

Bản án số: 11/2026/DS-PT
Ngày: 04-03-2026
V/v: Tranh chấp lỗi đi chung.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hồng Quân và ông Đặng Phi Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thu Thủy – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 03 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 49/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2025 về “*Tranh chấp lỗi đi chung*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 142/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2025; Thông báo mở lại phiên tòa số 170/2025/TB-PT ngày 31 tháng 12 năm 2025; Thông báo mở lại phiên tòa số 12/TB-TA ngày 21 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2026/QĐ-PT ngày 03-02-2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị B, sinh năm 1955. Có mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố Sa Pa 7, phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hoàng Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn D: Bà Nguyễn Thị D1. Có mặt.

Địa chỉ: Số nhà 374, đường Hoàng Liên, phường Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

Bị đơn: Ông Trần Hữu C và bà Nguyễn Thị H (ông C có mặt, bà H vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố Sa Pa 7, phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Mạnh H2. Có mặt

Địa chỉ: Số 062, Lê Đại Hành, phường Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt

+ Ông Nguyễn Ngọc C2. Vắng mặt

+ Bà Trần Thị Thu Tr. Có mặt

+ Ông Trần Văn D - Sinh năm 1954. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Sa Pa 7, phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai.

- **Người kháng cáo:** Bà Hoàng Thị B là bị đơn và ông Trần Văn D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Hoàng Thị B và người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Gia đình bà Hoàng Thị B và gia đình ông Trần Hữu C, bà Nguyễn Thị H là hàng xóm. Từ năm 2015, gia đình ông C đã nhiều lần có hành vi xây dựng trên ngõ đi chung nhưng không ảnh hưởng nhiều đến việc sử dụng ngõ đi chung của các hộ gia đình trong ngõ. Nhưng gần đây, vợ chồng ông bà C H đã cố tình làm mái tôn che ngõ đi chung, mở cổng lán ra lối đi chung và lán vào tường sân dài 2,5m gây ảnh hưởng đến hoạt động cuộc sống bình thường của gia đình nguyên đơn. Việc làm mái tôn trên ngõ đi chung là trái pháp luật, gia đình bà B đã có ý kiến với bị đơn, nhưng ông C và bà H vẫn cố tình làm và còn chửi bới xúc phạm vợ chồng nguyên đơn, nên hai gia đình phát sinh mâu thuẫn.

Về nguồn gốc tài sản và lối đi chung: Ngày 01 tháng 4 năm 2003, bà B và chồng bà là ông Trần Văn D có nhận chuyển nhượng của ông Trần Doãn C2 và bà Đoàn Thị H2 một thửa đất có chiều rộng 13,8m và 13m x 17m và 21,2m; trên đất có một căn nhà xây cấp 4 lợp mái Proximang với tổng số tiền là 120.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có được lập thành văn bản có xác nhận và làm chứng của Tổ trưởng tổ dân phố là ông Nguyễn Tiến Ng. Khi viết giấy chuyển nhượng có vẽ kèm sơ đồ thửa đất kèm biên bản bàn giao kèm theo. Theo hợp đồng mua bán chuyển nhượng ông bà C2 H2 cam kết chịu trách nhiệm hoàn tất thủ tục thuế trước bạ nhà đất và giấy chứng nhận QSDĐ cho bà B. Thời điểm đó đất và nhà ở không có tranh chấp lấn chiếm đầu hồi nhà xây giáp nhà Liên Hà. Ngõ đi chung có diện tích là 10m² (rộng 01m; dài 10m). Khi vợ chồng bà B nhận chuyển nhượng thì trên đất đã có một khu nhà trọ trước kia ông bà C2 H2 cho thuê và các gia đình thuê trọ đều đi từ ngõ đi chung này.

Sau khi nhận bàn giao nhà và đất vợ chồng bà B đã sử dụng nhà và đất để ở và cho vợ chồng con gái là chị Trần Thị Thu Tr một phần diện tích để làm nhà ở, ngõ đi này gia đình nguyên đơn đã sử dụng từ ngày 01-4-2003 đến nay. Là lối đi duy nhất vào nhà, không có lối đi nào khác.

Cuối năm 2003, nguyên đơn đã làm thủ tục yêu cầu Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ). Ngày 09-03-2004, gia đình nguyên đơn được Ủy ban nhân dân huyện Sa Pa cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: X 043191 có sổ vào sổ cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01199 QSDĐ/QĐ – 31 <Q9> diện tích 86,4m²; mục đích sử dụng T (lâu dài); mang tên hộ bà Hoàng Thị B ông Trần Văn D. Khi nhà nước công nhận QSDĐ cho gia đình nguyên đơn trên giấy chứng nhận cũng có sơ đồ thể hiện ngõ đi chung. Gia đình bị đơn ban đầu mua đất của gia đình ông bà Trường Kính, khi xây nhà không có lối đi cho nên đi nhờ lối đi chung. Gia đình nguyên đơn ở trước gia đình bị đơn, bà B không được bà H2 thông báo việc mua bán ngõ đi chung với nhà ông C. Nguyên đơn chỉ biết khi mua nhà và đất của ông C2, bà H2 thì đã có đường đi sẵn từ mép tường nhà nguyên đơn đến đường bậc Cầu Mây. Giữa gia đình nguyên đơn với ông bà C2 H2 không có tranh chấp về ranh giới, mốc giới, ngõ đi chung cũng như việc chuyển nhượng. Gia đình nguyên đơn sử dụng lối đi ổn định cho đến khi gia đình bị đơn có làm cổng, làm mái tôn che ngõ đi chung ảnh hưởng tới việc đi lại. Ông C cho rằng đã mua của bà H2 ngõ đi là 11m. Hai bên không thể tự hoà giải, nên nguyên đơn bà B đã làm đơn yêu cầu UBND phường Sa Pa giải quyết nhưng không thành.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn ông Trần Hữu C và bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ toàn bộ mái tôn đã làm trên phần diện tích ngõ đi chung; Tuyên bố ngõ 40 đường bậc Cầu Mây, tổ 7, phường Sa Pa, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai (nay là tổ dân phố Sa Pa 7, phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai) là ngõ đi chung.

Bị đơn chị Nguyễn Thị H, anh Trần Hữu C và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 02-7-2002, bị đơn có mua mảnh đất của ông Trần Xuân Tr và bà Nguyễn Thị K tại tổ 7, phường Sa Pa, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai (đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 02173 QĐ/170 và ngày 10-6-2004).

Đến ngày 14-7-2002, bị đơn có mua của bà Đoàn Thị H2 diện tích đất (rộng khoảng 1m; chiều dài khoảng 11m) phía đầu nhà của bà H2 để làm lối đi riêng; phần diện tích đất bị đơn mua của bà H2 sát với đất của ông Tr2. Ngoài 11m chiều dài lối đi riêng của bị đơn và tiếp theo là lối đi chung cùng xóm cho đến tận đường chính. Hiện trạng đất ngõ bị đơn mua của bà H2 thời điểm đó là được cố định một bên là tường đầu nhà của bà H2 tính từ phía trong đất nhà bị đơn đi ra là bên tay trái, bên tay phải là đất chưa xây dựng của nhà bà L1. Đầu năm 2003, bị đơn làm nhà tạm để ở và nhà bà L1 cũng làm nhà, bị đơn có xin thêm của bà L1 khoảng 30cm đất chiều ngang sát phía sân nhà bị đơn để cho lối đi được rộng thêm và được bà L1 đồng ý. Cổng vào nhà bà L1 tính từ trên xuống đến đầu nhà ông K rẽ tay trái; cổng nhà bà H2 tính từ trên đi xuống sát đầu nhà ông K rẽ tay phải, cổng của nhà bị đơn đi thẳng. Khi làm nhà tạm xong, đến năm 2005 bị đơn có lợp mái che và rào cổng tính từ trong sân nhà ra khoảng 8m chiều dài. Ngày 01-4-2003 ông bà B D có mua nhà và đất của bà H2. Sau đó, gia đình nguyên đơn chuyển đến ở vẫn sử dụng và đi lại bình thường theo lối cổng cũ của bà H2. Tuy nhiên, đến khoảng năm 2004, vợ chồng nguyên đơn có làm thêm dãy nhà cấp 4 giáp với nhà ông K, nên đã chuyển cổng lùi xuống phía dưới khoảng 03m chiều dài gần với cổng nhà bị đơn và hai gia đình vẫn đi lại bình thường.

Đến ngày 02-9-2024 gia đình nguyên đơn và bị đơn xảy ra mâu thuẫn, nên ông bà D B có gửi đơn lên UBND phường Sa Pa yêu cầu gia đình ông bà C H tháo dỡ phần mái che mà bị đơn đã lợp ở trên phần đất đã mua của bà H2 để làm lối đi riêng. Bị đơn không đồng ý tháo dỡ vì bị đơn làm để che nắng, che mưa trên phần đất đã mua của bà H2 để làm lối đi riêng của gia đình, không ảnh hưởng gì đến gia đình nguyên đơn.

Tại biên bản làm việc với UBND phường Sa Pa ngày 09-10-2024 và ngày 07-11-2024, nguyên đơn cũng đã xác nhận khi mua nhà của bà H2 cũng đã hỏi bà H2 phần đất ở đầu nhà đã bán cho bị đơn là đúng. Bị đơn đã mua đất của ông Tr và đất của bà H2 trước khi nguyên đơn đến mua nhà, đất của bà H2 gần một năm. Thời điểm bị đơn mua đất của bà H2 để làm lối đi riêng thì thực trạng cổng vào của nhà nguyên đơn ở đâu, của nhà bà L1 ở đâu, các hộ liền kề và hàng xóm ở thời điểm đó đều biết rõ, cũng đã làm chứng và xác nhận cho bị đơn. Do đó, bị đơn không chấp nhận với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị B.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Thu Tr trình bày:

Năm 2019, bố mẹ tôi (ông D, bà B) có chuyển nhượng cho vợ chồng tôi căn nhà gỗ, trước kia làm nhà cho thuê trọ liền thổ với nguyên đơn hiện đang ở, được mua của bà Đoàn Thị H2 (nay đã chết) có giấy chứng nhận QSDĐ, sơ đồ đường đi thông với xóm. Gia đình bị đơn anh C, chị H mua đất sát gần đó không có lối đi nên mua đất của bà H2 để làm lối đi chung. Lúc đầu anh C mới làm nhà chưa lán ra đường, sau 2-3 năm anh C gọi thợ tôn sắt làm lán dần ra lợp khung tôn sắt, tổng cộng 03 lần, mỗi lần lán ra thường tranh thủ lúc gia đình tôi đi làm vắng nhà chỉ có một mình bà B ở nhà. Khi bà B can ngăn không cho làm thì anh C dõ giọng côn đồ và đe dọa. Bố mẹ tôi già cũng chỉ nghĩ giữ tình đoàn kết hàng xóm, nghe lời khuyên của chúng tôi mà bỏ qua cho anh C nhiều lần. Đến nửa đêm ngày 02-9-2024 khi gia đình tôi và hàng xóm đang ngủ. Thấy có tiếng động to ngay sát cổng nhà, tôi dậy bật điện mở cửa ra thấy anh C cầm then cửa cổng sắt nhà anh C đập ầm ầm, bà B hỏi có việc gì mà đập cửa thì anh C trả lời “Liên quan gì đến nhà bà”, hai bên lời qua tiếng lại và anh C có xúc phạm bà B. Sự việc xảy ra tranh chấp của hai gia đình đã 03 lần phường hòa giải nhưng không thành, anh C cho rằng đường đi mà anh C và chị H mua là có quyền coi nói, sở hữu. Chị Tr đề nghị Tòa án giải quyết buộc bị đơn anh Trần Hữu C và chị Nguyễn Thị H phải tháo dỡ toàn bộ mái tôn đã làm trên phần diện tích ngõ đi chung; Tuyên bố ngõ 40 đường bậc Cầu Mây, tổ 7, phường Sa Pa, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai (nay là tổ dân phố Sa Pa 7, phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai) là ngõ đi chung.

Ý kiến của những người làm chứng:

Ông Hoàng Văn B: Khoảng năm 2002, tôi đang thi công xây nhà cho bà Đoàn Thị H2 (hiện là ngôi nhà bà B và ông D đang ở hiện nay), tôi có thấy ông C đến mua đất của bà H2 để làm ngõ đi xuống đất ông C mua của ông Tr. Tôi nhớ khi đó ông C mua diện tích đất rộng khoảng hơn 1m, dài hơn 10m. Trước khi ông C mua đất để làm ngõ, ngõ đi vào đất của ông C chỉ là đường đất, sau khi ông C mua đất để làm ngõ mới cải

tạo thành đường bê tông như bây giờ. Năm 2002, tôi xây nhà cho bà H2 (nhà bà B, ông D đang ở bây giờ) thì cổng nằm giáp đầu nhà ông K bà Th cũ (hiện tại đã bán cho ai tôi không biết). Sau này, khoảng năm 2005 nhà bà B làm thêm ngôi nhà gỗ, nên đã chuyển cổng xuống vị trí hiện tại, cách cổng cũ theo hướng đi ra ngõ khoảng 06m đến 07m, lối đi cũ của nhà bà B đã bị nhà ông K, bà Th xây bịt kín.

Ông Nguyễn Tiến Ng: Tôi có biết việc bà Hoàng Thị B với ông Trần Hữu C và bà Nguyễn Thị H tranh chấp với nhau ngõ đi vì bà B có làm đơn đề nghị Ủy ban nhân phường giải quyết và có thông báo với tôi tham dự hòa giải tranh chấp giữa hai gia đình. Tôi và cán bộ phường đã tiến hành hòa giải cho hai gia đình 02 lần (tháng 10 năm 2024 và tháng 11 năm 2024) nhưng không thành. Tôi xác định năm 2002, bà Đoàn Thị H2 có bán cho ông C một phần diện tích đất dài 11m, rộng khoảng hơn 1m để làm ngõ xuống nhà ông C, vì ông C mua đất của ông Trần Xuân Tr chỉ có lối mòn nhỏ khoảng 60cm đi qua đất nhà bà H2. Năm 2002, tôi đại diện tổ dân phố có ký xác nhận việc mua bán giữa ông C và bà H2 diện tích đất trên.

Ông Tống Công Kh: Vào khoảng năm 2000, 2001 tôi trồng rau gần khu đất nhà ông C bây giờ thì chưa có đường chính vào nhà ông C mà chỉ có lối mòn nhỏ. Khoảng năm 2002, ông C mua diện tích đất chiều dài khoảng hơn 10m, chiều ngang hơn 1m của bà Đoàn Thị H2 để làm lối đi vào nhà ông C. Khi đó cổng nhà bà B cũ chưa chuyển xuống dưới, cổng cũ cách cổng mới hiện tại ngược về phía lối ra khoảng 4m sát đất nhà ông K bà Th lúc đó, hiện nay bán lại cho ai thì tôi không biết. Khi nhà ông C xây nhà thì ông C sửa đường làm lối đi mở rộng như hiện tại vào khoảng thời gian nào thì tôi không nhớ. Thời gian sau đó gia đình bà B mới làm thêm nhà gỗ và chuyển cổng xuống cổng đi hiện tại bây giờ, bà B làm thêm nhà và chuyển cổng khi nào thì tôi không nắm được.

Ông Trần Xuân Tr: Ông C mua đất của tôi vào năm 2002 để làm nhà, chính là phần diện tích ông C đang ở bây giờ, khi mua đất của tôi thì ông C có xin lại tôi 2.000.000 đồng để mua đất của bà Đoàn Thị H2 làm lối đi xuống đất của tôi bán cho ông C vì khi đó đường đi vào đất chỉ là lối mòn nhỏ đi qua đất của bà H2. Tôi có biết việc ông C mua đất của bà H2 để lối đi nhưng mua diện tích, số tiền bao nhiêu tôi không biết vì tôi không bán diện tích đất đó. Diện tích đất ông C mua của bà H2 làm lối đi là do mẹ tôi là bà Ng bán cho bà H2. Việc lối đi thể hiện trên đồ địa chính năm 2000 của thị trấn Sa Pa lối đi nằm trong thửa đất số 45, tờ bản đồ số P7-35, loại đất RTns được quy chủ mang tên Trần Xuân Tr, tôi không hề biết. Tôi chỉ biết khi tôi bán đất nhà ở ông C có xin lại 2.000.000 đồng để mua đất làm đường đi, việc mua bán như thế nào được biết, còn việc bà Ng bán đất cho bà H2 giờ là đường đi xuống nhà ông C, tôi không được bà Ng thông báo, bà Ng tự ý bán cho bà H2 bao nhiêu tiền khi nào tôi không được biết. Diện tích đất được quy chủ mang tên tôi thể hiện trên đồ địa chính năm 2000 tôi không liên quan nên đề nghị Tòa án không triệu tập làm người có quyền lợi liên quan đối với diện tích đất được quy chủ.

Bà Nguyễn Thị Th: Vào khoảng năm 2002, ông C và bà H mua lại đường đi chiều dài khoảng 10m, chiều ngang khoảng 1,5m của bà Đoàn Thị H2 (đã chết) để làm

lối đi dẫn vào mảnh đất ông C mua của ông Trần Xuân Tr vì ông C mua đất của ông Tr không có lối đi vào đất. Bà Đoàn Thị H2 là bác của tôi, thời điểm năm 2002 tôi ở gần nhà ông C nên tôi biết được việc bà H2 bán đất cho ông C để làm lối đi. Đến năm 2009, tôi chuyển xuống cuối ngõ nên sự việc về sau tôi không biết.

* Ngày 18-4-2025, Tòa án nhân dân thị xã Sa Pa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Lào Cai) đã tiến hành xem xét thẩm định xác định diện tích đất tranh chấp là 14,68m² có tứ cận như sau: Phía Tây Nam giáp với hộ bà Hoàng Thị B dài 11,04m; Phía Đông Bắc giáp với hộ ông Nguyễn Ngọc C3 dài 11,07m; Phía Nam giáp với hộ ông Nguyễn Hữu C4 rộng 1,59m; Phía Bắc tiếp tục là lối đi chung rộng 1,33m;

Ngày 06-6-2025, Ủy ban nhân dân thị xã Sa Pa có Văn bản số 1940/UBND-TNMT ngày 06/6/2025 xác định sau khi lồng ghép diện tích tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ với sơ đồ địa chính như sau:

1. Lồng ghép diện tích đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn với bản đồ năm 2000 của thị trấn Sa Pa: Toàn bộ diện tích thửa đất đang tranh chấp nằm trong thửa đất số 45, tờ bản đồ số P7-35, loại đất RTns quy chủ cho ông Trần Xuân Tr.

2. Lồng ghép diện tích đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn với bản đồ địa chính của thị trấn Sa Pa nghiệm thu năm 2018: Toàn bộ diện tích thửa đất tranh chấp nằm trong thửa đất được thể hiện trên bản đồ là đường bê tông thuộc tờ bản đồ 117 (tỷ lệ/500).

3. Lồng ghép diện tích đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn với bản đồ địa chính của phường Sa Pa nghiệm thu năm 2021: Toàn bộ diện tích thửa đất tranh chấp nằm trong thửa đất được thể hiện trên bản đồ là đường bê tông thuộc tờ bản đồ 44 (tỷ lệ/500).

Ngày 06-8-2025, Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị Phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai có Công văn số 68/CV-KTHTĐ trả lời như sau:

- Diện tích thửa đất hiện nay tranh chấp giữa các đương sự (14,68m²), theo bản đồ địa chính năm 2000 nằm trong thửa đất số 45, tờ bản đồ số P7-35 được quy chủ cho ông Trần Xuân Tr; thửa đất trên không có đường bê tông.

- Diện tích thửa đất hiện nay tranh chấp giữa các đương sự (14,68m²), theo bản đồ địa chính năm 2018 và 2021; thửa đất trên chỉ thể hiện là đường bê tông.

- Tại vị trí trên, Nhà nước chưa thực hiện việc thu hồi, bồi thường để thực hiện các công trình, dự án. Từ bản đồ năm 2000 đến bản đồ 2018, năm 2021 vị trí tranh chấp trên là do các hộ gia đình mua, bán đất với nhau qua đó tự mở đường sử dụng chung.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 18-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lào Cai đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 217; Điều 147; Điều 157; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 189; Điều 190 của Bộ luật Dân sự; Điều 4; Điều 5 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án, tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Tuyên bố diện tích 14,68m² theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 18-4-2025 tại ngõ 40 đường bậc Cầu Mây, tổ 7, phường Sa Pa, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai, nay là tổ dân phố Sa Pa 7, phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai là ngõ đi chung.

Đình chỉ đối với yêu cầu buộc vợ chồng ông Trần Hữu C và bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ toàn bộ mái tôn đã làm trên phần diện tích tranh chấp.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí, lãi suất chậm thi hành án, quyền về thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 03-9-2025, bà Hoàng Thị B và ông Trần Văn D có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lào Cai theo hướng: Chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố Ngõ 40 đường bậc Cầu Mây là ngõ đi chung và buộc ông Trần Hữu C, bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ toàn bộ cổng sắt, mái tôn trả lại đường đi chung cho các hộ gia đình.

Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm,

- Ngày 09-12-2025, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai tiến hành xem xét thực địa và xác minh thêm một số nội dung liên quan đến việc hình thành và sử dụng lối đi chung. Ngoài ra, còn giao nộp bản sao giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 06-4-2003; 08 bản ảnh và hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ của một số hộ gia đình xung quanh.

- Ngày 23-12-2025, Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ lại đối với diện tích đất tranh chấp, đo đạc diện tích đất tranh chấp do đương sự xác định tại thực địa. Kết quả cụ thể như sau: Diện tích đất tranh chấp (là lối đi) do nguyên đơn xác định là: 14,2m² và bị đơn xác định là 13,9m². Trên một phần diện tích đất tranh chấp bị đơn có làm 01 cổng sắt và lợp mái tôn có diện tích là 9,6m²; phần diện tích mái tôn giáp tường nhà nguyên đơn, bị đơn có làm máng nước dọc theo chiều dài của mái tôn, không ảnh hưởng đến tài sản của nguyên đơn. Đại diện chính quyền địa phương xác nhận: Diện tích đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ai, đường do các hộ dân tự mở lối đi vào các hộ gia đình.

- Tại biên bản làm việc ngày 20-01-2026 của Ủy ban nhân dân phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai thể hiện: Sau khi tiến hành đo đạc, kiểm tra hiện trạng thực địa tài sản trên diện tích đất tranh chấp có sự thay đổi so với sơ đồ đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18-4-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lào Cai và ngày 23-12-2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai như sau:

+ Phần tài sản trên diện tích đất tranh chấp đã được gia đình ông C tháo dỡ gồm: 3,0m² mái tôn lợp.

+ Phần tài sản trên do gia đình ông C làm diện tích đất tranh chấp chưa tháo dỡ gồm: 6,6m² mái tôn lạnh; 01 tấm tôn lạnh có diện tích 2,88m² gắn vào tường của nhà bà B để chắn khói; 03 thanh sắt hộp đỡ mái tôn lạnh; 01 cổng sắt hộp chiều cao 2,3m rộng 1,3m.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Hoàng Thị B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bà B và ông D giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Bị đơn có giao nộp 01 đơn đề nghị đề ngày 03-03-2026 và yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Thủ tục phiên tòa đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định và hợp lệ.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

+ Không chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị B và ông Trần Văn D, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 18-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lào Cai.

+ Về án phí dân sự phúc thẩm: Giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai, xem xét tại phiên tòa, cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn D trong hạn luật định, đơn kháng cáo đúng, đủ về hình thức và nội dung. Người kháng cáo bà B và ông D là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm. Nên kháng cáo của đương sự là hợp lệ và được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường Sa Pa và ông Nguyễn Ngọc C3 (nhưng đều có đơn xin vắng mặt). Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử

vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị B và kháng cáo của nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn D, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1.1] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

Các bên đương sự đều xác định diện tích đất tranh chấp là lối đi hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ai.

Nguyên đơn bà B và người có quyền lợi liên quan ông D xác định: Khi gia đình nguyên đơn mua nhà và đất của ông Chiến, bà Hoà thì đã có đường đi sẵn từ mép tường nhà nguyên đơn đến đường bậc Cầu Mây. Thể hiện tại Biên bản mua bán đất ngày 14-7-2002 giữa bà B và bà H2; có vẽ kèm sơ đồ thửa đất kèm biên bản bàn giao kèm theo, thể hiện có lối đi chung có diện tích là 10m² (rộng 01m; dài 10m). Do đó, đây là lối đi chung, nên việc gia đình bị đơn làm cổng và lợp mái tôn là xâm phạm đến quyền lợi của gia đình nguyên đơn.

Bị đơn ông Trần Hữu C và bà Nguyễn Thị H xác định: Nguồn gốc lối đi này là do ông C và bà H mua của bà Đoàn Thị H2. Được thể hiện qua giấy chuyển nhượng đất ngày 14-7-2002 với nội dung “*Hôm nay là ngày 14-7-2002. Tôi Đoàn Thị H2 có chuyển nhượng cho vợ chồng anh C, chị H 11m² đất ở đầu nhà để làm đường đi, chiều ngang 1m, chiều dài đi chung cho tới tận đường chính với trị giá là hai triệu đồng chẵn*”. Văn bản viết tay có chữ ký của ông Nguyễn Tiến N là Trưởng phố (bút lục 45). Trước đây, cổng nhà bà B cũ cách cổng mới hiện tại ngược về phía lối ra khoảng 04m sát đất nhà ông K, bà Th lúc đó. Sau khi bị đơn mua đất làm lối đi thì bà B mới chuyển cổng xuống vị trí hiện tại. Đến năm 2005, bị đơn đã đổ bê tông làm nên con đường (lối đi) hiện nay, được thể hiện từ bản đồ năm 2018 và bản đồ năm 2021 có con đường bê tông, nhưng nguồn gốc do bị đơn làm. Gia đình nguyên đơn không có công sức đóng góp làm con đường (lối đi) này.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân thị trấn Sa Pa nay là Ủy ban nhân dân phường Sa Pa có công văn số 1940/UBND-TNMT ngày 06-6-2025 trả lời sau khi lồng ghép diện tích đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn với bản đồ năm 2000 của thị trấn Sa Pa: Toàn bộ diện tích thửa đất đang tranh chấp nằm trong thửa đất số 45, tờ bản đồ số P7-35, loại đất RTns quy chủ cho ông Trần Xuân Tr.

Người làm chứng ông Trần Xuân Tr cho biết: Khi ông bán đất nhà ở cho ông C thì ông C có xin lại 2.000.000 đồng để mua đất làm đường đi, việc mua bán như thế nào ông Trường không được biết; việc bản đồ năm 2000 quy chủ diện tích lối đi này cho ông thì ông không biết.

[2.1.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn xác định diện tích đất tranh chấp là lối đi chung, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Căn cứ lời trình bày của các bên đương sự và những người làm chứng về nguồn gốc đoạn lối đi vào nhà ông C, bà H đang có tranh chấp thì sự việc bị đơn ông C, bà H có mua đất của bà H2 để làm đường đi vào nhà là có thật, mặc dù diện tích đất này chưa được bị đơn đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận QSDĐ. Nhưng từ năm 2005, bị đơn đã đổ bê tông làm nên con đường (lối đi) hiện nay, gia đình nguyên đơn không có công sức đóng góp làm con đường (lối đi) này.

Nguyên đơn cho rằng là lối đi chung vì khi mua đất của bà H2 đã có con đường này và tại Giấy chứng nhận QSDĐ Số: X 043191 ngày 09-03-2004 do Ủy ban nhân dân huyện Sa Pa cấp cho hộ bà Hoàng Thị B và ông Trần Văn D; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01199 QSDĐ/QĐ - 31 <Q9>; diện tích 86,4m²; mục đích sử dụng T (lâu dài) có sơ đồ thể hiện có lối đi chung. Tuy nhiên, căn cứ ý kiến của Ủy ban nhân dân phường Sa Pa tại Công văn số 1940/UBND-TNMT ngày 06-6-2025 và ý kiến của Phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị phường Sa Pa tại văn bản số 68/CV-KTHTĐ ngày 06-8-2025 thể hiện “...*Từ bản đồ năm 2000 đến bản đồ 2018, năm 2021 vị trí tranh chấp trên là do các hộ gia đình mua, bán đất với nhau qua đó tự mở đường sử dụng chung*”; quá trình sử dụng đất từ năm 2002 đến nay, UBND phường Sa Pa chưa tiến hành thu hồi hay quản lý đối với diện tích đất này. Mặt khác, tại biên bản làm việc với UBND phường Sa Pa ngày 09-10-2024 và ngày 07-11-2024 ông bà D B2 cũng đã xác nhận khi mua nhà của bà H2 cũng đã hỏi bà H2 phần đất ở đầu nhà đã bán cho bị đơn là đúng.

Như vậy, không có căn cứ để xác định diện tích lối đi đang tranh chấp là lối đi chung. Nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố ngõ 40 đường bậc Cầu Mây, tổ 7, phường Sa Pa, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai, nay là tổ dân phố Sa Pa 7, phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai là ngõ đi chung là đúng quy định của pháp luật.

[2.1.3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải tháo dỡ công trình là toàn bộ mái tôn đã làm trên một phần diện tích đất tranh chấp, thấy rằng:

Yêu cầu này có liên quan và phụ thuộc đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố ngõ 40 đường bậc Cầu Mây, tổ 7, phường Sa Pa, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai, nay là tổ dân phố Sa Pa 7, phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai là ngõ đi chung, nhưng không có căn cứ, nên không được chấp nhận. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định phần diện tích đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, Nhà nước chưa thực hiện việc thu hồi, bồi thường để thực hiện các công trình, dự án và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này với là chưa phù hợp.

[2.2] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của: Nguyên đơn bà Hoàng Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn D. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lào Cai.

[3] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn D không được chấp nhận. Nhưng bà B và ông D là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí phúc thẩm, nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[5] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Hoàng Thị B phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lại là 5.682.000 đồng (*Năm triệu, sáu trăm, tám mươi hai nghìn đồng*). Xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn D. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lào Cai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Hoàng Thị B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn D không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Hoàng Thị B phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lại là 5.682.000 đồng (*Năm triệu, sáu trăm, tám mươi hai nghìn đồng*). Xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của 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.

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lào Cai;
- VKSND, TAND KV 7 – Lào Cai;
- Phòng THADS KV 7- Lào Cai;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa DS; TA.

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

Đỗ Thu Hương

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Hồng Quân

Đặng Phi Long

Đỗ Thu Hương

[3] Về nội dung tranh đất đai:

Về nguồn gốc của diện tích đất tranh chấp: Khoảng năm 2002 ông C và bà H mua đất ở của ông Trường nhưng do không có lối đi xuống diện tích đất đã mua nên ngày 14/7/2002 ông C và bà H mua đất bà Đoàn Thị H2 có viết giấy chuyển nhượng đất, nội dung “... bà Đoàn Thị H2 có chuyển nhượng cho vợ chồng anh C chị H 11m² đất ở đầu nhà để làm đường đi, chiều ngang 1m, chiều dài đi chung cho tới tận đường chính với giá là 2 triệu đồng chẵn...” để làm đường đi vào đất ở. Quá trình sinh sống, ông C và bà H đã làm mái tôn che một phần đường đi ông C và bà H viết mua giấy với bà H2, đến nay nguyên đơn cho rằng việc làm mái tôn che trên lối đi chung của ông C và bà H làm ảnh hưởng đến hoạt động và cuộc sống bình thường của gia đình nguyên đơn.

Tòa án nhân dân thị xã Sa Pa (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Lào Cai) đã tiến hành xem xét thẩm định ngày 18/4/2025 xác định diện tích đất tranh chấp là 14,68m² có tứ cận như sau: Phía Tây Nam giáp với hộ bà Hoàng Thị B dài 11,04m; Phía Đông Bắc giáp với hộ ông Nguyễn Ngọc C3 dài 11,07m; Phía Nam giáp với hộ ông Nguyễn Hữu Cường rộng 1,59m; Phía Bắc tiếp tục là lối đi chung rộng 1,33m;

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án thu thập các chứng cứ, tại Văn bản số 1940/UBND-TNMT ngày 06/6/2025 của UBND thị xã Sa Pa xác định sau khi lồng ghép diện tích tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ với sơ đồ địa chính như sau:

1. Lồng ghép diện tích đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn với bản đồ năm 2000 của thị trấn Sa Pa: Toàn bộ diện tích thửa đất đang tranh chấp nằm trong thửa đất số 45, tờ bản đồ số P7-35, loại đất RTns quy chủ cho ông Trần Xuân Trường.

2. Lồng ghép diện tích đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn với bản đồ địa chính của thị trấn Sa Pa nghiệm thu năm 2018: Toàn bộ diện tích thửa đất tranh chấp nằm trong thửa đất được thể hiện trên bản đồ là đường bê tông thuộc tờ bản đồ 117 (tỷ lệ/500)

3. Lồng ghép diện tích đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn với bản đồ địa chính của phường Sa Pa nghiệm thu năm 2021: Toàn bộ diện tích

thửa đất tranh chấp nằm trong thửa đất được thể hiện trên bản đồ là đường bê tông thuộc tờ bản đồ 44 (tỷ lệ/500)

Đến ngày 18/7/2025 Tòa án khu vực 7 - Lào Cai ngừng phiên tòa ra văn bản số 19/TA-CV về việc yêu cầu UBND phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai xác định rõ đường bê tông thuộc quyền sở hữu của UBND phường Sa Pa hay của cá nhân, tổ chức nào theo bản đồ địa chính của thị trấn Sa Pa nghiệm thu năm 2018 và bản đồ địa chính của phường Sa Pa nghiệm thu năm 2021? Trong trường hợp UBND phường xác định diện tích đất tranh chấp quy chủ cho UBND phường và xác định là lối đi chung thì yêu cầu UBND phường cung cấp toàn bộ hồ sơ quy chủ chuyển đổi từ đất cá nhân sang đất công? Theo bản đồ năm 2000 của thị trấn Sa Pa: Toàn bộ diện tích thửa đất đang tranh chấp nằm trong thửa đất số 45, tờ bản đồ số P7-35, loại đất RTns quy chủ cho ông Trần Xuân Trường. Như vậy căn cứ nào quy chủ diện tích tranh chấp này cho ông Trần Xuân Trường? Trước khi quy chủ diện tích đất này theo bản đồ 2000 thì nguồn gốc đất do ai quản lý sử dụng?

Ngày 06/8/2025, Phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị có văn bản số 68/CV-KTHTĐT trả lời văn bản số 19/TA-CV như sau “.. Tại vị trí trên, Nhà nước chưa thực hiện việc thu hồi, bồi thường để thực hiện các công trình, dự án. Từ bản đồ năm 2000 đến bản đồ 2018, năm 2021 vị trí tranh chấp trên là do các hộ gia đình mua, bán đất với nhau qua đó tự mở đường sử dụng chung”.

Đối với giấy chuyển nhượng đất ngày 14/7/2002 của bà Nguyễn Thanh Hường (Nguyễn Thị H) và bà Đoàn Thị H2 có nội dung chuyển nhượng 11m đất ở đầu nhà để làm đường đi, chiều ngang 1m, chiều dài đi chung cho tới tận đường chính với giá là hai triệu đồng, có chữ ký của ông Nguyễn Tiến Ngự, Tòa án tiến hành triệu tập ông Ngự lấy lời khai ông Ngự xác nhận có việc bà Nguyễn Thanh Hường (Nguyễn Thị H) có mua đất của bà Đoàn Thị H2.

Ngoài ra các lời khai của những người làm chứng như bà Nguyễn Thị Thiều, ông Hoàng Xuân Bắc, ông Tống Công Khánh, ông Trần Xuân Trường cũng khẳng định có việc vợ chồng ông Trần Hữu C và bà Nguyễn Thị H có mua đất của bà Đoàn Thị H2 làm lối đi xuống nhà, lời khai của người làm chứng thống nhất với toàn bộ giấy tờ mua bán diện tích đất làm đường đi của ông C và H viết tay ông Trần Hữu C và bà Nguyễn Thị H với bà Đoàn Thị H2.

Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc C3 trong suốt quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành triệu tập lấy lời khai và hòa giải nhưng ông Nguyễn Ngọc C3 không có mặt, không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hộ gia đình nhà ông Chí có mở cổng đi trong phần diện tích tranh chấp được Tòa án xem xét thẩm định, tòa án tiến hành triệu tập hợp lệ tuy nhiên ông Chí không lên tòa làm việc.

Sau khi lồng ghép diện tích đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn với bản đồ năm 2000 của thị trấn Sa Pa: Toàn bộ diện tích thửa đất đang tranh chấp nằm trong thửa đất số 45, tờ bản đồ số P7-35, loại đất RTns quy chủ cho ông Trần Xuân Trường, Tòa án tiến hành triệu tập lấy lời khai của ông Trần Xuân Trường: Việc lối đi thể hiện trên đồ địa chính năm 2000 của thị trấn Sa Pa lối đi nằm trong thửa đất số 45, tờ bản đồ số P7-35, loại đất RTns được quy chủ mang tên Trần Xuân Trường, ông Trường không hề biết, ông Trường chỉ biết khi ông bán đất nhà ở cho ông C và ông C có xin lại 2.000.000 đồng để mua đất làm đường đi, việc mua bán như thế nào ông Trường không được biết, còn việc bà Ngãnh bán đất cho bà H2 giờ là đường đi xuống nhà ông C, ông không được bà Ngãnh thông báo, bà Ngãnh tự ý bán cho bà H2 bao nhiêu tiền khi nào ông Trường không được biết, ông Trường không liên quan nên ông đề nghị Tòa án không triệu tập làm người có quyền lợi liên quan và đất quy chủ theo bản đồ địa chính năm 2000 không phải của ông nên ông không lấy phần đó.

Tại đơn khởi kiện người khởi kiện cũng như các lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Trần Hữu C và bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ toàn bộ phần mái tôn đã làm trên phần diện tích ngõ đi chung, đối với yêu cầu này tại Biên bản làm việc ngày 06/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Lào Cai đối với Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị Phường Sa Pa xác định "...Hiện tại diện tích tranh chấp 14,68m² theo biên bản thẩm định ngày 18/4/2025 của Tòa án Khu vực 7 - Lào Cai chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở nên việc xây dựng bất kỳ công trình gì trên đất là vi phạm pháp luật đất đai..." . Hội đồng xét xử xét thấy đối với yêu cầu buộc tháo dỡ không thuộc thẩm quyền của Tòa án Khu vực 7, thuộc thẩm quyền của UBND phường Sa Pa, vì vậy đình chỉ đối với yêu cầu buộc tháo dỡ.

Từ những phân tích trên về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất tranh chấp và toàn bộ lời khai của những người làm chứng, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ. Hội đồng xét xử xét thấy các bên đương sự đều không cung cấp được giấy tờ pháp lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải qua Công chứng theo quy định của pháp luật để chứng minh quyền sử dụng đất của bản thân. Tuy nhiên căn cứ vào các tài liệu chứng cứ giấy mua bán viết tay của bà Nguyễn Thị H và bà Đoàn Thị H2 có người ký làm chứng là ông Nguyễn Tiến Ngự và lời khai của các đương sự, người làm chứng thấy rằng xác định nguồn gốc lối đi là của vợ chồng ông C và bà H mua của bà Đoàn Thị H2 để đi xuống phần đất ở của mình. Quá trình từ năm 2002 đến nay, UBND phường Sa Pa chưa tiến hành thu hồi hay quản lý đối với diện tích đất này. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố ngõ 40 đường bậc Cầu Mây, tổ 7, phường Sa Pa, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai, nay là tổ dân phố Sa Pa 7, phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai là ngõ đi chung không được chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định.

[5] Về án phí: Nguyên đơn bà Hoàng Thị B không phải nộp tiền án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 20/12/2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 217; Điều 147; Điều 157; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 189; Điều 190 của Bộ luật dân sự; Điều 4; Điều 5 của Luật đất đai;

Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Tuyên bố diện tích 14,68m² theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 18/4/2025 tại ngõ 40 đường bậc Cầu Mây, tổ 7, phường Sa Pa, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai, nay là tổ dân phố Sa Pa 7, phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai là ngõ đi chung.

Đình chỉ đối với yêu cầu buộc vợ chồng ông Trần Hữu C và bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ toàn bộ mái tôn đã làm trên phần diện tích tranh chấp.

2. Về án phí: Nguyên đơn bà Hoàng Thị B không phải nộp tiền án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 20/12/2016.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Hoàng Thị B phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định là 5.682.000 đồng. Xác nhận nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 7.000.000 đồng, trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.318.000 đồng, xác nhận bị đơn đã nhận lại đủ số tiền thẩm định.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

