

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Bản án số: 66/2026/DS-PT

Ngày 05-03-2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất là lối đi chung

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Thu Hằng

Các Thẩm phán: Ông Lưu Văn Tỉnh

Ông Phạm Anh Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Văn Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 03 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 166/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi chung”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 188/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 11 năm 2025; Theo Quyết định hoãn phiên tòa số 203a/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 234/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2025; Thông báo thay đổi lịch phiên tòa số 05/TB-TA ngày 15 tháng 01 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 71/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Đức T, sinh năm 1954 và bà Bùi Thị D, sinh năm 1956; nơi cư trú: Khu L, xã C, thành phố Hải Phòng. Ông T vắng mặt, bà D có mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

+ Chị Bùi Ngọc D1, sinh năm 2001; nơi cư trú: Số C Đường N, Phường L, thành phố Hải Phòng (theo Giấy ủy quyền số công chứng 913/2025, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/4/2025); vắng mặt.

+ Anh Bùi Đức H, sinh năm 1982; nơi cư trú: Khu L, xã C, thành phố Hải Phòng (theo Giấy ủy quyền số công chứng 2002/2025/CCGD, ngày 16/7/2025); có mặt.

- *Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Xuân L – Luật sư Công ty L2 - Chi nhánh H1. Địa chỉ liên lạc: Tầng D, Toà HD09-SP.BH32, Khu đô thị V, phường G, thành phố Hà Nội; có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1956; nơi cư trú: Khu L, xã C, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân xã C, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã C, thành phố Hải Phòng: Ông Vương Đức D2 – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Vương Đức D2: Ông Đỗ Hồng B - Chức vụ: Chuyên viên Phòng Kinh tế Ủy ban nhân dân xã C, thành phố Hải Phòng (theo Giấy uỷ quyền ngày 10/7/2025); vắng mặt.

- Ông Lê Hữu L1, sinh năm 1983 và bà Hoàng Thị Đ, sinh năm 1975; cùng nơi cư trú: Khu L, xã C, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Bùi Đức T và bà Bùi Thị D – là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án, quyết định của Tòa án sơ thẩm, nội dung kháng cáo:

1. Theo đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Theo hồ sơ 299, gia đình ông T, bà D sử dụng 03 thửa đất gồm: Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 04, diện tích 116m², loại đất: Vườn; Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 04, diện tích 65m², loại đất: Miếu; Thửa đất số 81, tờ bản đồ số 04, diện tích 508m², loại đất: T. Cả 03 thửa đất này đều mang tên chủ sử dụng ông Bùi Văn T2.

Tại hồ sơ năm 1993 thể hiện: Thửa đất 131; tờ bản đồ số 03; diện tích 783m², tên chủ sử dụng ông Bùi Văn T2.

Tại hồ sơ đo đạc năm 2008 và được phê duyệt năm 2010 thể hiện thửa đất số 156, tờ bản đồ số 34, diện tích 761 m², địa chỉ tại thôn L, xã C, thành phố Hải Phòng thể hiện chủ sử dụng ông Bùi Đức T nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1975, ông Bùi Đức T kết hôn với bà Bùi Thị D về ở chung nhà đất với cụ Bùi Đức C (bố đẻ của ông T), lúc đó cụ Nguyễn Thị Đ1 (là mẹ đẻ của ông T đã chết từ năm 1964). Đến năm 1978, cụ C cho vợ chồng ông T thửa đất hiện vợ chồng ông T đang quản lý sử dụng, thời điểm cụ C cho thì thửa đất là đất vườn gia đình cụ đang

trồng mía. Sau khi được cho đất, vợ chồng ông T đã xây dựng ngay các công trình là nhà ở, công trình phụ trên thửa đất và sinh sống tại thửa đất này từ đó cho đến nay.

Để đi vào thửa đất của gia đình ông bà sử dụng ổn định từ năm 1978, có 02 lối đi, một lối đi là cạnh phía Tây thửa đất của ông bà giáp với thửa đất gia đình ông N4, bà T1 (ông N4 đã chết), lối đi này chỉ có gia đình nhà ông bà, gia đình ông N4, bà T1 và gia đình ông T3 đi. Sau đó ông T3 bán thửa đất của mình cho gia đình ông N4, bà T1 thì chỉ có gia đình bà T1 và gia đình ông bà sử dụng, hàng ngày ông bà sử dụng lối đi phía Tây. Từ thời bố mẹ ông T đã sử dụng lối đi này để đi ra miếu thấp hương, gánh phân ra đồng, gánh lúa về nhà và thường xuyên sử dụng để đi bộ, ông bà có làm 01 cổng sắt để khoá mở hàng ngày.

Đến năm 2008, gia đình ông bà không làm ruộng nữa nên không chở phân ra đồng, chở lúa về nhà bằng lối đi này nữa thì gia đình ông bà đi nhờ về lối đi tại phía Nam của thửa đất của ông bà cho thuận tiện sinh hoạt hàng ngày cùng các hộ gia đình ông Bùi Văn N, bà Nguyễn Thị N1 (ông N, bà N1 là anh trai ruột và chị dâu của ông T). Năm 1978, ông bà đến ở thửa đất này thì đã có những hộ xung quanh là gia đình ông Bùi Đức N2 và bà Nguyễn Thị N1, hộ gia đình nhà ông Bùi Văn M (cùng có vợ chồng anh T7, chị T4 ở trên thửa đất, ông M và anh T7 đều đã chết) hiện còn mẹ con chị T4 (vợ con anh T7) đang quản lý sử dụng thửa đất của ông M.

Năm 2006, chính quyền địa phương cấp gạch cho các hộ gia đình trong thôn tự làm đường đi vào nhà của các hộ gia đình, ông bà đã tham gia đầy đủ nghĩa vụ cùng các hộ gia đình bà N1 và ông T7.

Nguồn gốc thửa đất của vợ chồng ông N2, bà N1 cũng là do ông cha để lại, được cụ C cho đến ở từ năm 1971. Năm 1978 vợ chồng ông bà về ở thửa đất này thì vị trí thửa đất bố mẹ cho ông T nằm cuối cùng của ngõ đi chung cùng bà N1 và ông T7.

Diện tích đất là lối đi gia đình ông bà đang sử dụng cùng với gia đình ông N2 bà N1, ông T7 là đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị N1. Hiện thửa đất của vợ chồng ông N2, bà N1 đã được tách cho các con là anh Bùi Văn K, anh Bùi Văn N3 và chị Bùi Thị M1) để ở và đều sử dụng lối đi chung cùng với gia đình ông bà T-Dậu. Còn diện tích đất là lối đi tại phía tây thửa đất của ông bà là đất do UBND xã quản lý nhưng từ khoảng đầu tháng 3/2023 gia đình bà Nguyễn Thị T1 tự xây dựng tường bao mới và dựng 01 chòi trang trí, nền lát gạch đá tại chòi và lát nền sân bằng gạch xi măng giả vân đá và trồng một số cây cảnh trên diện tích đất là lối đi chung làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc đi lại của gia đình ông bà, khi gia đình bà T1 xây dựng các công trình nêu trên thì ông bà đã gửi đơn kiến nghị đến UBND thị trấn C về hành vi lấn chiếm đất công của gia đình bà T1. Vì vậy, ngày 07/7/2023 UBND thị trấn C ra thông báo trả lời đơn kiến nghị, trong đó nội dung thể hiện: Xác định khu L có hình thành đường đi và năm

2006 được cấp gạch làm đường đi với chiều dài 35m và chiều ngang là 1,8m và UBND thị trấn C yêu cầu gia đình bà Nguyễn Thị T1 sử dụng diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 1996, tuyên truyền vận động gia đình bà T1 khôi phục lại hiện trạng để trả lại diện tích đất công do UBND thị trấn C quản lý nhưng gia đình bà T1 không chấp hành, vẫn tiếp tục xây dựng tường bao và các công trình khác trên diện tích đất công. Đến ngày 25/9/2023, ông bà lại tiếp tục làm đơn kiến nghị gửi UBND huyện C và UBND thị trấn C thì đến ngày 10/11/2023, UBND thị trấn C đã phát hành Báo cáo kết quả giải quyết đơn kiến nghị của ông bà với nội dung: “Ngày 29/9/2023 UBND thị trấn C đã mời bà Nguyễn Thị T1 lên làm việc, yêu cầu gia đình bà T1 sử dụng đúng phần diện tích đã được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thu dọn, tháo dỡ tài sản nằm trên phần diện tích đất công để trả lại cho địa phương, thời gian tự tháo dỡ từ ngày 29/9/2023 đến 31/10/2023”. Mặc dù, UBND thị trấn C đôn đốc nhắc nhở và ông bà cũng sang nói chuyện với gia đình bà T1 nhưng gia đình bà T1 không tháo dỡ công trình, tài sản đã xây dựng lấn chiếm vào lối đi chung. Việc gia đình bà T1 xây dựng công trình trên diện tích đất công khiến cho gia đình ông bà khó khăn trong việc đi lại, phải đi nhờ lối đi nhà bà N1 và ông T7. Ngày 16/01/2025, UBND thị trấn C tổ chức buổi hoà giải tại Trụ sở UBND thị trấn thì gia đình bà T1 cho rằng phần diện tích đất gia đình bà xây dựng các công trình là đất gia đình bà đã sử dụng ổn định nhiều năm, được kê khai năm 2008 và được phê duyệt năm 2010 nên gia đình bà T1 không tháo dỡ các công trình đã xây dựng. Ngoài ra, bà T1 cho rằng phần đất gia đình bà đã xây dựng các công trình trên đất, nếu được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì gia đình bà sẽ thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, trường hợp không được chuyển mục đích sử dụng, gia đình bà sẽ trả lại tập thể khi tập thể yêu cầu. Do hai bên không thống nhất được nên ông bà T-Dậu đã gửi đơn khởi kiện bà T1. Ông bà khẳng định để đi vào thửa đất của ông bà có 02 lối đi, lối đi chính về phía tây, lối đi phụ về phía nam của thửa đất nhà ông bà, ông bà đang đi nhờ các hộ gia đình bà N1 (anh N3, anh K, chị M1) và gia đình anh T7 (chị T4) nay gia đình bà N1 không cho ông bà đi nhờ nữa. Tại đơn khởi kiện của ông bà xác định lối đi chung tại khu dân cư L thị trấn C (nay là xã C), có chiều rộng khoảng từ 1,8m đến 2m, chiều dài là 35m, kích thước ông bà căn cứ vào báo cáo của UBND xã và danh sách các hộ gia đình được thôn hỗ trợ cấp gạch làm đường vào năm 2006 và làm lần gần nhất vào năm 2021 có thể hiện lối đi vào nhà bà T1 có chiều dài, chiều rộng như vậy. Thực tế ông bà không biết kích thước cụ thể của lối đi này có diện tích bao nhiêu m², quá trình Toà án giải quyết vụ án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và Hội đồng định giá đã định giá tài sản trên diện tích đất tranh chấp ngày 30/5/2025, ông bà hoàn toàn nhất trí với kết quả thẩm định, định giá trong tố tụng. Trường hợp Toà án xác minh thu thập tài liệu có đủ căn cứ giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà thì quan điểm của ông bà đề nghị Toà án buộc gia đình bà T1 phải tự phá dỡ toàn bộ các

công trình đã xây dựng trên lối đi ông bà đang khởi kiện, buộc bà T1 phải chịu toàn bộ chi phí tổ tụng và án phí theo pháp luật. Ông bà không có trách nhiệm gì đối với trị giá tài sản do gia đình bà T1 đã xây dựng trên diện tích đất công do UBND xã quản lý. Đối với công sức tôn tạo lối đi ông bà đang tranh chấp, ông bà xác định lối đi do thôn đã hỗ trợ gạch để làm đường 02 lần nên lối đi hoàn toàn cao, đẹp như hiện nay, ông bà không có trách nhiệm và sẽ không đóng góp gì đối với phần tôn tạo lối đi do ông bà đang tranh chấp. Trường hợp Toà án không chấp nhận đơn khởi kiện của ông bà thì ông bà sẽ chịu toàn bộ số tiền chi phí tổ tụng, còn số tiền án phí do ông bà là người cao tuổi đã có đơn xin miễn án phí nên ông bà đề nghị Toà án miễn án phí cho ông bà theo quy định của pháp luật. Ngoài những vấn đề trên ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì khác.

Tại bản tự khai, các biên bản lấy lời khai, phiên hòa giải cũng như tại phiên tòa bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, trình bày:

Nguồn gốc thửa đất của gia đình bà Nguyễn Thị T1 do ông cha nhà ông Lê Văn N4 (chồng bà T1) để lại có từ trước năm 1945. Năm 1976, bà T1 kết hôn với ông N4 thì bố đẻ của ông N4 đã chết, chỉ còn mẹ đẻ là cụ Phạm Thị T5, cụ T5 ở với vợ chồng bà T1 đến năm 1990 chết. Khi bà T1 lấy ông N4 về ở tại thửa đất có đặc điểm như sau: 01 ao to nằm trong thửa đất, có phía Bắc giáp ao công; phía Nam giáp đất thổ cư của bố mẹ ông N4 (hiện nay bà T1 đang sử dụng); phía Đông giáp đất vườn nhà bà D ông T; phía Tây giáp đất thổ của bố mẹ ông N4 và giáp thửa đất thung trũng gia đình trồng khoai (chính là vị trí đất mà vợ chồng bà Lê Thị T6 và ông Bùi Văn C1 sử dụng đã bán cho bà T1): Phía Bắc và phía Đông giáp đất gia đình bà D; phía Nam giáp đất hàng xóm khác. Nguồn gốc về thửa đất do UBND xã cấp cho các cụ gia đình ông N4 (chồng bà T1) từ trước năm 1945, sinh sống ổn định cho đến nay. Năm 1978 vợ chồng ông T bà D đến ở tại thửa đất do bố mẹ ông T cho, có giáp ranh với thửa đất nhà ông N4, bà T1, khi vợ chồng ông T đến ở thì hai gia đình thống nhất xây bức tường rào làm mốc giới giữa hai thửa đất, gia đình ông N4, bà T1 bỏ tiền ra xây bức tường rào có độ cao khoảng 01 mét, sau đó gia đình bà D, ông T có nói với gia đình bà T1 xin được xây bức tường rào cao lên để gia đình bà D chăn nuôi gà, được gia đình ông N4 bà T1 đồng ý nên bà D đã xây tiếp bức tường cao lên, bà D còn cắm mảnh sành ở phía trên tường rào để bảo vệ không ai trèo qua được, chiều dài của bức tường rào xây từ phía Nam kéo về phía Bắc chạy dài sang cả phần đất ao của tập thể, bức tường đó hiện vẫn còn nguyên. Nguồn gốc thửa đất của gia đình bà T1 do ông cha để lại và nằm tại vị trí cuối cùng của khu dân cư tiếp giáp với cánh đồng lúa, để đi vào thửa đất nhà ông N4, bà T1 thì gia đình bà T1 đã phải tự vượt lập đất vào bờ ao công tạo ra con đường mòn để có lối đi vào thửa đất của gia đình bà T1, lối đi này chỉ có thể đi vào thửa đất của gia đình nhà bà T1, không đi được vào bất cứ thửa đất của gia đình nào khác. Bà T1 khẳng định việc bà D khởi kiện về lối đi chung là không có cơ sở vì thực tế không tồn tại lối đi chung nào từ trước đến nay, lối đi vào

thửa đất của gia đình bà T1 là do gia đình bà vượt lập và duy nhất chỉ có thể đi vào thửa đất của gia đình bà T1, gia đình ông T bà D không đi lối đi cùng nhà bà T1 ngày nào, vì giáp ranh thửa đất của nhà bà T1 với thửa đất nhà ông T bà D là bức tường rào do 2 gia đình xây dựng làm mốc giới từ năm 1978 khi vợ chồng ông T, bà D về ở tại thửa đất nhà bà D, không thể đi lại được. Quá trình sử dụng nhiều năm, mất nhiều công sức và tiền của mới có lối đi vào thửa đất nhà bà T1, toàn bộ diện tích đất của gia đình bà được cấp giấy chứng nhận và diện tích đất ao, gia đình bà T1 đã cải tạo có khuôn viên và xây dựng tường bao xung quanh sử dụng ổn định đã được kê khai, đo đạc năm 2008 và được phê duyệt năm 2010 cùng thời điểm phê duyệt diện tích đất của gia đình ông bà T-Dậu quản lý sử dụng, từ đó hai bên không có tranh chấp nên không còn lối đi nào tồn tại là lối đi như bà D khởi kiện lối đi chung có chiều ngang 1,8 m và chiều dài 35m. Căn cứ vào diện tích đất gia đình bà T1 đã quản lý sử dụng ổn định từ năm 1945 và diện tích đất gia đình bà đã kê khai năm 2008, phê duyệt năm 2010 nên gia đình bà T1, trực tiếp vợ chồng anh L1, chị Đ đã nhiều lần cải tạo, sửa chữa xây tường bao xung quanh thửa đất của gia đình bà T1. Nay, bà T1 khẳng định lối đi ông T bà D là lối đi duy nhất vào thửa đất của nhà bà T1, không có ai đi lối đi cùng gia đình bà được. Đối với diện tích đất ao đã được kê khai đo đạc năm 2008 và phê duyệt năm 2010 nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 là do các cơ quan có thẩm quyền cấp đồng loạt theo qui định, bà không đề nghị cấp độc lập. Trong suốt quá trình quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất có được như hiện nay, gia đình bà T1 đã xây dựng tường rào nhiều lần, mỗi lần xây thêm cao và cải tạo ao, vườn trong nhiều năm, gia đình bà D không có ý kiến gì. Thời điểm thôn cấp gạch làm đường, do thôn lập danh sách và áng chừng đường đi có chiều dài, chiều rộng để thể hiện việc cấp gạch, thực tế không có việc đo đạc cụ thể và không xác định được lối đi vào thửa đất nhà ông N4, bà T1 có kích thước chiều dài, chiều rộng là bao nhiêu nên ông T bà D khởi kiện lối đi chung có chiều dài 35 mét và chiều rộng là 1,8 m là không có căn cứ. Toàn bộ trị giá tài sản là các công trình được cải tạo xây dựng nhiều lần trong khuôn viên thửa đất gia đình bà T1 sử dụng, gần nhất năm 2022, vợ chồng anh L1 chị Đ con trai và con dâu của bà đã bỏ tiền đầu tư cụ thể: Thay cánh cổng, xây lại trụ cổng, tường rào xung quanh toàn bộ thửa đất, dựng chòi gỗ lát nền đá tự nhiên, tôn nền sân bê tông độ cao khoảng hơn 1 mét, lát gạch xi măng giả đá toàn bộ nền sân và trồng toàn bộ các loại cây cảnh quý trong khuôn viên diện tích đất của bà T1 nên bà đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T bà D. Trường hợp Toà án giải quyết vụ án chấp nhận đơn khởi kiện của ông T bà D thì buộc gia đình ông T bà D phải hoàn trả cho gia đình bà toàn bộ trị giá tài sản đã xây dựng, trồng trọt trên diện tích đất theo giá Hội đồng định giá đã quyết định và giải quyết các vấn đề khác theo pháp luật, miễn án phí cho bị đơn. Ngoài ra bị đơn không yêu cầu Toà án giải quyết nội dung nào khác.

Ý kiến của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người đại diện theo uỷ quyền của họ, trình bày:

1. Ý kiến của ông Lê Hữu L1 và bà Hoàng Thị Đ trình bày: Việc ông T bà D khởi kiện đề nghị Toà án buộc bị đơn là bà Nguyễn Thị T1 phải tháo dỡ công trình đã xây dựng và các loại cây do ông bà đã trồng trên diện tích gia đình ông bà đã quản lý sử dụng ổn định nhiều năm để trả lại phần diện tích đất là lối đi chung tại khu L xã C, có chiều rộng khoảng từ 1,8 - 2m; dài khoảng 35m thì gia đình ông bà không đồng ý. Bởi, nguồn gốc các thửa đất của ông cha nhà ông bà để lại cho ông N4, bà T1, lối đi vào thửa đất là do bố mẹ ông bà đã phải vượt lập đất làm bờ để làm lối đi vào nhà và khi còn chăn nuôi. Gia đình ông bà đã cải tạo, sửa chữa và xây dựng các công trình trên các thửa đất là cả một quá trình sử dụng đất lâu dài từ năm 1945 cho đến nay. Quá trình chung sống với bố mẹ thì ông bà đã đầu tư tiền và trực tiếp bỏ công sức để vượt lập, cải tạo, sửa chữa xây dựng công trình và trồng các loại cây cảnh quý trên tổng diện tích đất nhiều lần, lần gần nhất vào năm 2022, ông bà đã sửa chữa, cải tạo và trồng cây, cụ thể như sau: Xây dựng 01 lầu gỗ cam xe tự nhiên, tôn toàn bộ nền sân bê tông có diện tích, độ cao khoảng hơn 1m; xây lại toàn bộ tường rào khuôn viên của 3 thửa đất được đo đạc năm 2008 và phê duyệt năm 2010; xây 2 trụ cổng; lắp 3 cánh cổng gỗ cam xe (2 cánh to, 1 cánh phụ); lát nền sân bằng gạch xi măng giả đá; lắp đèn cao áp; trồng 01 cây ngũ gia bì; 05 cây hồng lộc phúc; 5 cây cau; 1 cây lộc vừng; 02 cây khế; 1 cây vú sữa, 01 cây cọ, 09 cây dừa (ăn quả); 01 cây hồng giòn, 3 cây chuối cảnh, 05 cây vạn tuế; 11 cây ngâu, phần tài sản được cải tạo, sửa chữa, xây dựng mới ông bà đã đầu tư rất nhiều công sức và tiền của. Những lần cải tạo, sửa chữa, xây dựng tường bao và xây dựng các công trình trên thửa đất ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trên diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chính quyền địa phương ở các thời kỳ không có việc nhắc nhở, lập biên bản hay xử phạt về việc gia đình ông bà cải tạo sửa chữa, xây dựng các công trình trên đất. Vì thực tế các thửa đất gia đình ông bà đã quản lý sử dụng ổn định không có tranh chấp, được kiểm tra hiện trạng đo đạc năm 2008 và được phê duyệt năm 2010 cùng thời điểm kiểm tra đo đạc thửa đất của ông T, bà D. Ngày 30/5/2025 Hội đồng định giá trong tố tụng đã tiến hành định giá các tài sản của ông bà trên diện tích đất đang tranh chấp, ông bà xác định số tiền bỏ ra có giá trị nhiều hơn thực tế nhưng ông bà hoàn toàn đồng ý giá trị còn lại với quyết định của Hội đồng định giá. Ngoài ra, ông bà khẳng định lối đi vào thửa đất của gia đình bà T1 là lối đi chỉ duy nhất chỉ có một mình gia đình bà T1 sử dụng từ thời các cụ nhà ông bà, không có bất cứ gia đình nào sử dụng lối đi này cùng nhà bà T1, nhất là gia đình ông T, bà D không thể đi cùng lối đi vào thửa đất nhà bà T1 được. Gia đình ông T, bà D đã và đang sử dụng lối đi duy nhất và ổn định từ trước đến nay là lối đi về phía nam thửa đất của ông T cùng đi chung với các hộ gia đình anh Bùi Văn N, bà Nguyễn Thị N1 và hộ gia đình ông Bùi Văn T7. Vì vậy, ông bà đề nghị Toà án không

chấp nhận nội dung khởi kiện của ông T bà D. Trường hợp Toà án xác minh thu thập có đủ căn cứ chấp nhận đơn khởi kiện của ông T, bà D thì buộc ông bà Thuận D3 phải bồi thường toàn bộ công sức vượt lập san lấp ao có chiều sâu khoảng 3,5m và trị giá các tài sản đã được xây dựng trên diện tích đất ông T bà D3 đang tranh chấp. Ngoài ra ông bà không yêu cầu Toà án giải quyết nội dung nào khác.

2. Ý kiến của UBND xã C: Diện tích đất đang tranh chấp do UBND xã C quản lý, không nằm trong diện tích đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà bà T1 và ông T, bà D3. Tuy nhiên, lối đi này gia đình bà T1 tự vượt lập đất vào bờ ao, tôn tạo từ nhiều năm, nằm trong khuôn viên đất gia đình bà T1 đã xây tường bao xung quanh vây kín và đã được kê khai theo bản đồ 2008 (Bản đồ đo hiện trạng sử dụng đất gộp 3 thửa (thửa 132,133,134)), được phê duyệt năm 2010 nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kết quả Hội đồng thẩm định đo đạc ngày 17/5/2025, theo bà D3 chỉ các mốc giới lối đi đang tranh chấp có tổng diện tích 57,9m², tứ cạnh giáp ranh như sau: Phía Đông Nam giáp bức tường rào của gia đình nhà ông T, bà D3 dài 15,87m; Phía Đông Bắc giáp thửa đất của bà T1 dài 18,01m; Phía Tây Bắc giáp đường quy hoạch dài 1,8m; Phía Tây Nam giáp thửa đất của ông N4 (bà T1), dài các cạnh: 16,28m + 14,18m + 1,80 m. Tuy nhiên, theo tài liệu lưu giữ các thời kỳ tại UBND xã, có thể hiện lối đi vào thửa đất nhà ông N4, bà T1 ở phía bắc và một phần về phía đông của thửa đất ở nhưng không có kích thước diện tích cụ thể là bao nhiêu. Diện tích đất là lối đi đang tranh chấp không nằm trong diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà ông N4, bà T1.

** Kết quả xác minh tại UBND xã C:*

1. Nguồn gốc thửa đất của hộ gia đình ông Bùi Đức T và bà Bùi Thị D.

- Tại hồ sơ, bản đồ 299 có thể hiện: Thửa đất số 79; tờ bản đồ số 04; diện tích 116m²; loại đất: Vườn; Thửa đất số 80; tờ bản đồ số 04; diện tích 65m²; loại đất: Miếu; Thửa đất số 81; tờ bản đồ số 04; diện tích 508m²; loại đất: T, đều thể hiện chủ sử dụng mang tên ông Bùi Văn T2.

- Tại hồ sơ năm 1993 thể hiện thửa đất 131; tờ bản đồ số 03; diện tích 783m², chủ sử dụng mang tên ông Bùi Văn T2.

- Tại hồ sơ đo đạc năm 2008 và được phê duyệt năm 2010 thể hiện: Thửa đất số 156, tờ bản đồ số 34, diện tích 761 m² chủ sử dụng đất mang tên ông Bùi Đức T.

** Nguồn gốc và hiện trạng lối đi vào thửa đất của ông Bùi Đức T và bà Bùi Thị D:*

- Theo hồ sơ, bản đồ 299 có thể hiện: Thửa đất số 79; tờ bản đồ số 04; diện tích 116m²; loại đất: Vườn; Thửa đất số 80; tờ bản đồ số 04; diện tích 65m²; loại đất: Miếu; Thửa đất số 81; tờ bản đồ số 04; diện tích 508m²; loại đất: T, đều thể hiện chủ sử dụng mang tên Bùi Văn T2, thể hiện lối đi về phía nam của thửa đất mang tên ông

T2, đi chung cùng các hộ gia đình ông Bùi Văn N, bà Nguyễn Thị N1 và hộ gia đình ông Bùi Văn T7;

- Theo hồ sơ, bản đồ năm 1993 thể hiện thửa đất 131; tờ bản đồ số 03; diện tích 783m², chủ sử dụng mang tên ông Bùi Văn T2, thể hiện lối đi chung cùng các hộ gia đình ông Bùi Văn N, bà Nguyễn Thị N1 và hộ gia đình ông Bùi Văn T7 (ông T7 có 02 thửa đất một thửa phía Nam và một thửa phía Tây), Thửa đất của gia đình ông T2, bà D nằm cuối cùng của lối đi chung, diện tích đất là lối đi này do UBND xã quản lý, không nằm trong diện tích đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các gia đình đang sử dụng lối đi này (bà N1, ông T2, ông T7).

- Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện C, tỉnh Hải Dương cấp ngày 23/12/2011 mang tên bà Nguyễn Thị N1 thể hiện lối đi chung tại địa chỉ Khu L, xã K, huyện C, tỉnh Hải Dương (lối đi thể hiện mặt tiền thửa đất của bà N1), diện tích đất là lối đi do UBND xã quản lý.

- Theo hồ sơ đo đạc năm 2008 và được phê duyệt năm 2010 thể hiện: Thửa đất số 156, tờ bản đồ số 34, diện tích 761 m² chủ sử dụng đất mang tên ông Bùi Đức T, thể hiện lối đi về phía Nam của thửa đất của ông T đi chung cùng các hộ gia đình bà Nguyễn Thị N1 (anh N3, anh K, chị M1) và ông Bùi Văn T7. Diện tích đất là lối đi chung nêu trên do UBND xã C được quyền quản lý, gia đình nhà ông T, bà D đã sử dụng lối đi này ổn định từ khi đến ở tại thửa đất (năm 1978) cho đến nay.

2. Nguồn gốc thửa đất của gia đình bà Nguyễn Thị T1:

- Tại hồ sơ 299 có thể hiện lối đi vào thửa đất số 70; 71, tờ bản đồ số 04, diện tích 366m², chủ sử dụng đất là ông Lê Văn N4 (chồng bà Nguyễn Thị T1);

- Tại hồ sơ 1993 thể hiện: Thửa đất số 133; tờ bản đồ số 03, diện tích 88 m² chủ sử dụng đất là ông Lê Văn N4; thửa đất số 134, tờ bản đồ số 03, diện tích 519 m² chủ sử dụng đất mang tên ông Lê Văn N4; Thửa đất của gia đình ông Lê Văn N4 được UBND huyện C, tỉnh Hải Hưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996. Tại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất không thể hiện cụ thể lối đi vào thửa đất của gia đình ông Lê Văn N4.

- Tại hồ sơ đo đạc 2008 và phê duyệt năm 2010 thể hiện: Thửa đất số 183, tờ bản đồ số 33, diện tích 899 m² chủ sử dụng đất mang tên ông Lê Văn N4. Đối với tổng diện tích đất trên theo hồ sơ năm 1993 gồm 03 thửa: Thửa đất số 133 diện tích **88m²**; thửa đất số 134 diện tích 519m²; thửa đất số 132 diện tích 231m² (diện tích thửa đất số 132 diện tích 231m² do ông Lê Văn N4 đã nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn C2).

* Nguồn gốc và hiện trạng lối đi vào thửa đất của hộ gia đình ông Lê Văn N4 và bà Nguyễn Thị T1:

- Theo hồ sơ, bản đồ 299 thửa đất số 70, 71 của gia đình ông Lê Văn N4, có thể hiện có lối đi vào thửa đất tại hướng Bắc thửa đất của nhà ông N4, tiếp giáp với ao công do UBND xã quản lý;

- Theo bản đồ năm 1993 thửa đất số 133, 134 (theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Văn N4), có thể hiện lối đi vào thửa đất nhà ông N4 tại hướng Bắc thửa đất của nhà ông N4, có tiếp giáp với ao công do UBND thị trấn quản lý;

- Năm 1996 UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Văn N4 (chồng bà T1) tại thửa đất số 133, 134 diện tích 607m². (Trong đó Đất ở 300m², đất CHN 219 m², đất NTTS 88 m²). Trên bản đồ thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất nêu trên có thể hiện lối đi vào thửa đất tại hướng Bắc của thửa đất ở và đất ao nhà ông N4, tiếp giáp với ao công thuộc quyền quản lý của UBND xã C quản lý.

- Theo bản đồ 2008 (Bản đồ đo hiện trạng sử dụng đất) hộ gia đình ông Lê Văn N4 đã được đo gộp cả diện tích lối đi vào diện tích đất của ông N4, diện tích đất gộp 3 thửa gồm: Thửa 132, thửa 133 và thửa 134, so sánh diện tích năm 1993 là 838 m² và hiện trạng thửa đất năm 2008 là 889 có tăng lên 51 m². Theo bản đồ 2008 thì tổng diện tích đất công do gia đình ông N4 (bà T1) quản lý, sử dụng ổn định chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã được phê duyệt năm 2010. Các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Văn N4 thì đến năm 2018 được chuyển sang tên bà Nguyễn Thị T1, đều thể hiện lối đi tại hướng Bắc của thửa đất ở và đất ao của ông N4 bà T1, có tiếp giáp với ao công thuộc quyền quản lý của UBND xã, diện tích đất là lối đi không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông N4, bà T1.

** Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ xác định:* Hội đồng thẩm định tiến hành đo đạc theo bà Bùi Thị D chỉ các mốc giới lối đi đang tranh chấp có tổng diện tích đất 57,9m², có tứ cạnh giáp ranh như sau: Phía Đông Nam giáp bức tường rào của gia đình nhà ông T, bà D dài 15,87m; Phía Đông Bắc giáp thửa đất của bà T1 dài 18,01m; Phía Tây Bắc giáp đất công dài 1,8m; Phía Tây Nam giáp thửa đất của ông N4 (bà T1), dài các cạnh: 16,28m + 14,18m + 1,80m; tài sản trên diện tích đất do bà T1 đã xây dựng và sử dụng bao gồm: 01 phần mái cổng đổ bê tông diện tích 2.1m²; 01 phần trụ cổng diện tích 0.25m²; 01 phần chòi lục giác kết cấu toàn bộ là gỗ cam xe, lát nền đá tự nhiên diện tích 9,5m²; 01 đoạn tường giáp nhà bà T1 xây tường 220cm có bô trụ dài 15,87m, cao 2,5m; 01 phần sân lát gạch, diện tích 18,7m²; 05 cây hồng lá (hồng lộc phúc); 01 đèn cao áp; 02 cây ngũ gia bì; 11 cây nguyệt quế. Hiện trạng đo đạc thửa đất của gia đình ông Bùi Đức T và bà Bùi Thị D tổng diện tích 934,3m², có tứ cạnh giáp ranh như sau: Phía Bắc giáp với thửa đất ao do UBND xã C quản lý; phía Tây giáp thửa đất nhà bà T1; phía Nam giáp thửa đất nhà ông T7 (bà

T4) và lối đi vào thửa đất nhà ông T bà D; phía Đông giáp thửa đất nhà ông T7 (bà T4) và ao công do UBND xã quản lý. Hình thể, kích thước của thửa đất được biểu thị trên bản đồ của Công ty T8 xây dựng đo đạc, thể hiện lối đi phía nam của thửa đất, có kích thước được giới hạn bởi từ C1-C2-C3-C4-C5-C6-B2-B3 đến C1.

Quyết định của Tòa án sơ thẩm: Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 15/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12, thành phố Hải Phòng đã căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 254 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Xử:

- Xác định diện tích 57,9m² đất có kích thước theo hình vẽ, được giới hạn bởi các điểm từ A- đến A13 có địa chỉ Khu L, xã C thuộc quyền quản lý của UBND xã C, thành phố Hải Phòng (có sơ đồ kèm theo).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Bùi Đức T và bà Bùi Thị D về việc buộc bị đơn là bà Nguyễn Thị T1 phải phá dỡ các công trình trên đất để mở lối đi chung.

- Bị đơn không được thay đổi hiện trạng trên diện tích 57,9m² cho đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định xử lý đối với phần diện tích đất 57,9m².

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

Ngày 25/8/2025, Tòa án nhân dân khu vực 12, thành phố Hải Phòng nhận được Đơn kháng cáo của nguyên đơn.

*** Nội dung kháng cáo của nguyên đơn:** Yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Buộc gia đình bà T1 phải tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm đất công, trả lại phần diện tích lối đi chung cho dân cư và địa phương.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

*** Phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tại phiên tòa phúc thẩm:**

1. Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực

hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Về nội dung vụ án:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, đề nghị giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 15/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12, thành phố Hải Phòng Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 15/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12, thành phố Hải Phòng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nguyên đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, của bị đơn; ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

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

[2] *Về thời hạn kháng cáo:* Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa sơ thẩm ngày 15/8/2025. Ngày 25/8/2025, Tòa án nhân dân khu vực 12, thành phố Hải Phòng nhận được Đơn kháng cáo của nguyên đơn. Như vậy, thời hạn kháng cáo và quyền kháng cáo của nguyên đơn là bảo đảm quy định tại các điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng:* Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt nguyên đơn nhưng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt; Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Ủy ban nhân dân xã C, thành phố Hải Phòng; ông Lê Hữu L1 và bà Hoàng Thị Đ vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

- *Về nội dung:* Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xác định quyền sử dụng lối đi chung có tổng diện tích là 57.9m², có tứ cạnh: Phía Đông Nam dài 15,87m; Phía Đông Bắc dài 18,01m; Phía Tây Bắc dài 1,8m; Phía Tây Nam dài các cạnh: 16,28m+14,18m+1,80m; Hội đồng xét xử phúc thẩm xét:

[4] Theo hồ sơ 299 thì phần diện tích 57.9m² đất có tứ cạnh như trên được thể hiện trên bản đồ là đất công, thuộc quyền quản lý của UBND xã C, tỉnh Hải Dương – nay là UBND xã C, thành phố Hải Phòng.

[5] Đối với đất nhà bà Nguyễn Thị T1:

[5.1] Theo hồ sơ, bản đồ 299 thửa đất số 70, 71 của gia đình ông Lê Văn N4, có thể hiện có lối đi vào thửa đất nhà ông N4 (chồng bà Nguyễn Thị T1), tiếp giáp với ao công do Ủy ban nhân dân thị trấn C nay là UBND xã C, thành phố Hải Phòng quản lý.

[5.2] Theo Bản đồ năm 1993 thửa đất số 133, 134 và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Văn N4, có thể hiện lối đi vào thửa đất nhà ông N4, có tiếp giáp với ao công do Ủy ban nhân dân thị trấn C nay là UBND xã C, thành phố Hải Phòng quản lý.

[5.3] Năm 1996 Ủy ban nhân dân huyện C cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 133, 134 với tổng diện tích là 607m² mang tên ông Lê Văn N4 - chồng bà Nguyễn Thị T1 (trong đó: Đất ở 300m², đất CHN 219m², đất NTTS 88m²). Trên bản đồ thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tồn tại lối đi chung vào thửa đất số 133, 134 của hộ gia đình bà Nguyễn Thị T1. Tại các thửa đất nêu trên có thể hiện lối đi chung vào thửa đất tại hướng Bắc của thửa đất ở và đất ao nhà ông N4, có tiếp giáp với ao công thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân xã C, thành phố Hải Phòng.

[5.4] Theo Bản đồ năm 2008 - Bản đồ đo hiện trạng sử dụng đất thể hiện: Hộ gia đình ông Lê Văn N4 đã đo gộp cả diện tích lối chung vào thửa đất của ông N4. Diện tích đất gộp 3 thửa (thửa 132, 133, 134), so sánh diện tích năm 1993 là 838m² và hiện trạng thửa đất năm 2008 là 889m². Như vậy, diện tích đất theo bản đồ năm 2008 so với bản đồ năm 1993 thì diện tích đất của hộ gia đình bà T1 đã tăng lên 51m². Bản đồ năm 2008 thì thửa đất của gia đình N4 (chồng bà Nguyễn Thị T1) được phê duyệt năm 2010 nhưng hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các thửa đất của gia đình ông N4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Văn N4 và đến năm 2018 được sang tên bà Nguyễn Thị T1 đều thể hiện lối đi chung vào thửa đất nhà ông N4, bà T1 tại hướng Bắc của thửa đất ở và đất ao nhà ông N4, có tiếp giáp với ao công thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C, tỉnh Hải Dương, diện tích đất lối đi chung không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Lê Văn N4 (chồng bà Nguyễn Thị T1).

[5.5] Căn cứ vào thực tế hồ sơ cơ sở khu L cung cấp và lịch sử để lại thì để đi vào thửa đất của hộ ông C2, ông N4 thì có hình thành con đường và được cấp gạch

làm đường xóm của hai hộ (ông C2 – ông N4) với chiều dài là 35m và chiều ngang là 1,8m.

[6] Ngày 08/01/2026, Tòa án đã tiến hành làm việc với UBND xã C, UBND xã C khẳng định: Thực trạng hồ sơ năm 1993, gia đình bà T1 sử dụng 03 thửa đất là 132, 133, 134 với tổng diện tích đất thực tế là 838m² nhưng tại Tờ bản đồ năm 2008 diện tích đất hộ gia đình bà T1 là thửa 183 được gộp từ 03 thửa đất 132, 133, 134 lại tăng vọt lên thành 889m². Việc diện tích đất tăng lên 51m² so với sơ đồ năm 1993 là do cán bộ đo đất đã vô tình cộng cả diện tích đất công (ngõ đi chung của xóm) vào. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá diện tích đất của gia đình bà T1 tăng lên 51m² so với sơ đồ năm 1993 là thiếu sót.

[7] Tại Báo cáo số 27/BC-UBND ngày 10/07/2023 của Ủy ban nhân dân thị trấn C – nay là Ủy ban nhân dân xã C đã khẳng định: Diện tích đất thửa số 183 chính là diện tích ngõ đi chung bị gộp sai vào đất hộ gia đình bà T1. Việc diện tích tăng thêm đúng bằng diện tích ngõ đang tranh chấp. Trong quá trình đo đạc năm 2008, phía bà T1 đã lợi dụng sơ hở của cán bộ địa chính để kê khai bao chiếm cả phần đất công cộng vào diện tích đất của hộ bà T1.

[8] Ngày 13/7/2023 và ngày 29/9/2023, Ủy ban nhân dân thị trấn C đã làm việc với bà Nguyễn Thị T1 để giải quyết đơn kiến nghị của ông Bùi Đức T, bà Bùi Thị D gửi Ủy ban nhân dân thị trấn C, theo đó Ủy ban thị trấn C đã yêu cầu hộ gia đình bà T1 sử dụng đúng phần đất diện tích được cấp và yêu cầu bà T1 thu dọn, tháo dỡ toàn bộ công trình tài sản nằm trên phần đường đi, đi trả lại phần đường cho khu dân cư, địa phương.

[9] Với những nhận định trên, đủ căn cứ xác định phần diện tích 57.9m² đất có tứ cạnh: Phía Đông Nam dài 15,87m; Phía Đông Bắc dài 18,01m; Phía Tây Bắc dài 1,8m; Phía Tây Nam dài các cạnh: 16,28m+14,18m+1,80m là đất công, thuộc quyền quản lý của UBND xã C, tỉnh Hải Dương – nay là UBND xã C, thành phố Hải Phòng. Việc hộ gia đình bà T1 xây dựng công trình trên đất công của UBND xã là trái pháp luật.

[10] Mặc dù Tòa án sơ thẩm đã xác định phần diện tích 57.9m² đất, được giới hạn bởi các điểm từ A- đến A13 có địa chỉ Khu L, xã C thuộc quyền quản lý của UBND xã C, thành phố Hải Phòng có tứ cạnh nêu trên là đất công, thuộc quyền quản lý của UBND xã C, tỉnh Hải Dương – nay là UBND xã C, thành phố Hải Phòng nhưng lại tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Bùi Đức T và bà Bùi Thị D về việc không buộc bị đơn là bà Nguyễn Thị T1 phải phá dỡ các công trình trên đất để mở lối đi chung và tuyên bị đơn không được thay đổi hiện trạng trên diện tích 57,9m² cho đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định xử lý đối với phần diện tích đất 57,9m² là chưa phù hợp với pháp luật.

[11] Tòa án sơ thẩm nhận định: Hiện nay, gia đình nguyên đơn đang sử dụng lối đi chung khác có diện tích 66,7m² là đất công thuộc quyền quản lý của UBND xã được sử dụng làm lối đi chung cho các gia đình ổn định từ nhiều năm và quyền sử dụng lối đi chung của gia đình nguyên đơn vẫn được đảm bảo. Tuy nhiên, phần diện tích đất 57,9m² đất đang tranh chấp, có tứ cạnh: Phía Đông Nam dài 15,87m; Phía Đông Bắc dài 18,01m; Phía Tây Bắc dài 1,8m; Phía Tây Nam dài các cạnh: 16,28m+14,18m+1,80m đã được Tòa án sơ thẩm nhận định là đất công, sử dụng làm ngõ đi chung, thì Tòa án sơ thẩm cũng phải xác định là mọi công dân phải được sử dụng chung diện tích ngõ đi chung này. Mọi hành vi xây dựng lấn chiếm trên đất công buộc phải tháo dỡ mới đúng quy định của pháp luật.

[12] Xét trong vụ án này, Ủy ban nhân dân thị trấn C – nay là Ủy ban nhân dân xã C đã yêu cầu hộ gia đình bà T1 sử dụng đúng phần đất diện tích được cấp và yêu cầu bà Nguyễn Thị T1 thu dọn, tháo dỡ toàn bộ công trình tài sản nằm trên phần đường đi, đi trả lại phần đường cho khu dân cư, địa phương đồng thời có nêu thời hạn để gia đình bà T1 tháo dỡ công trình trên đất công từ ngày 29/9/2023 đến ngày 31/10/2023. Tuy nhiên, hết thời hạn buộc phải tháo dỡ nhưng Ủy ban nhân dân thị trấn C đã không ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính, không ra quyết định cưỡng chế tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm trên đất công nên dẫn đến tình trạng các hộ dân tranh chấp khiếu kiện kéo dài, gây mất trật tự tại địa phương. Do đó, UBND xã C cần chấn chỉnh việc quản lý đất đai tại địa phương để phù hợp với mục đích sử dụng đất, nhằm hạn chế mức thấp nhất việc các hộ dân tranh chấp đòi sử dụng ngõ đi chung.

[13] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**** Những vấn đề Tòa án sơ thẩm cần rút kinh nghiệm:***

- Tòa án sơ thẩm đã xác định phần diện tích đất tranh chấp là ngõ đi chung thuộc quyền sử dụng của UBND xã nhưng Tòa án sơ thẩm lại nhận định thêm rằng: Gia đình bị đơn đã sử dụng, xây dựng các công trình, trồng cây trên đất và không nằm trong quy hoạch nên đủ điều kiện được hợp pháp hóa diện tích đất và để hợp pháp hóa được thì gia đình bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Việc Tòa sơ thẩm nhận định như vậy là không đúng pháp luật, bởi lẽ việc bị đơn có được hợp pháp hóa đất công thành quyền sử dụng đất của gia đình bị đơn hay không phải do cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép và phải tuân theo các quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm khi nhận định như vậy.

- Tòa án sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp là ngõ đi chung thuộc quyền sử dụng của UBND xã nhưng lại tuyên: Bị đơn không được thay đổi hiện trạng trên diện tích 57,9m² cho đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định xử lý đối với phần diện tích đất 57,9m² là không đúng pháp luật. Tòa án sơ thẩm cần phải

tuyên: Buộc người xây dựng công trình trái phép trên đất công phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất công mới là phù hợp pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm quyết định như vậy.

[14] Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nên bị đơn là bà Nguyễn Thị T1 phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là số tiền 15.000.000đ (*Mười lăm triệu đồng*) theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165 và khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã nộp số tiền 15.000.000 đồng. Do đó, cần buộc bị đơn là bà Nguyễn Thị T1 phải trả cho nguyên đơn số tiền 15.000.000đ (*Mười lăm triệu đồng*) chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản mà nguyên đơn đã nộp.

[15] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên do bị đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí dân sự sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[16] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn là người cao tuổi, được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm. Do Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 15/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12, thành phố Hải Phòng về tranh chấp quyền sử dụng đất là lỗi đi chung.

- Căn cứ căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 254 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 2 của Luật Người cao tuổi,

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,

X:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc bị đơn là bà Nguyễn Thị T1 phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất công, trả lại phần diện tích lỗi đi chung cho dân cư và địa phương

theo diện tích 57,9m² được giới hạn bởi các điểm từ A- đến A13, địa chỉ: Khu L, xã C, thành phố Hải Phòng.

(Có sơ đồ kèm theo).

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

- Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản.

Nguyên đơn là ông T, bà D đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) nên bà Nguyễn Thị T1 phải trả ông T, bà D số tiền 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản.

3. Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án là ông T, bà D có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án là bà Nguyễn Thị T1 chưa thi hành xong khoản tiền phải thi hành án thì hàng tháng còn phải trả khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.
- Bị đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

6. Về quyền yêu cầu thi hành 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 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 12 – Hải Phòng;
- Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng;
- TAND khu vực 12 - Hải Phòng;
- Dương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

Bùi Thị Thu Hằng