

Bản án số: 39/2026/DS-PT

Ngày: 10/02/2026

“V/v tranh chấp lời đi chung”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hành .

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Diên và Ông Vũ Văn Thuần.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:
Ông Đỗ Quốc Huy - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 72/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 về việc: *“Tranh chấp lời đi chung”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DSST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 171/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

1.1 Nguyên đơn: Ông Phạm Bá T, sinh năm 1959 và bà Phùng Thị T1, sinh năm 1965. Cùng địa chỉ: Tổ D, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi. (ông T có mặt, bà T1 vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Phùng Thị T1: Chị Trần Thị Bích P, sinh năm 1998. Địa chỉ: Số D V, phường K, tỉnh Quảng Ngãi; (Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 25/8/2025). (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Phạm Bá T:
Ông Vũ Anh M - Luật sư Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh Q. Địa chỉ: Số H, đường B, phường K, tỉnh Quảng Ngãi. (có mặt)

1.2 Bị đơn: Ông Phạm Bá M1, sinh năm 1954. Địa chỉ: Tổ D, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Phạm Bá M1:

+ Anh Võ Quốc Cứu T2, sinh năm 1998; Địa chỉ: Số A H, phường K, tỉnh Quảng Ngãi (Theo Giấy uỷ quyền ngày 04/4/2025). (có mặt)

+ Chị Phạm Thị T3, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số D L, phường Đ, tỉnh Q (Theo Giấy uỷ quyền ngày 04/4/2025). (vắng mặt)

1.3 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1.3.1 Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số D L, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D:

+ Anh Võ Quốc Cứu T2, sinh năm 1998; Địa chỉ: Số A H, phường K, tỉnh Quảng Ngãi. (Theo Giấy uỷ quyền ngày 04/4/2025) (có mặt)

+ Chị Phạm Thị T3, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số D L, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi (Theo Giấy uỷ quyền ngày 04/4/2025) (vắng mặt)

1.3.2. Anh Dư Văn N, sinh năm 1988 và chị Phạm Thị Thu H, sinh năm 1993; Cùng địa chỉ: Số D N, phường K, tỉnh Quảng Ngãi. (vắng mặt)

1.3.3. Chị Phạm Thị Hồng T4, sinh năm 1987; (vắng mặt)

1.3.4. Anh Phạm Bá T5, sinh năm 1980; (vắng mặt)

1.3.5. Anh Phạm Bá N1, sinh năm 1992; (vắng mặt)

1.3.6. Anh Phạm Bá T6, sinh năm 1990; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Đường L, tổ D, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

1.3.7. Ông Đào Văn Đ, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số H Đồng Nai, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi. (vắng mặt)

1.3.8. Chị Phạm Thị T3, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số D L, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi. (vắng mặt)

- ***Người kháng cáo:*** Bị đơn ông Phạm Bá M1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/5/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông Phạm Bá T và bà Phùng Thị T1 được quyền sử dụng đối với hai thửa đất liền kề nhau gồm thửa 547, tờ bản đồ số 18, diện tích 322,8 m² đất trồng cây hàng năm khác đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 130230 mang tên ông Phạm Bá T và bà Phùng Thị T1 vào ngày 28/3/2023 và thửa 562, tờ bản đồ số 18, diện tích 304,1m² đất trồng cây hàng năm khác đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 949644 mang tên ông Phạm Bá T và bà Phùng Thị T1 vào ngày 24/10/2022; Địa chỉ hai thửa đất tại tổ D, phường L, thành phố K, tỉnh Kon Tum (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi). Về nguồn gốc thửa đất, vợ chồng ông T mua của bà Nguyễn Thị T7 và vợ chồng anh Dư Văn N, chị Phạm Thị Thu H. Khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông T tìm hiểu được biết lối đi vào 02 thửa

đất vợ chồng ông T mua là lối đi chung, không thuộc quyền sử dụng của ai và lối đi này đã được sử dụng từ lâu. Sau khi mua đất, vợ chồng ông vẫn sử dụng lối đi này vào thửa đất của gia đình mà không có tranh chấp. Đến tháng 3/2023, gia đình ông Phạm Bá M1 cho rằng lối đi chung là của gia đình ông M1, không cho phép gia đình ông sử dụng lối đi này và ngang nhiên xây tường rào chắn ngang qua phía trước phần diện tích đất mà vợ chồng ông T đang sử dụng. Vợ chồng ông T không còn lối đi nào khác để ra đường L. Việc bị đơn tự ý xây dựng hàng rào chắn và cho rằng toàn bộ phần diện tích lối đi chung là của bị đơn đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông T.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ tường rào xây dựng trái phép; Xác định phần diện tích đất có tứ cận: Phía Bắc giáp đất nhà bị đơn rộng khoảng 3,93m, phía Nam giáp đường L rộng khoảng 3,9 m; Phía Đông giáp nhà ông S, bà T11 dài khoảng 61m, phía Tây giáp đất nguyên đơn và nhà ông Đ dài khoảng 61m là lối đi chung.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau:

- Xác định phần diện tích đất theo Biên bản xem xét, thẩm định ngày 11/3/2025 có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa đất của ông M1, bà D rộng 4,2m, phía Nam giáp đường L (Cách tim đường 6,3 và 7m); Phía Đông giáp thửa đất số 138 dài 60,9m; phía Tây giáp thửa đất 563 và đất ông T dài 32,3m+30m với diện tích là 252,2m² tại tổ D, phường L, thành phố K, tỉnh Kon Tum (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi) là lối đi chung. Buộc bị đơn ông Phạm Bá M1 phải tháo dỡ tài sản trên lối đi chung theo Biên bản xem xét, thẩm định ngày 07/6/2024 để trả lại phần đất là lối đi chung

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Bá T thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Bá T và bổ sung thêm: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, ngày 20/12/2001, ông M1 và bà D có bán phần đất cho bà Chế Thị H1, ông Võ Minh T8 diện tích 1.400 m², có tứ cận đông giáp đất ông M1 dài 50,5m, tây giáp đất ông T9 dài 44m, nam giáp đất bà L dài 29m, bắc giáp đất ông M dài 27,5m cũng đã thể hiện ông M1 để 21,5 m đất cho bà H1 đi ra lối đi (phần đất tranh chấp hiện nay). Căn cứ vào văn bản của các cơ quan có thẩm quyền xác định lối đi đang tranh chấp không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M1 và bà D. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và bà T1.

Tại bản tự khai ngày 16/6/2025, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Phạm Bá M1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Vợ chồng ông Phạm Bá M1 và bà Nguyễn Thị D đã sinh sống ổn định gần 40 năm trên thửa đất 235 cũ (107 mới) tại địa chỉ tổ D, phường L, thành phố K, tỉnh Kon Tum từ năm 1985 đến nay. Phần đất đang tranh chấp là phần đất vào nhà của vợ chồng ông M1 có chiều rộng 4,2m, chiều dài khoảng 60 m tính từ mép đường L kéo dài đến nhà nằm trong phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông M1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp ngày 13/10/1994 đã có nhà và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của gia đình ông.

Phía tây (Bên phải) phần đất vào nhà ông theo hướng từ nhà nhìn ra đường công cộng giáp với thửa 241 cũ (137 mới) của gia đình bà Nguyễn Thị T7 kéo dài từ mép đường L đến hết nhà bà T7. Bên trái thửa đất nhà bà T7 theo hướng từ nhà nhìn ra đường L là chiều dài giáp ranh phần đất vào nhà ông M1 đã được bà T7 dựng hàng rào bằng lưới B40 có bổ trụ bằng cột bê tông cao trên 1,6m. Gia đình bà T7 đã sinh sống ổn định từ năm 1984 đến lúc bà T7 sang nhượng đất cho ông Dư Văn N (Người chuyển nhượng đất cho ông Phạm Bá T) và bà T10, ông Đ. Khi bán thửa đất cho ông N, bà T7 có chừa lại cho người mua một ngõ đi ra đường chính khoảng 1,1m ngang. Hiện trạng ngõ 1,1m hiện nay vẫn còn.

Phía Đ1 (Bên trái) ngõ vào nhà ông theo hướng từ nhà nhìn ra đường L giáp ranh với thửa 242 cũ (138 mới) của gia đình ông Thái S và bà Nguyễn Thị T11 kéo dài từ mép đường L đến hết nhà ông S, bà T11. Bên phải thửa đất nhà ông S, bà T11 từ nhà nhìn ra đường L là chiều dài giáp ranh với phần đất nhà ông M1. Gia đình ông S, bà T11 đã xây hàng rào bảo vệ kiên cố và không tranh chấp về đất đai với nhà ông M1.

Ngày 20/12/2001, ông M1 có bán phần đất cho bà Chế Thị H1, ông Võ Minh T8 diện tích 1.400 m², có tứ cận đông giáp đất ông M1 dài 50,5m, tây giáp đất ông T9 dài 44m, nam giáp đất bà L dài 29m, bắc giáp đất ông M dài 27,5m. Do lúc đó phần đất ông M1 bán cho bà H1 không có đường đi ra nên giữa ông M1 và bà H1 có cam kết ông M1 để thêm một phần đất 2,5m để ra đường chính (phần đất tranh chấp hiện nay). Sau đó gia đình ông M1 và gia đình bà H1 cùng sử dụng phần đất tranh chấp hiện nay để làm lối đi ra đường L. Đến năm 2009, nhà nước làm đường phía sau đất của 02 gia đình. Gia đình bà H1 đã trả lại phần đất 2,5m cho gia đình ông M1. Tại vì khi tách thửa đất cho bà H1, phần đất 2,5m nằm giữa phần đất trong và phần đất tranh chấp, tách thửa đất của ông M1 thành 02 thửa là 107 và thửa 259.

Sau bao năm gia đình ông M1 không tranh chấp với ai, đến năm 2022 ông Dư Văn N mua thửa đất 547, ông M1 với ông N không tranh chấp gì với nhau.

Đến năm 2023, ông Phạm Bá T mua lại đất của ông N và tranh chấp với ông M1. Ông Phạm Bá M1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D thống nhất với lời trình bày của ông Phạm Bá M1.

Tại Bản tự khai ngày 15/6/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị T3 trình bày:

Chị Phạm Thị T3 là con gái của ông Phạm Bá M1 và bà Nguyễn Thị D. Phần đất tranh chấp (thửa 259) do cha mẹ chị quản lý, sử dụng từ năm 1985. Đến khoảng năm 2000, cha mẹ chị tặng cho chị phần đất này, nhưng vì chị chưa dùng đến và hiện tại gia đình còn dùng để đường đi ra, sau này phía sau làm đường trả lại cho chị. Phần đất có chiều ngang 4,2m, chiều dài hơn 60 m ra tới đường chính. Hiện nay thửa đất 259 chị chưa sử dụng đến, chủ yếu gia đình đi ra vào cho thuận tiện. Từ trước đến nay, cha mẹ chị là người quản lý sử dụng, do chị đi làm ăn xa.

Nay ông T khởi kiện cha mẹ chị để tranh chấp lối đi chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/02/2025 và Bản tự khai ngày 03/3/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dư Văn N và chị Phạm Thị Thu H trình bày:

Vợ chồng anh Dư Văn N và chị Phạm Thị Thu H nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị T7 và anh Lê Xuân Đ2 (con của bà T7) vào tháng 11/2021 là thửa đất vườn phía sau của thửa đất bà T7 và đang làm sổ đỏ. Khi có sổ đỏ anh Đ2 tách 10 m đất mặt tiền giáp lối đi cho bà T7 và bà T7 bán cho vợ chồng anh, vợ chồng anh lại mua 05m đất mặt tiền của anh Đ2. Tổng cộng mua của hai mẹ con bà T7 là 15 m đất mặt tiền giáp đường đi (theo trích lục đất thửa 259) với giá 535 triệu đồng. Lúc làm sổ đỏ, anh Đ2 cùng địa chính đo vẽ, không ký tứ cận vì đất không tranh chấp và ông M1 thấy đo vẽ cũng không có ý kiến gì. Vợ chồng anh N được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 06/7/2022. Vào năm 2023 vợ chồng anh N đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Phạm Bá T và bà Phùng Thị T1. Kể từ thời điểm sử dụng đất cho đến khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T, vợ chồng anh N vẫn đi lại trên lối đi mà ông T và ông M1 đang tranh chấp và chỉ có con đường duy nhất vào thửa đất đó. Vợ chồng anh sử dụng con đường đó không có ai tranh chấp, chỉ sau này chuyển nhượng đất cho ông T (ông T là em ông M1) thì giữa ông T và ông M1 mới xảy ra tranh chấp.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/3/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đào Văn Đ trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất số 563, tờ bản đồ số 18 (số cũ 137), tại đường L, phường L, thành phố K, tỉnh Kon Tum (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi) hiện ông Đ đang sử dụng là có nguồn gốc ông Đ mua của bà Nguyễn Thị T7. Ông Đ nhận chuyển nhượng nhà và đất của bà T7 diện tích đất 342,3m² (đất ở 100 m², đất trồng cây hàng năm khác 242,3m²), có tứ cận: Phía Nam giáp đường L 7,8m, phía Bắc giáp đất ông T 13m, phía Đông giáp lối đi đang tranh chấp giữa ông T và ông M1, phía Tây giáp thửa 156. Thời điểm chuyển nhượng đất, ông Đ đã mời ông T, ông M1 và bà T7 cùng địa chính phường xuống đo đất cụ thể, cắm cột mốc tứ cận của thửa đất. Chiều dài mặt tiền đất của ông Đ giáp đường L 7,8m; phía Bắc giáp đất ông T 13m, Cạnh phía Đông đất của ông Đ giáp lối đi đang tranh chấp giữa ông T và ông M1, nên lời khai của ông M1 nói bà T7 để lại 1,3 m đất lúc chuyển nhượng đất cho ông Đ để ông T có lối đi vào đất của ông T là không đúng sự thật. Khi chuyển nhượng đất, bà T7 không tranh chấp lối đi chung và ông Đ cũng không tranh chấp gì lối đi với ông T và ông M1. Ông Đ là người nhận chuyển nhượng sau cùng thửa đất của bà T7 (Trước đó bà T7 có chuyển nhượng đất phía sau cho ông T), nên ông Đ không biết gì về nguồn gốc con đường đi đang tranh chấp.

Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DSST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Quảng Ngãi đã xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Bá T và bà Phùng Thị T1 đề ngày 10/5/2023, được sửa đổi bổ sung tại phiên tòa.

- Xác định diện tích đất 252,2m² tại tổ D, phường L, thành phố K, tỉnh Kon Tum (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi) thuộc tờ bản đồ số 18, có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa đất của ông M1, bà D rộng 4,2m, phía Nam giáp đường L (Cách tim đường 6,3 và 7m); Phía Đông giáp thửa đất số 138 dài 60,9m; phía Tây giáp thửa đất 563 và đất ông Phạm Bá T và bà Phùng Thị T1 dài 32,3m + 30m là lối đi chung.

- Buộc ông Phạm Bá M1 phải tháo dỡ, di dời các tài sản trên lối đi chung gồm: Đoạn đường đổ bê tông tính từ cổng nhà ông M1, bà D có chiều dài 7m, chiều rộng 3,85m; Hàng rào cao 40cm, dài 9m, chưa tô trát, có 04 cọc thép hộp 6x3 để trả lại phần đất là lối đi chung.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 10/9/2025, ông Phạm Bá M1, bà Nguyễn Thị D kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông, huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DSST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Quảng Ngãi, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Quảng Ngãi giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng kể từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Đơn kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đảm bảo về thời hạn, chủ thể và nội dung kháng cáo theo quy định tại Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 14/2025/DSST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Quảng Ngãi; về án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Bá M1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D đúng hình thức, trong hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp lời đi chung, đối tượng tranh chấp là bất động sản tại tổ D, phường L, thành phố K, tỉnh Kon Tum (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi) nên Tòa án nhân dân khu vực 7 - Quảng Ngãi thụ lý, giải quyết sơ thẩm vụ án là đúng thẩm quyền, đúng quy định tại khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 6 của Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Phạm Bá M1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D:

[2.1] Về nguồn gốc, hiện trạng, quá trình sử dụng diện tích đất đang tranh chấp:

Nguồn gốc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 18, diện tích 322,8 m² và thửa đất số 562, tờ bản đồ số 18, diện tích 304,1 m² tại tổ D, phường L, thành phố K, tỉnh Kon Tum (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi) là của vợ chồng ông Lê Hồng M2 và bà Nguyễn Thị T7 được Ủy ban nhân dân thị xã K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/10/1994 với diện tích đất sử dụng 3.212 m². Vào tháng 4/2022, ông M2 chết, bà T7 nhận thừa kế nhà và đất của ông M2 để lại

diện tích đất 969,2 m² tại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 18. Sau đó bà T7 tách thửa đất số 137 thành 03 thửa đất là thửa 547, thửa 562, thửa 563. Đối với thửa 563, tờ bản đồ số 18 có mặt tiền giáp đường L, bà T7 chuyển nhượng cho ông Đào Văn Đ. Còn thửa đất 547 và thửa đất 562 nằm phía sau thửa đất 563, có mặt tiền (phía Đông) giáp lối đi đang tranh chấp bà T7 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Bá T, bà Phùng Thị T1 thửa đất 562; thửa đất 547 bà T7 chuyển nhượng cho vợ chồng anh Dư Văn N, chị Phạm Thị Thu H, sau đó anh N và chị H chuyển nhượng cho vợ chồng ông T sử dụng.

Theo sơ đồ vị trí thửa đất của ông M2 và bà T7 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/10/1994 cũng đã thể hiện phía Đông của thửa đất giáp lối đi đang tranh chấp.

Vào ngày 09/6/2022, vợ chồng anh Dư Văn N và chị Phạm Thị Thu H nhận chuyển nhượng thửa đất 547 của bà Nguyễn Thị T7, khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì địa chính tiến hành đo vẽ thì ông M1 không có ý kiến gì.

Vào ngày 02/11/2022, anh Đào Văn Đ nhận chuyển nhượng thửa đất 563 của bà Nguyễn Thị T7, thời điểm chuyển nhượng, anh Đ đã mời ông T, ông M1 và bà T7 cùng địa chính phường xuống đo đất cụ thể, cắm cột mốc tứ cận của thửa đất thì các bên cũng không có tranh chấp gì.

Tài liệu, chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố K (cũ) cung cấp thể hiện tại công văn số 170/CNVPĐKĐĐ-TH ngày 29/01/2024 thể hiện: Giấy chứng nhận số U332214 do UBND thị xã K cấp cho hộ bà Chế Thị H2 và ông Võ Minh T8 ngày 22/3/2002 (nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng một phần diện tích của ông Phạm Bá M1 và bà Nguyễn Thị D): Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 58 (18 mới), diện tích 1.400m² thể hiện có lối đi ra đường L hiện nay.

Tài liệu, chứng cứ do UBND thành phố K cũ) cung cấp thể hiện tại công văn số 1657/UBND-NC, ngày 07/5/2024 của (BL 90): Theo báo cáo của Ủy ban nhân dân phường L và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố: Phần diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã K (nay là Ủy ban nhân dân thành phố K) cấp ngày 13 tháng 10 năm 1994 cho bà Nguyễn Thị D tại thửa đất số 235, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.682m² tại xã C, thị xã K (nay là phường L, thành phố K), sổ vào sổ cấp giấy 00246/QSDĐ/KT là không bao gồm phần diện tích đường đi.

Ngoài ra, các hộ dân sống lâu năm tại địa phương ở tổ D, phường L xác định phần đất hiện nay làm lối đi vào đất và nhà ông Phạm Bá M1 đã có từ lâu (khoảng năm 1984). Như vậy, có cơ sở để khẳng định phần đất đang tranh chấp đã tồn tại từ trước khi bị đơn Phạm Bá M1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất vào năm 1994. Ông Phạm Bá T, bà Phùng Thị T1 và anh Dư Văn N, chị Phạm Thị Thu H đều xác nhận khi nhận chuyển nhượng đất của bà T7, vợ chồng ông T và vợ chồng anh N vẫn sử dụng lối đi này vào thửa đất của gia đình mà không có tranh chấp

Từ những nhận định trên, xét thấy việc sử dụng lối đi này là liên tục, công khai, không bị ngăn cản, không phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định diện tích thửa đất đang tranh chấp là lối đi chung là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2] Về việc mâu thuẫn trong lời khai của bà Nguyễn Thị T7:

Tại giấy xác nhận ngày 24/6/2024, bà Nguyễn Thị T7 xác nhận khi bán thửa đất này (cho ông Dư Văn N và bà Phạm Thị Thu H) có chừa lại một lối đi khoảng 1m1 để đi xuống thửa đất bán cho ông Dư Văn N và bà Phạm Thị Thu H, còn cái ngõ khoảng 4m là thuộc quyền sở hữu của ông Phạm Bá M1. Tuy nhiên, tại biên bản xác minh ngày 05/6/2025 (bút lục 265), bà Nguyễn Thị T7 cho biết thửa đất bà mua đã lâu của người đồng bào, khoảng năm 1985. Khi bà mua đất đã có con đường đất nhỏ, thời điểm đó ông M1 vẫn chưa mua đất, phía bên cạnh con đường cũng chưa có ai ở, con đường đó người đồng bào vẫn đi lại,... Đối với giấy xác nhận ngày 24/6/2024, bà D mang đến và nói bà ký vào giấy là trước giờ bà và nhà bà D ở với nhau không tranh chấp, đầu tiên bà không ký nhưng bà D nói giữa gia đình chị và em không tranh chấp lối đi, chỉ ký xác nhận lối đi nên bà mới ký chứ bà không biết nội dung trong giấy là gì. Xét thấy, lời khai của người làm chứng Nguyễn Thị T7 tại biên bản xác minh ngày 05/6/2025 phù hợp với lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án nên có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Về việc yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ đối với lối đi 1,1m tại thửa đất 563:

Khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, Tòa án nhân khu vực 7 – Quảng Ngãi đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 101 Bộ luật tố tụng dân sự; thành phần tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ có đại diện Ủy ban nhân dân phường L, đại diện Phòng quản lý đô thị thành phố K, đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố K.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không ai khiếu nại kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ. Do đó, theo quy định, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/6/2024 và ngày 11/3/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Quảng Ngãi là đảm bảo đúng quy định tại các Điều 93, 94, 101 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được xác định là nguồn chứng cứ làm cơ sở để giải quyết vụ án. Yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ lại của bị đơn là không có căn cứ, không được chấp nhận.

[2.4] Về việc yêu cầu định giá phần diện tích đang tranh chấp và yêu cầu xem xét công sức của ông M1, bà D trong việc quản lý, sử dụng, nâng cấp, đổ bê tông diện tích tranh chấp:

Khi tiến hành định giá tài sản, Tòa án nhân khu vực 7 – Quảng Ngãi cũng đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự không ai khiếu nại kết quả định giá tài sản. Do đó, kết quả định giá tài sản được xác định là nguồn chứng cứ làm cơ sở để giải quyết vụ án.

Đối với yêu cầu xem xét công sức của ông M1, bà D trong việc quản lý, sử dụng, nâng cấp, đổ bê tông diện tích tranh chấp. Xét thấy, đây là vụ án “Tranh chấp lối đi chung”, Tòa án chỉ giải quyết trong phạm vi quan hệ tranh chấp dân sự do các bên khởi kiện, trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, ông M1, bà D không đề nghị xem xét công sức của ông, bà trong việc quản lý, sử dụng, nâng cấp, đổ bê tông diện tích tranh chấp và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc ông, bà có công sức trong việc quản lý, sử dụng, nâng cấp, đổ bê tông diện tích tranh chấp. Do đó, yêu cầu này không có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Về việc đưa Ủy ban nhân dân thành phố K (cũ) vào tham gia tố tụng:

Các tài liệu, chứng cứ thu thập được thể hiện: Tại công văn số 119/UBND-TH ngày 14/3/2024 của Ủy ban nhân dân phường L xác định: Phần diện tích đất đang “Tranh chấp lối đi” giữa ông Phạm Bá M1 và ông Phạm Bá T được thể hiện tại hồ sơ địa chính (Bản đồ địa chính năm 1998, Sổ mục kê năm 2000) mang tên bà Phạm Thị T3 sử dụng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận tại hồ sơ địa chính (Bản đồ địa chính, Sổ mục kê năm 2000); Bản đồ địa chính năm 2016 không thể hiện tên chủ sử dụng đất. Tại công văn số 1657/UBND-NC ngày 07/5/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố K xác định: Căn cứ Bản đồ địa chính chính quy năm 1998 (tại tờ bản đồ số 58, thửa đất số 24) thì diện tích 294 m² do bà Phạm Thị T3 kê khai; căn cứ Bản đồ địa chính chính quy năm 2016 (tại tờ bản đồ số 18) không thể hiện số thửa đất, không thể hiện diện tích và không thể hiện chủ sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bị đơn ông Phạm Bá M1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị D không yêu cầu đưa Ủy ban nhân dân thành phố K (cũ) vào tham gia tố tụng trong vụ án. Ủy ban nhân dân phường L, Ủy ban nhân dân thành phố K cũng xác định diện tích thửa đất đang tranh chấp không thể hiện tên chủ sử dụng đất và cũng không có ý kiến, yêu cầu gì đối với thửa đất này. Như vậy, đây là phần đất không có chủ quyền cụ thể, được người dân sử dụng làm lối đi thực tế để tiếp cận các thửa đất phía trong. Do đó, việc đưa Ủy ban nhân dân thành phố K (cũ) vào tham gia tố tụng là không cần thiết.

[2.6] Từ những phân tích nêu trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Bá M1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị D, Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DSST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Quảng Ngãi.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Phạm Bá M1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Bá M1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị D.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DSST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Quảng Ngãi.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Phạm Bá M1 phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0001275 ngày 06/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi. Ông Phạm Bá M1 đã nộp đủ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị D phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0001277 ngày 06/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi. Bà Nguyễn Thị D đã nộp đủ.

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 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- TAND KV 7 - Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Phòng THADS KV 7 - Quảng
Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hành

THÀNH VIÊN HĐXX PHÚC THÂM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Công Diễn Vũ Văn Thuận

Nguyễn Hành