vẫn đi lối về phía Uỷ ban nhân dân phường Cộng Hòa. Hiện nay vẫn có lối đi vào thửa đất nhà ông Chiếm. Từ trước đến nay không có lối đi giữa thửa đất nhà ông và thửa đất nhà ông Phu.

Do thời gian đã lâu nên ông không nhớ là năm bao nhiêu, ông đã bán một phần đất cho vợ chồng em ông là Nguyễn Văn Linh, Hoàng Thị Thụy (Ông là anh trai ruột của bà Thụy). Ông Linh đã chết năm 2021. Sau khi bán đất cho vợ chồng ông Linh, thì vợ chồng ông Linh đã phá bờ găng, xây dựng bờ tường làm mốc giới. Kể từ đó cho đến nay, anh Mạnh có đơn kiện về việc cho rằng bà Thụy đã xây nhà lên lối đi chung. Ông xác định từ khi ông mua đất sử dụng cho đến nay, ông và gia đình em ông đều sử dụng đúng mốc giới, không có việc lấn vào lối đi chung. Mốc giới mà ông đã bàn giao cho ông Linh đến nay thì ông Linh vẫn sử dụng đúng mốc giới mà ông đã bàn giao.

Trong trường hợp Toà án buộc gia đình bà Thụy phải tháo dỡ công trình, trả lại đất cho Nhà nước thì gia đình ông bà, gia đình bà Thụy và gia đình chị Ly sẽ tự thoả thuận giải quyết với nhau về vị trí đất, về hậu quả, thiệt hại xảy ra và những vấn đề khác liên quan đến 03 nhà, không yêu cầu Toà án giải quyết.

5. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND phường Cộng Hòa (nay là phường Trần Hưng Đạo) trình bày: Theo hồ sơ hiện đang lưu trữ tại UBND phường:

*Thửa đất số 61, tờ bản đồ 19:

Đo đạc và cấp GCNQSDĐ năm 1992 tại thửa đất số 61, tờ bản đồ 19, diện tích 710 m², mang tên ông Nguyễn Quang Phú, số vào sổ cấp GCN: 2159.

Năm 2007 tách thửa chuyển nhượng:

+ Ông Nguyễn Văn Mưu và bà Nguyễn Thị Tần tại thửa đất số 225, tờ bản đồ 19, diện tích 102 m², số vào sổ cấp GCN: 5080.

+ Ông Phú và bà Mai được cấp lại GCN tại thửa đất số 61, tờ bản đồ 19, diện tích 608 m², số vào sổ cấp GCN: 5079.

Năm 2019 ông Phú và bà Mai tách thửa chuyển nhượng:

+ Ông Hoàng Trọng Mạnh và bà Phùng Thị Nhung tại thửa đất số 431, tờ bản đồ 19, diện tích 150 m², số vào sổ cấp GCN: 11270.

+ Ông Phú và bà Mai được cấp lại GCN tại thửa đất số 432, tờ bản đồ 19, diện tích 444 m², số vào sổ cấp GCN: 11269.

*Thửa đất số 62, tờ bản đồ 19:

Đo bản đồ và cấp GCN năm 1992 tại thửa đất số 62, tờ bản đồ 19, diện tích 777 m², mang tên ông Hoàng Văn Tuất, số vào sổ cấp GCN: 314 (sổ cấp GCNQSDĐ lưu tại phường là số 295)

Năm 2008 tách thửa chuyển nhượng:

+ Ông Nguyễn Ngọc Quang và bà Trần Thị Huệ tại thửa đất số 210, tờ bản đồ 19, diện tích 141 m², số vào sổ cấp GCN: 5388.

+ Ông Tuất và bà Mơ được cấp lại GCN tại thửa đất số 61, tờ bản đồ 19, diện tích 636 m², số vào sổ cấp GCN: 5387.

*Thửa đất số 120 tờ bản đồ số 19:

Có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Tuất, bà Mơ. Năm 1992 cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn Linh (chồng bà Thụy) thửa đất số 120 tờ bản đồ số 19 diện tích 195m² có 195 m² đất ở, số vào sổ 3214. Ngày 9/11/ 2001 GCN được xác nhận sử dụng hợp pháp tại trang 3, số vào sổ cấp GCN 1404 (sổ cấp GCN lưu tại UBND phường là so thứ tự 1351)

* Thửa đất số 82, tờ bản đồ 19

Đo đạc và cấp GCN năm 1992 tại thửa đất số 82, tờ bản đồ 19, diện tích 710 m², mang tên ông Nguyễn Quang Phú, số vào sổ cấp GCN: 2267.

Năm 2004 ông Phú tách thửa chuyển nhượng:

+ Ông Trần Đăng Năm tại thửa đất số 186, tờ bản đồ 19, diện tích 112 m², số vào sổ cấp GCN: 4056.

+ Ông Phú được cấp lại GCN tại thửa đất số 82 +187, tờ bản đồ 19, diện tích 580m², số vào sổ cấp GCN: 4057.

Năm 2008 ông Phú và bà Thoa chuyển nhượng:

+ Ông Nguyễn Văn Đức và bà Nguyễn Thị Hương tại thửa đất số 187, tờ bản đồ 19, diện tích 108 m², số vào sổ cấp GCN: 5377.

+ Ông Phụ và bà Thoa được cấp lại GCN tại thửa đất số 82, tờ bản đồ 19, diện tích 472 m², số vào sổ cấp GCN: 5376.

Năm 2009 ông Phụ và bà Hoa tách thửa chuyển nhượng:

+ Ông Trần Đăng Năm và bà Nguyễn Thị Thơm tại thửa đất số 235, tờ bản đồ 19, diện tích 78 m², số vào sổ cấp GCN: 5925.

+ Ông Nguyễn Đình Chiếm tại thửa đất số 82, tờ bản đồ 19, diện tích 382 m², số vào sổ cấp GCN: 5926.

Năm 2019 ông Năm và bà Thơm chuyển nhượng cho ông Đức và bà Hương toàn bộ thửa đất số 235, tờ bản đồ 19, diện tích 78 m², số vào sổ cấp GCN: 11663.

Về hồ sơ địa chính: Theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 1992 lưu trữ tại UBND phường thể hiện:

- Giữa thửa đất 61, 62 (thửa 62 đã tách thửa chỉnh lý thửa 120 là thửa tiếp giáp lối đi chung) có lối đi vào thửa đất số 82, đây là lối đi chung, trên bản đồ không thể hiện cụ thể kích thước là bao nhiêu mét (m). Do quá trình sử dụng các hộ đã chiếm dụng và không đi trên lối đi này nên năm 2008 đo đạc bản đồ hiện trạng không thể hiện lối đi trên bản đồ; trên thực tế hiện nay không còn thể hiện lối đi chung này tại thực địa. (Quá trình các hộ sử dụng không có đơn đề nghị giải quyết việc lấn chiếm lối đi chung nên UBND phường không xác định cụ thể chính xác thời điểm các hộ dân chiếm dụng lối đi này).

Hiện trạng từ năm 2008 đến nay, gia đình ông Chiếm đang đi lối đi tại cạnh phía Tây Nam của thửa đất có nguồn gốc: Đo đạc và cấp GCN năm 1992 tại thửa đất số 82, tờ bản đồ 19, diện tích 710 m², mang tên ông Nguyễn Quang Phụ, số vào sổ cấp GCN: 2267. Hộ gia đình ông Phụ đã thực hiện các thủ tục tách thửa:

Năm 2004 ông Phụ tách thửa chuyển nhượng:

+ Ông Trần Đăng Năm tại thửa đất số 186, tờ bản đồ 19, diện tích 112 m², số vào sổ cấp GGN: 4056.

+ Ông Phụ được cấp lại GCN tại thửa đất số 82+187, tờ bản đồ 19, diện tích 580 m², số vào sổ cấp GCN: 4057.

Năm 2008 ông Phụ và bà Thoa chuyển nhượng:

+ Ông Nguyễn Văn Đức và bà Nguyễn Thị Hương tại thửa đất số 187, tờ bản đồ 19, diện tích 108 m², số vào sổ cấp GCN: 5377.

+ Ông Phụ và bà Thoa được cấp lại GCN tại thửa đất số 82, tờ bản đồ 19, diện tích 472 m², số vào sổ cấp GCN: 5376.

Năm 2009 ông Phụ và bà Hoa tách thửa chuyển nhượng:

+ Ông Trần Đăng Năm và bà Nguyễn Thị Thơm tại thửa đất số 235, tờ bản đồ 19, diện tích 78 m², số vào sổ cấp GCN: 5925.

+ Ông Nguyễn Đình Chiêm tại thửa đất số 82, tờ bản đồ 19, diện tích 382 m², số vào sổ cấp GCN: 5926.

Năm 2019 ông Năm và bà Thom chuyển nhượng cho ông Đức và bà Hương toàn bộ thửa đất số 235, tờ bản đồ 19, diện tích 78 m², số vào sổ cấp GCN: 11663.

Nguyên nhân có lỗi đi thứ 2 là do: Tại thời điểm năm 2004, năm 2009 hoàn thiện hồ sơ tách thửa chuyển nhượng cấp GCN: Ông Trần Đăng Năm và bà Nguyễn Thị Thom; Ông Nguyễn Văn Đức và bà Nguyễn Thị Hương; Ông Phụ đã đề nghị đo đạc hiện trạng thửa đất theo hiện trạng đang sử dụng, làm thủ tục tự nguyện hiến đất làm đường để mở lối đi tại cạnh phía Tây của thửa đất. Từ đó đến nay gia đình bà Hương, ông Đức, ông Chiêm sử dụng và đi trên lối đi này.

Căn cứ hồ sơ địa chính, căn cứ GCNQSDĐ đã được cấp cho các hộ đối chiếu, so sánh với kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của cơ quan có thẩm quyền UBND phường nhận thấy hiện trạng gia đình ông Phụ có công trình phụ trợ nằm vào 1 phần diện tích lối đi chung, bà Thụy có xây dựng nhà kiên cố và công trình khác nằm vào 1 phần lối đi chung giá trị nhà kiên cố lớn việc tháo dỡ ảnh hưởng đến chất lượng công trình nhà kiên cố.

6. Lời khai người làm chứng:

6.1. Ông Hoàng Hữu Đính: Ông là người bán đất cho ông Ngoan từ năm 1994, hiện nay ông Ngoan đang sử dụng thửa đất này. Ông là người mua đất của ông Lũy ở Lôi Động, Cộng Hòa, Chí Linh, Hải Dương từ năm 1990. Khi ông mua đất ở đó thì ông Phụ vẫn đang ở trên đất, sau này mới đổi cho ông Chiêm. Trước đây, ông Phụ có lối đi ở phía ông Phụ, bà Thụy, không có lối đi ở phía đất chỗ nhà ông, nhưng ông Phụ vẫn đi tắt qua phần đất nhà ông để đi ra đường chính. Còn lối đi cụ thể của thửa đất ông Phụ ở phía nhà ông Phụ, bà Thụy như thế nào thì tôi không biết. Ranh giới giữa thửa đất nhà tôi và nhà ông Phụ là rạch nước, không có tường bao hay bờ rào, bờ găng, còn các hộ khác ranh giới như thế nào thì tôi không biết. Phần đất của nhà tôi đúng theo bản đồ năm 1993 mà Tòa án cho tôi xem, nhưng thực tế khi tôi mua đất của ông Lũy thì có lối đi trên phần đất thuộc bìu đỏ là do gia đình bỏ đất để làm lối đi. Lối đi này là lối đi riêng của gia đình, không phải lối đi của tập thể.

6.2. Ông Phạm Văn Ngoan: Năm 1994, ông có mua đất của ông Đính tại Lôi Động, Cộng Hòa, Chí Linh, Hải Dương. Đến năm 2005, ông được cấp bìu đỏ đứng tên Phạm Văn Ngoan, diện tích 531m², thửa đất số 83, tờ bản đồ 19, số vào sổ cấp GCN là H04530, mã AB 257480. Kể từ khi mua đất đến nay, ông vẫn sử dụng đúng phần đất theo GCN đã được cấp. Từ năm 1994, khi mua đất của ông Đính cho đến nay, gia đình ông vẫn cho gia đình ông Chiêm đi nhờ trên phần đất của nhà ông, còn nhà ông Chiêm đi lối ở phía nhà ông Phụ, bà Thụy dài rộng như nào thì ông không biết. Hiện nay, phần đất của gia đình ông có bỏ ra một phần đất để làm lối đi vào nhà ông, đây là lối đi riêng của gia đình ông, hiện nay ông cho gia đình anh Đức chị Hương đi nhờ, khi nào cần thiết thì ông sẽ không cho đi nhờ nữa. Khi mua đất của ông Đính, ông có hỏi địa chính về thửa đất của ông Chiêm có lối đi vào ở đâu thì ông Đức địa chính có nói lối đi của ông Chiêm ở phía ông Phụ, bà Thụy, không có lối đi ở phía đất nhà ông nên ông đã nói rõ với gia đình

ông Chiêm là chỉ cho đi nhờ, chứ không phải là đường đi tập thể thì gia đình ông Chiêm đồng ý.

6.3. Văn bản xác nhận của hàng xóm giáp ranh thửa đất của nhà ông Chiêm, ông Phu và bà Thụy thể hiện: Các ông/bà: bà Vũ Thị Lương, ông Bùi Quang Minh, ông Hoàng Hữu Đình, ông Nguyễn Duy Tân, bà Nguyễn Thị Quát, ông Nguyễn Văn Dũng là hàng xóm giáp ranh xung quanh thửa đất của nhà ông Chiêm, ông Phu và bà Thụy thể hiện: Các ông bà đã sống ở đây từ trước năm 1990. Thời gian trước khi ông Nguyễn Quang Phụ (em trai của ông Nguyễn Quang Phu) còn sinh sống ở khu vực này thì có một lối đi từ nhà ông Phu (giáp với nhà bà Thụy hiện nay) đi vào nhà của ông Phu. Thỉnh thoảng các ông, bà vẫn đi qua đó vào nhà ông Phu. Tuy nhiên sau đó lối này không sử dụng nữa nên các ông bà đi sang nhà ông Phu (giờ là nhà ông Chiêm) qua lối đi qua nhà ông Ngoan. Các ông bà cũng được biết có một khoảng thời gian ông Ngoan không đồng ý cho nhà ông Chiêm đi qua lối đấy, nhưng sau đó hai nhà đã thỏa thuận là ông Ngoan cho mượn lối đi nên các ông bà đi vào nhà ông Chiêm qua lối đó.

6.4. Ông Phùng Khắc Đức: Ông Đức làm địa chính phường Cộng Hòa từ năm 1995-2020, hiện đang nghỉ hưu. Tòa án có cho ông xem bản đồ 299, bản đồ 1992, bản đồ 2008, GCN QSDĐ đã cấp cho ông Phu, ông Tuất, bà Thụy, ông Chiêm. Căn cứ vào bản đồ 299 thì giữa thửa đất số 69,70,72 và không có lối đi. Đến bản đồ 1992, giữa thửa đất 81, 120, 62 và 82 có lối đi chung ở giữa thửa đất 81 và 120 để vào thửa đất số 82. Căn cứ vào bản đồ 92 và GCNQSDĐ đã cấp cho các hộ dân là căn cứ pháp lý có giá trị nên xác định giữa thửa đất số 81,120 có lối đi vào thửa đất số 82 nhưng không thể hiện kích thước cụ thể dài rộng là bao nhiêu. Căn cứ vào đơn xin cấp đất của các hộ thì có thể hiện kích thước, chiều dài, rộng của lối đi nên là căn cứ để xác định lối đi có kích thước dài, rộng như trong đơn xin cấp GCNQSDĐ. Về nguồn gốc của các thửa đất của ông Phu, ông Chiêm, ông Tuất, bà Thụy thì đề nghị Tòa án làm việc với ông Liên địa chính trước đây. Về biến động của các thửa đất này thì có việc ông Phu đã nhiều lần chuyển nhượng đất, ông Chiêm là người nhận đất của ông Phu và thửa đất của ông Phu có tách thửa nhiều lần, còn cụ thể tách thửa chuyển nhượng hồ sơ đã được lưu tại UBND phường Cộng Hòa, văn phòng đăng ký đất đai TP Chí Linh. Về nguyên tắc khi cấp bìa đồ cho các hộ dân đều phải đảm bảo có lối đi vào các thửa đất, còn quá trình các hộ sử dụng như thế nào là do các hộ dân, nếu lấn chiếm vào lối đi thì phải trả lại cho Nhà nước. Khi ông Chiêm tách thửa thì có để một phần đất làm lối đi.

6.5. Ông Vũ Đình Liên: Ông Liên làm địa chính tại Cộng Hòa từ năm 1990-1994, hiện đã nghỉ hưu. Về nguồn gốc khu đất trước đây là đất các gia đình tự khai hoang. Đối với phần đất của ông Phu, ông Phụ là do bố của ông Phu, ông Phụ là ông Tòng khai hoang, sau này ông Tòng cho các con. Tòa án cho ông xem bản đồ đo đạc theo bản đồ 299 và 1992, thì ông đề nghị Tòa căn cứ vào bản đồ đo đạc làm căn cứ xác định khi chia đất và cấp bìa cho các hộ dân đều phải đảm bảo có lối đi vào các thửa đất nên thửa đất của ông Phụ có lối đi vào, còn lối đi có chiều dài rộng bao nhiêu thì ông không nhớ, đề nghị căn cứ vào hồ sơ lưu trữ tại UBND phường Cộng Hòa. Tòa án cho ông xem đơn xin cấp GCNQSDĐ đối với

thửa đất ông Phu, ông Phụ, ông Tuất thì trên các đơn đề nghị thể hiện rõ kích thước các thửa đất trong đó có lối đi ghi chiều rộng 2m hình thể thửa đất do đơn vị vẽ hình thể, còn các hộ dân ký trong đơn xin cấp giấy.

6.6. Bà Bùi Thị Thoa: Tôi có chồng là ông Nguyễn Công Phụ đã chết năm 2012, bà và ông Phụ kết hôn năm 1982, sau đó được mẹ chồng xin cấp đất tại KDC Lôi Động, Cộng Hòa nên vợ chồng bà ở trên mảnh đất đó cho đến năm 1992 vợ chồng bà bán đất cho ông Chiếm. Từ khi ở trên đất và bán đất thì vợ chồng bà đi lối đi cạnh nhà ông Lũy, đây là lối đi của cả xóm, khi gia đình bà bán đất cho ông Chiếm thì có nói là lối đi ở nhà ông Lũy chứ không nói lối đi ở nhà ông Phu, bà Thụy. Khi vợ chồng bà được cấp GCNQSDĐ thì mẹ chồng bà giữ sau đó chồng bà đi bộ đội về thì mẹ chồng đưa cho chồng bà giữ, bà không biết GCNQSDĐ như thế nào.

7. Ý kiến của Phòng quản lý đô thị về việc cấp phép cho bà Thụy và ông Linh: Tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả một cửa đã tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng, thẩm định và tham mưu cho UBND thành phố ban hành Giấy phép xây dựng số 45/GPXD-UBND ngày 03/02/2021 cho ông Nguyễn Văn Linh trên thửa đất số 120, tờ bản đồ số 19, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Việc tiếp nhận, thẩm định và ban hành giấy phép xây dựng cho ông Nguyễn Văn Linh theo đúng quy trình quy định của pháp luật. Sau khi chủ đầu tư được cấp giấy phép xây dựng phải thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng đã cấp. Quan điểm của Phòng Quản lý đô thị: Việc tranh chấp theo đơn khởi kiện thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về đất đai và xây dựng.

8. Chị Trần Thị Ly, anh Nguyễn Văn Khánh: Vợ chồng anh chị có mua 01 thửa đất của vợ chồng ông Tuất vào năm 2007, sau khi mua xong, vợ chồng chị đã làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đứng tên vợ chồng anh chị là Thửa đất số 210, tờ bản đồ 19, diện tích 139m². Kể từ khi vợ chồng mua thửa đất xong thì ông Tuất đã bàn giao mốc giới, vợ chồng anh chị đã xây dựng nhà cấp 4 và ở trên đó từ đó cho đến nay. Quá trình vợ chồng anh chị sử dụng đất cho đến nay không xảy ra tranh chấp đất với ai, sử dụng đúng mốc giới đã bàn giao. Anh chị đã được Toà án thông báo về việc anh Mạnh đang khởi kiện đối với ông Phu, bà Thụy vì đã lấn vào lối đi chung thì anh chị có biết nội dung này. Toà án có cho anh chị xem sơ đồ hiện trạng sử dụng thửa đất của các hộ giáp ranh. Phần đất mà anh chị mua của ông Tuất thì anh chị đã sử dụng đúng, đủ theo GCNQSDĐ, đúng vị trí mà ông Tuất đã bàn giao. Trường hợp bà Thụy phải trả lại đất cho lối đi chung mà dẫn đến vị trí thửa đất của bà Thụy bị dịch chuyển, liên quan đến vị trí thửa đất của anh chị thì gia đình anh chị, bà Thụy và ông Tuất sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau, không yêu cầu Toà án giải quyết trong vụ án này, đề nghị Toà án không đưa anh chị vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

9. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ:

- Đối với diện tích đất ông Phu hiện nay đang sử dụng gồm $S1+S6=592.7+64.5$ m². Từ cạnh như sau: Cạnh Đông Bắc giáp đường Bích Động

có chiều dài (1.60+15.29)m; Cạnh phía Tây Bắc giáp nhà bà Bao, bà Thảo có chiều dài (13.67+16.60+1.10+3.68)m; Cạnh phía Tây Nam giáp nhà ông Mưu, ông Ngoan có chiều dài (16.99+6.15+6.34)m; Cạnh phía Đông Nam giáp phần đất nhà ông Chiếm, bà Thụy có chiều dài (10.74+3.00+3.48+1.54+1.42+25.49)m

- Đối với phần đất nhà bà Thụy đang sử dụng có diện tích $S2+S7=(132.3+35.8) m^2=168.1m^2$. Tứ cạnh như sau: Cạnh phía Đông Bắc giáp đường Bích Động có chiều dài (5.04+1.40)m; Cạnh phía Tây Bắc giáp phần đất nhà ông Phu có chiều dài 25.49m; Cạnh phía Tây Nam giáp phần đất nhà ông Phu và ông Chiếm có chiều dài (1.42+1.54+3.48+0.14)m; Cạnh phía Đông Nam giáp phần đất nhà chị Ly có chiều dài 26.35m.

- Đối với phần đất nhà chị Ly đang sử dụng có diện tích hiện trạng là $134.1m^2$. Tứ cạnh như sau: Cạnh phía Đông Bắc giáp đường phố Bích Động có chiều dài 5.07m; Cạnh phía Tây Bắc giáp phần đất nhà bà Thụy có chiều dài 26.35m; Cạnh phía Tây Nam giáp nhà ông Chiếm có chiều dài 5.00m; Cạnh phía Đông Nam giáp nhà ông Tuất có chiều dài 27.14m.

- Đối với phần đất nhà ông Tuất đang sử dụng có diện tích hiện trạng $623.3m^2$. Tứ cạnh như sau: Cạnh phía Đông Bắc giáp đường Bích Động có chiều dài 22.63m; Cạnh phía Tây giáp nhà chị Ly có chiều dài 27.14m; Cạnh phía Tây Nam giáp nhà ông Chiếm, bà Cây có chiều dài (20.64+0.23)m; Cạnh phía Đông Nam giáp nhà bà Quyên có chiều dài 30.34m

- Đối với phần đất ông Chiếm, anh Đức đang sử dụng có diện tích hiện trạng đất là $947.2m^2$. Tứ cạnh như sau: Cạnh phía Đông Bắc giáp phần đất nhà ông Tuất, chị Ly, bà Thụy có chiều dài (20.64+5+0.14)m; Cạnh phía Tây Bắc giáp nhà ông Phu, ông Ngoan và lối đi có chiều dài (3.00+10.74+10.16+3.69+11.27)m; Cạnh phía Tây Nam giáp nhà ông Minh có chiều dài 20.76m; Cạnh phía Đông Nam giáp nhà ông Quyết (đã bán), bà Cây có chiều dài (20.61+2.52+9.75)m

- Đối với phần đất tranh chấp theo anh Mạnh xác định vị trí như sau. Phần đất tranh chấp gồm S6+S7 cụ thể:

+ Đối với phần đất S6 hiện nay ông Phu đang sử dụng có diện tích $64.5m^2$. Tứ cạnh như sau: Cạnh phía Đông Bắc giáp đường Bích Động có chiều dài 1.60m; Cạnh phía Tây Bắc giáp phần đất ông Phu có chiều dài 28.35m; Cạnh phía Tây Nam giáp đất nhà ông Phu có chiều dài 7.75m; Cạnh phía Đông Nam giáp đất nhà bà Thụy, ông Chiếm và S7 có chiều dài (3.00+3.48+1.54+1.42+25.49)m. Trên phần S6 gồm các tài sản: 01 phần mái Proximăng làm khoảng năm 2014 có diện tích $26.5m^2$; 01 phần mái tôn thường làm mới khoảng năm 2017 diện tích $13.2m^2$; 01 sân trệt bê tông dưới mái tôn và mái Proximăng có diện tích $40m^2$, độ dày trung bình là 0.1m và 01 cây dừa, 01 cây xoài. Toàn bộ tài sản trên là do ông Phu xây dựng

+ Phần đất S7 hiện bà Thụy đang sử dụng có diện tích $35.8m^2$. Tứ cạnh như sau: Cạnh phía Đông Bắc giáp đường Bích Động dài 1.40m; Cạnh phía Tây Bắc giáp S6 có chiều dài 25.49m; Cạnh phía Tây Nam giáp S6 có chiều dài 1.42m; Cạnh phía Đông Nam giáp phần đất bà Thụy có chiều dài 25.69m. Trên đất có các

tài sản như sau: 01 phần nhà 2 tầng xây năm 2021, diện tích 20.9m²; 01 mái tôn lạnh phía trước nhà 2 tầng, diện tích 8.4m², xây dựng năm 2021; 01 Đoạn tường giáp phố Bích Động có chiều dài 1.4m, cao 1.8m, bên trên có hàng rào inox chiều dài 1,4m, cao 0.9m, gạch chỉ đỏ đặc; 01 đoạn tường giáp S6 chiều dài 5.9m, cao 3m, xây gạch chỉ đỏ đặc; 01 phần nhà vệ sinh 02 tầng có diện tích 4.5m²/1 tầng, xây năm 2021; 01 phần nhà kho được lợp mái Proximang diện tích 1.8m²; 01 phần sân gạch đỏ phía dưới mái tôn trước nhà 02 tầng có diện tích là 8.4m².

10. Kết quả định giá tài sản

10.1. Thửa đất số 120, tờ bản đồ 19 thuộc đường phố loại 2 nhóm A (đường KDC Bích Động - Tân Tiến), đất ở vị trí 1: 130m² có giá 8.400.000 đồng/m² (Vị trí 1 có độ dài 20m tính từ cạnh giáp đường); vị trí 2: 65m² có giá 3.850.000 đồng/m² - xác định là giá thực tế của thửa đất.

10.2. Thửa đất số 432, tờ bản đồ số 19 thuộc đường phố loại 2 nhóm A (đường KDC Bích Động - Tân Tiến); đất ở vị trí 1: 180m² có giá 8.400.000 đồng/m², đất lâu năm: 264m² có giá 85.000 đồng/m² - xác định là giá thực tế của thửa đất.

10.3. Đối với tài sản trên đất: Một phần mái proximang diện tích 26.5m² làm năm 2014 có giá trị còn lại 366.601 đồng; Một phần mái tôn thường diện tích 13.2m² làm năm 2017 có giá trị còn lại 1.162.094 đồng; 01 sân lát bê tông dưới mái tôn và mái proximang diện tích 40m², dày 0.1m có giá trị còn lại là 1.203.328 đồng; Một phần nhà 02 tầng diện tích 20.9m², làm năm 2021 có giá trị còn lại là 181.522.676 đồng; 01 mái tôn lạnh phía trước nhà 02 tầng diện tích 8.4m² làm năm 2021 có giá trị còn lại là 2.554.454 đồng; 01 đoạn tường giáp phố Bích Động chiều dài 1,4m, cao 1,8m, hàng rào inox phía trên dài 1,4m, cao 0.9m, tường xây gạch chỉ đặc có giá trị còn lại là 818.395 đồng; 01 đoạn tường giáp S6 dài 5.9m, cao 3.0m, xây gạch chỉ đặc có giá trị còn lại 334.428 đồng; Một phần nhà vệ sinh 02 tầng diện tích 4.5m²/tầng, xây dựng năm 2021 có giá trị còn lại là 38.665.986 đồng; Một phần nhà kho lợp mái proximang diện tích 1,8m² có giá trị còn lại 3.182.362 đồng; 01 phần sân gạch đỏ phía dưới mái tôn trước nhà 02 tầng diện tích 8.4m² có giá trị còn lại là 746.595 đồng; Công tháo dỡ thủ công là 11.682 đồng/m².

11. Tại Bản án số 08/2025/DS-ST ngày 11/4/2025, Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng) quyết định: Xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Đình Mạnh.

Xác định giữa thửa đất số 61 (thửa đất của ông Phú) và thửa đất số 120 (thửa đất của bà Thụy) có lối đi chung vào thửa đất số 82 (thửa đất của ông Chiêm), lối đi có hình thể là B1,B2,B3,B4,B8,B9,B6 đến B1. Phần lối đi do ông Phú, bà Mai đang sử dụng có hình thể là B1,B2,B5,B8,B9,B6 đến B1 có diện tích là: 51,6m²; phần lối đi do bà Thụy, chị Phương, anh Đông đang sử dụng có hình thể là B2,B3,B4,B5 đến B2 có diện tích là 9.5m².

Buộc ông Phu, bà Mai phải tháo dỡ toàn bộ các công trình, cây cối trên phần lối đi chung. Không buộc bà Thụy, chị Phương, anh Đông phải tháo dỡ một phần nhà 02 tầng liền móng với nhà vệ sinh 02 tầng; tạm giao phần đất có một phần nhà 02 tầng liền móng với nhà vệ sinh 02 tầng thuộc vào lối đi chung cho bà Thụy, chị Phương, anh Đông sử dụng cho đến khi bà Thụy, chị Phương, anh Đông tháo dỡ công trình thì phải trả lại phần đất đó cho Nhà nước quản lý; Buộc bà Thụy, chị Phương, anh Đông phải tháo dỡ các công trình khác thuộc vào lối đi chung. Ranh giới, số đo, diện tích, vị trí của lối đi chung có sơ đồ kèm theo bản án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 22/4/2025, nguyên đơn Nguyễn Đình Mạnh kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Xác định Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng không thụ lý yêu cầu hủy GCNQSDĐ và không đưa UBND thành phố Chí Linh và Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Chí Linh tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu; đánh giá chứng cứ không khách quan và đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn xác định thửa đất của gia đình nguyên đơn có đường đi vào rộng 02m. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật không đúng, đề nghị hủy án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục chung.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm; buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Đây là vụ án tranh chấp về quyền sử dụng lối đi chung, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định UBND phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng) là cơ quan có thẩm quyền quản lý đất công sử dụng vào mục đích giao thông ở cơ sở tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng. Anh Mạnh kháng cáo cho rằng cần phải đưa UBND thành phố Chí Linh và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tham gia tố tụng là không có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm anh Mạnh mới đưa ra yêu cầu Tòa án hủy các GCNQSDĐ của các bị đơn. Yêu cầu của anh Mạnh vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận xem xét yêu cầu này và tiếp tục giải quyết vụ án là phù hợp quy định tại mục 7, phần IV, Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao. Kháng cáo của anh Mạnh về nội dung này không có căn cứ chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] UBND phường Cộng Hòa, nguyên đơn, bị đơn là ông Phu và lời khai của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng đều xác định có lỗi đi chung giữa thửa đất số 61 (thửa đất của ông Phu) và thửa đất số 120 (thửa đất của bà Thụy) để vào thửa đất số 82 (thửa đất của ông Chiếm). Lời khai của các đương sự phù hợp với Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phu, ông Tuất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phu, trích lục bản đồ địa chính năm 1992 (bản đồ làm căn cứ cấp GCNQSDĐ cho cá nhân) đều thể hiện có lỗi đi chung giữa thửa đất số 61 (thửa đất của ông Phu) và thửa đất số 120 (thửa đất của bà Thụy) để vào thửa đất số 82 (thửa đất của ông Chiếm). Cấp sơ thẩm xác định có lỗi đi chung giữa thửa đất số 61 (thửa đất của ông Phu) và thửa đất số 120 (thửa đất của bà Thụy) để vào thửa đất số 82 (thửa đất của ông Chiếm) là phù hợp.

[2.2] Về kích thước, vị trí lỗi đi chung:

[2.2.1] Tại Đơn xin cấp đất của ông Phu, ông Tuất có thể hiện lỗi đi chung có chiều rộng là 2m, nhưng không thể hiện đầy đủ chiều dài, kích thước các cạnh của lỗi đi chung; trích lục bản đồ địa chính năm 1992 và GCNQSDĐ đã cấp cho ông Phu năm 2002 (ông Chiếm nhận chuyển nhượng của ông Phu) chỉ thể hiện hình thể lỗi đi chung không thể hiện chiều dài, chiều rộng, kích thước các cạnh. Đến năm 2004, 2008 sau khi ông Phu tách thửa chuyển nhượng được cấp lại GCNQSDĐ thể hiện lỗi đi rộng 3m, không thể hiện chiều dài lỗi đi; năm 2009, ông Chiếm được cấp GCNQSDĐ thể hiện lỗi đi rộng 3m và cũng không thể hiện chiều dài lỗi đi vào thửa đất. UBND phường Cộng Hòa cũng như Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cũng không xác định được chính xác lỗi đi chung có chiều rộng, chiều dài, kích thước các cạnh. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định diện tích đất thuộc quyền sử dụng đất của các hộ dân liên quan theo hồ sơ địa chính từ đó trừ ra phần còn lại sẽ là lỗi đi chung là phù hợp, cụ thể:

[2.2.2] Căn cứ vào hồ sơ cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 61 của ông Nguyễn Quang Phu sau nhiều lần tách thửa chuyển nhượng QSD đất, năm 2019 được cấp GCNQSDĐ đất đối với thửa số 432 tờ bản đồ số 19 diện tích 444m² thể hiện hình thể chiều dài cạnh tiếp giáp đường là 10,40m. Thửa đất số 62 của ông Hoàng Văn Tuất năm 1992 tách thửa chuyển nhượng cho gia đình bà Hoàng Thị Thụy, ông Nguyễn Văn Linh, ông Linh được cấp GCNQSDĐ đất thửa 120 tờ bản đồ số 19 diện tích 195m², hình thể chiều dài cạnh tiếp giáp đường là 6,5m. Năm 2008 ông Tuất tách đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà Quang Huệ thửa đất giáp thửa đất nhà ông Linh bà Thụy, năm 2017 ông Quang Huệ cho con là vợ chồng chị Ly anh Khánh được cấp GCNQSDĐ đất số 210 tờ bản đồ số 19, GCNQSDĐ đất thể hiện cạnh giáp mặt đường là 5m. Năm 2021 ông Tuất được cấp GCNQSDĐ đất đối với diện tích còn lại thửa 62 tờ bản đồ số 19 thể hiện cạnh giáp mặt đường có chiều dài 22,50m. Nhưng kết quả thẩm định tại chỗ thể hiện chiều dài cạnh giáp mặt đường của thửa số 432 (bao gồm cả phần đất ông Phu đã chuyển nhượng cho anh Mạnh, chị Nhung nhưng ông Phu vẫn đang sử dụng) là 15,29+1,60m; chiều dài cạnh giáp mặt đường của thửa 120 là 5,04+1,40m; chiều

dài cạnh giáp mặt đường của thửa 210 là 5,07m; chiều dài cạnh giáp mặt đường của thửa số 62 là 22,63m. Các cạnh khác của các thửa đất đều có sự thay đổi về kích thước so với GCNQSDĐ đất nên diện tích các thửa có thay đổi so với GCNQSDĐ đất. Căn cứ vào giải trình xác định lý do sai số trong quá trình đo đạc; các biên bản xác định hiện trạng đất (qua các lần chuyển nhượng đất đối với các thửa đất) đều đã được các hộ giáp ranh ký xác nhận (Mặc dù, tại phiên tòa các đương sự không thừa nhận chữ ký trong các văn bản trong hồ sơ cấp GCNQSDĐ nhưng không đề nghị giám định chữ ký, chữ viết nên không chấp nhận lời khai này của các đương sự), lời khai của ông Tuất, bà Thụy, ông Phu đều xác định có hiến đất làm đường, nhưng không xác định được chính xác kích thước, diện tích phần đất đã hiến, và UBND phường Cộng Hòa cũng không xác định được phần đất mà các hộ dân đã hiến có kích thước, diện tích như nào, nên không cung cấp cho Tòa án được. Sau khi Tòa án tiến hành lồng ghép giữa GCNQSDĐ của ông Tuất, chị Ly anh Khánh, bà Thụy, ông Phu thì xác định các hộ có hiến đất làm đường, kích thước các cạnh theo hiện trạng đo đạc của các thửa đất có sự thay đổi so với GCNQSDĐ đã cấp. Căn cứ vào hồ sơ cấp GCNQSDĐ đã cấp cho ông Phu năm 2018 thể hiện vợ chồng ông Phu có xây dựng các công trình trên 54m² đất thuộc lối đi chung; tại phiên tòa sơ thẩm ông Phu thừa nhận và đồng ý tháo dỡ các công trình trả lại lối đi chung cho Nhà nước. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận sự tự nguyện của ông Phu tháo dỡ các công trình trả lại lối đi chung cho Nhà nước với diện tích là 54m².

[2.2.3] Đất của bà Thụy, ông Linh nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Tuất, bà Mơ. Năm 1992, vợ chồng ông Linh, bà Thụy và vợ chồng ông Tuất, bà Mơ đã được cấp GCNQSDĐ. Các ông bà đều thừa nhận kể từ khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà Thụy, ông Linh sử dụng đúng mốc giới do vợ chồng ông Tuất, bà Mơ bàn giao cho đến nay, phù hợp với GCNQSDĐ. Đến năm 2021, khi gia đình ông Linh xây dựng nhà kiên cố 02 tầng có làm thủ tục xin cấp phép xây dựng và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp phép xây dựng. Do đó, bà Thụy và hai con đều xác định bà xây dựng công trình và sử dụng đất theo đúng GCNQSDĐ được cấp năm 1992, không xây dựng vào lối đi chung, nên gia đình bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp Tòa án có xác định phần công trình gia đình bà xây dựng vào lối đi chung thì không phải lỗi do gia đình bà, nên gia đình bà không đồng ý tháo dỡ công trình. Nếu gia đình bà có xây dựng không đúng mốc giới do gia đình ông Tuất không bàn giao đúng mốc giới thì gia đình bà, gia đình ông Tuất, gia đình chị Ly sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau mà không yêu cầu Tòa án giải quyết. Căn cứ vào GCNQSDĐ đã cấp cho ông Tuất năm 1992 thể hiện cạnh phía nam của thửa đất có kích thước là 25,5m, và hồ sơ chuyển nhượng đất từ ông Tuất, bà Mơ cho ông Quang bà Huệ và từ ông Quang, bà Huệ cho vợ chồng chị Ly anh Khánh có kích thước cạnh phía nam là 5m, nên cạnh phía nam của thửa đất của ông Tuất, bà Mơ có kích thước là 20,5m; nhưng đến năm 2020 khi cấp lại GCNQSDĐ cho ông Tuất, bà Mơ thể hiện cạnh nam có kích thước là 20,88m, tăng 0,38m, còn các cạnh khác của thửa đất kích thước không thay đổi, dẫn đến diện tích tăng 23m², với lý do trước đây đo đạc, tính toán diện tích bằng phương pháp thủ công nên không chính xác. Khi làm lại

GCNQSDĐ cho ông Tuất, bà Mơ có hiến đất làm đường là 40m² nằm ở phía bắc của thửa đất. Quá trình sử dụng đất và đến tại phiên toà, giữa thửa đất ông Chiếm và thửa đất ông Tuất (thửa đất nguồn gốc 1992) thì các bên không có tranh chấp gì về mốc giới. Sau khi tiến hành lồng ghép GCNQSDĐ của ông Tuất (năm 1992), chị Ly, bà Thụy thì thấy rằng, theo đúng GCNQSDĐ của ông Tuất (năm 1992) vị trí thửa đất của bà Thụy và thửa đất của chị Ly sử dụng không đúng vị trí, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hiện trạng bà Thụy có sử dụng vào một phần đất của lối đi chung, cụ thể: Cạnh phía Đông Bắc là 0,33m, cạnh phía Tây Nam là 0,43m, chiều dài giáp với phần đất của bà Thụy là 25,55m, cạnh còn lại là 25,49m, diện tích 9,5m² là có căn cứ.

[2.2.4] Trên phần lối đi chung mà gia đình bà Thụy đang sử dụng có các công trình gồm: Một phần tường bao, một phần mái tôn lạnh, một phần sân, một phần nhà kho, một phần nhà 02 tầng liền móng với nhà vệ sinh 02 tầng. Do nhà 02 tầng liền móng với nhà vệ sinh 02 tầng là công trình kiên cố có giá trị lớn, nếu tháo rời sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ công trình, gây thiệt hại lớn; ngoài ra, khi gia đình bà Thụy xây dựng nhà kiên cố đã được cấp phép xây dựng, và giám sát việc thi công và theo đề nghị của UBND phường Cộng Hòa là không bắt buộc phải tháo dỡ nhà 02 tầng liền móng với nhà vệ sinh 02 tầng và tạm giao phần đất đó cho gia đình bà Thụy sử dụng cho đến khi gia đình bà Thụy tháo dỡ công trình thì phải trả lại phần đất đó cho Nhà nước quản lý. Xét thấy, khi Nhà nước mở lối đi chung vào thửa đất nhà ông Chiếm nhưng gia đình ông Chiếm không sử dụng lối đi này từ năm 1997 và xây dựng công trình bịt lại lối đi này và việc quản lý lỏng lẻo của chính quyền địa phương nên mới dẫn đến việc gia đình ông Phú, bà Thụy xây dựng các công trình trên phần lối đi này. Cấp sơ thẩm không buộc bà Thụy và chị Phương, anh Đông phải tháo dỡ một phần nhà 02 tầng liền móng với nhà vệ sinh 02 tầng là phù hợp. Tuy nhiên việc cấp sơ thẩm tạm giao phần đất công có nhà ở và công trình kiên cố cho bà Thụy sử dụng cho đến khi gia đình bà Thụy tháo dỡ công trình thì phải trả lại phần đất đó cho Nhà nước quản lý là không phù hợp cần sửa lại theo hướng gia đình bà Thụy sử dụng phần đất có nhà ở, công trình kiên cố đến khi cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai có thẩm quyền xử lý theo quy định; buộc bà Thụy và chị Phương, anh Đông phải tháo dỡ các công trình khác thuộc vào lối đi chung trả lại cho lối đi cho Nhà nước quản lý là phù hợp.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên anh Mạnh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 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, xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Đình Mạnh. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 11/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng) như sau:

Căn cứ khoản 47 Điều 3, khoản 8 Điều 26, Điều 236 Luật Đất đai; Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật phí, lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Đình Mạnh.

1. Chủ sử dụng thửa đất số 82, tờ bản đồ số 19, tại phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng có quyền sử dụng lối đi chung nằm giữa thửa đất số 61 (thửa đất của gia đình ông Nguyễn Quang Phu) và thửa đất số 120 (của gia đình bà Hoàng Thị Thụy), đều thuộc tờ bản đồ số 19, tại phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng để đi ra đường xóm. Lối đi chung được xác định bởi các điểm từ B1, B2, B3, B4, B8, B9, B6 đến B1. Trong đó: Phần lối đi do ông Phu, bà Mai đang sử dụng được xác định bởi các điểm từ B1, B2, B5, B8, B9, B6 đến B1 có diện tích: 51,6m²; phần lối đi do bà Thụy, chị Phương, anh Đông đang sử dụng được xác định bởi các điểm từ B2, B3, B4, B5 đến B2 có diện tích là 9,5m².

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Quang Phu, bà Nguyễn Thị Mai về việc ông Phu, bà Mai tự tháo dỡ toàn bộ các công trình, vật kiến trúc, cây cối trên phần đất lối đi chung.

Bà Thụy, chị Phương, anh Đông được tiếp tục sử dụng một phần nhà 02 tầng liền móng với nhà vệ sinh 02 tầng xây dựng trên phần diện tích đất ngõ đi chung cho đến khi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai xử lý theo quy định của pháp luật. Buộc bà Thụy, chị Phương, anh Đông phải tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc khác trên phần đất lối đi chung.

Chi tiết theo sơ đồ kèm theo bản án.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Anh Nguyễn Đình Mạnh phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.350.000 đồng. Ông Nguyễn Quang Phu, bà Nguyễn Thị Mai phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.675.000 đồng. Bà Hoàng Thị Thụy, chị Nguyễn Thị Phương, anh Nguyễn Thành Đông phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.675.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Quang Phu, bà Nguyễn Thị Mai phải trả cho anh Nguyễn Đình Mạnh số tiền xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là: 2.675.000 đồng; buộc bà Hoàng Thị Thụy, chị Nguyễn Thị Phương, anh Nguyễn Thành Đông phải trả cho anh Nguyễn Đình Mạnh số tiền xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là: 2.675.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí:

- Anh Nguyễn Đình Mạnh phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được đối trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai số AA/2022/0000685 ngày 17/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Chí Linh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Hải Phòng). Anh Mạnh đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc bà Hoàng Thị Thụy, chị Nguyễn Thị Phương, anh Nguyễn Thành Đông phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Quang Phu, bà Nguyễn Thị Mai

- Anh Nguyễn Đình Mạnh không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả anh Nguyễn Đình Mạnh 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0002668 ngày 06/5/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 - Hải Phòng).

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hải Phòng;
- TAND khu vực 9 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 9- Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Hữu Hiệu