

Bản án số: 53/2022/DS - PT

Ngày: 30 - 12 - 2022

V/v: Tranh chấp lỗi đi chung

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Lâm

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Hải Bằng, bà Vũ Thị Yến.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Mai Hương Sen - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương:** Bà Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 12 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 48/2022/TLPT - DS ngày 27/10/2022 về “Tranh chấp lỗi đi chung”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS - ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giang, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 39/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 41/2022/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Mai Thế T, sinh năm 1960 và bà Dương Thị C, sinh năm 1962

Địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Mai Thế T, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương, có mặt.

*Bị đơn:* Bà Mai Thị Th, sinh năm 1956

Địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Th: Ông Hoàng Xuân Tr, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 6, phố T, phường C, thành phố H, tỉnh Hải Dương, có mặt.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Nguyễn Xuân T1, sinh năm 1969 và bà Đào Thị N, sinh năm 1973

Địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương.

- Ông Nguyễn Xuân Y, sinh năm 1957

Địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương

Người đại diện theo ủy quyền của ông Y: Bà Mai Thị Th (bị đơn).

- Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Văn Th - Chức vụ: Chủ tịch UBND xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

*Người làm chứng:*

- Ông Trần Xuân S, sinh năm 1971

- Bà Trần Thị V, sinh năm 1945

- Bà Mai Thị B, sinh năm 1958

- Ông Đỗ Danh T, sinh năm 1963

Địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương.

*Người kháng cáo:* Bị đơn bà Mai Thị Th.

Tại phiên tòa có mặt ông T, bà C, bà Th, ông Tr, bà N, bà B, ông T2.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án dân sự sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

*Nguyên đơn trình bày:* Ông T, bà C là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 119, tờ bản đồ số 07, diện tích 262m<sup>2</sup> đã được UBND huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/9/2007. Thửa đất có nguồn gốc do ông cha để lại. Ông T sinh sống trên thửa đất này từ khi sinh ra cho đến nay. Theo hồ sơ địa chính 299, thì thửa đất của ông bà là một phần của thửa đất số 22, tờ bản đồ 07 mang tên cụ Mai Thế C (là bố đẻ ông T). Đến năm 1991, cụ C tách cho vợ chồng ông một phần đất có diện tích 391m<sup>2</sup>. Sau đó, đến năm 1999 vợ chồng ông bán cho vợ chồng ông N diện tích 129m<sup>2</sup>. Tại thời điểm này, thửa đất của vợ chồng ông có cạnh phía Tây giáp đường đi liên xã, cạnh phía Đông giáp thửa đất số 23, thửa 24 (ao chung) và thửa 26, cạnh phía Nam giáp thửa 25, cạnh phía Bắc giáp thửa 18 và 21. Do có nguồn gốc nêu trên, nên tại sổ mục kê năm 1993 và bản đồ địa chính thời kỳ này do UBND xã T quản lý thể hiện thửa đất 119, tờ bản đồ 07 mang tên ông T, có diện tích 391m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn. Thửa đất có cạnh phía Tây giáp đường đi, cạnh phía Đông giáp thửa số 118 của bà Th và ngõ đi chung cho UBND xã T quản lý, cạnh phía Nam giáp thửa đất 120b, cạnh phía Bắc giáp thửa 92 và thửa 91 (đất ao do UBND xã T quản lý). Sau khi vợ chồng ông bán một phần đất cho vợ chồng ông N thì diện tích của vợ chồng ông còn lại là 262m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, thực tế khi đo đạc bản đồ hiện trạng năm 2012, thửa đất của ông bà là thửa đất số 216, tờ bản đồ 39, diện tích 338,1m<sup>2</sup> mang tên ông T, bà C, có cạnh phía Tây giáp đường đi, cạnh phía Đông giáp thửa đất số 214 của bà Th và ngõ đi chung, cạnh phía Nam giáp thửa số 215 của ông Nguyễn Văn Tr, cạnh phía Bắc giáp thửa 217 mang tên ông Trần Xuân N. Diện tích hiện trạng so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự chênh lệch là do sai số khi đo đạc và tính toán qua các thời kỳ. Thực tế, tổng diện tích thửa đất này vợ chồng ông đã và đang sử dụng ổn định từ khi bố mẹ cho từ năm 1991. Gia đình ông sử dụng hai con đường để đi vào thửa đất từ trước cho đến nay, không có tranh chấp với các hộ liền kề. Đến năm 2018, vợ chồng ông bà tặng cho ba người con

đề 03 phần đất ở phía giáp mặt đường liên xã (hướng Tây). Diện tích đất còn lại của ông bà ở phía Đông giáp đất của bà Th và ngõ đi chung. Đầu năm 2022, ông bà xây ngôi nhà 03 tầng trên phần đất này, ngôi nhà có mặt tiền quay hướng Nam (mặt ngõ đi chung hiện đang tranh chấp với gia đình bà Th) và đi theo lối đi chung ở phía Đông cùng với gia đình ông bà T1 và gia đình bà Th. Trước khi xây nhà, vợ chồng ông có nói chuyện với vợ chồng bà Th về việc sẽ đi lối đi chung với gia đình bà Th. Vợ chồng bà Th đồng ý và nói sẽ phá nhà vệ sinh và chuồng gà do cụ P xây nhờ trên ngõ đi năm 2003 để trả lại nguyên ngõ đi chung cho các hộ gia đình. Ông bà thỏa thuận với bà Th sẽ trả bà Th số tiền 2.000.000 đồng công bà Th đã tôn tạo lối đi chung nhưng sau đó bà Th lại không đồng ý cho gia đình ông bà đi chung lối và tự ý xây dựng bức tường giữa lối đi nhằm cản trở không cho gia đình ông bà đi lối này. Ông bà xác định lối đi chung này do UBND xã T quản lý, không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Th, cũng không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông bà. Ông bà khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bà Th phải tháo dỡ bức tường đang xây dở trả lại lối đi vào thửa đất của ông bà theo diện tích và hình thể đã được xem xét thẩm định tại cấp sơ thẩm.

*Bị đơn là bà Mai Thị Th trình bày:* Bà với ông T là anh em con chú con bác và cũng là hàng xóm sống liền kề với nhau kể từ khi bà sinh ra cho đến nay, trong cuộc sống hai bên không có mâu thuẫn gì. Trước khi vợ chồng ông T xây nhà 03 tầng có sang nói chuyện với bà về việc quá trình xây dựng sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến công trình của gia đình bà, nếu có ảnh hưởng thì sau khi hoàn thiện nhà sẽ xây dựng lại cho gia đình bà. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T. Lối đi chung, bà khẳng định từ khi bà sinh ra và được ở trên thửa đất của gia đình bà, gia đình bà và gia đình bà V phải tôn tạo, san lấp, vượt lập từ ao bồi thành đường đi chung. Hai nhà tôn tạo nhiều lần, trong nhiều năm. Trước khi chưa san lấp, tôn tạo thì gia đình bà và gia đình bà V đi lại theo con đường từ phía nhà ông Cường (bố ông T) vào nhà mình. Thửa đất bố bà là cụ P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1991, đến năm 2012 thì bố bà tặng cho bà, trước đây đo vẽ thủ công nên số liệu diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể sai so với hiện trạng thực tế, bà không lấn chiếm đất.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T1 và bà Đào Thị N trình bày:* Ông bà là hàng xóm với gia đình ông T và gia đình bà Th. Thửa đất gia đình ông bà đang sử dụng có nguồn gốc là mua của bà V. Khi mua đất, bà V có chỉ mốc giới rõ ràng cho gia đình bà và chỉ lối đi chung vào thửa đất. Lối đi này gia đình ông bà không biết do ai tạo lập và có từ khi nào. Lối đi chung này nằm ở phía Bắc thửa đất của gia đình ông bà, không phải là lối đi riêng của gia đình ông T hay lối đi riêng của gia đình bà Th, cũng không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình nào mà là lối đi chung do thôn, xã quản lý. Khi ông mua đất thì không có việc ký giáp ranh với bà Th vì đất của hai gia đình cách nhau lối đi chung này. Khi ông bà mua đất của bà V thì ranh giới thửa đất của gia đình ông bà và lối đi chưa được xây tường bao như hiện nay mà chỉ là bờ rào bằng các bụi mây. Năm 1997, gia

đình ông bà mới xây tường bao và tự nguyên xây vào 20 cm. Lối đi chung này đều được thể hiện trên hồ sơ quản lý đất đai của chính quyền địa phương qua các thời kỳ và là lối đi duy nhất vào thửa đất của gia đình ông bà, gia đình ông T và gia đình bà Th. Khi ông bà mua đất của bà V thì bà V cũng đã đã bằng lối này rồi. Lối đi chung này kéo dài từ đầu đường của thôn (hướng Đông) kéo dài qua cửa nhà ông bà và đất nhà bà Th chạy đến cuối ngõ là đất gia đình ông T. Trước đó, con đường chỉ là đường đất và gạch, sau này được đổ bê tông mới đẹp như hiện nay. Nay ông Th, bà C khởi kiện, ông bà đồng ý, đề nghị gia đình bà Th phải phá dỡ công trình xây trên diện tích lối đi để trả lại lối đi chung. Quá trình thôn, xã đổ đường bê tông ông bà có bỏ thêm số tiền 300.000 đồng nhưng nay cũng không yêu cầu gia đình ông T phải trả.

*Người làm chứng là bà Trần Thị V trình bày:* Gia đình bà sinh sống ở khu vực này từ năm 1963, sau đó đến gia đình cụ P (bố bà Th). Trước đó, thửa đất của gia đình bà và gia đình cụ P cách nhau một dải ruộng, hai gia đình sử dụng làm lối đi chung, thời điểm đó đầu ngõ hướng Đông là ao, sau đó gia đình bà và gia đình bà Th san lấp rộng ra theo dải ruộng để đi lại cho rộng rãi. Lối đi chung này bắt đầu từ nhà bà chạy đến cuối cùng là thửa đất của nhà ông C (bố đẻ ông T) như bây giờ. Gia đình bà sử dụng thửa đất đến năm 1998 thì bán một phần đất cho vợ chồng ông T1, bà N và gia đình ông T1, bà N sử dụng ngõ đi chung này còn gia đình bà đi theo hướng mặt đường thôn (hướng Đông). Gia đình bà hiện nay không liên quan gì đến lối đi này.

*Người làm chứng là ông Trần Xuân S trình bày:* Ông là Trưởng thôn P từ năm 2001 đến năm 2013. Lối đi chung có tranh chấp giữa gia đình ông T và gia đình bà Th đã tồn tại từ lâu, bắt đầu từ phần đất của gia đình bà V đến thửa đất của gia đình ông T1 mua của bà V, tiếp giáp đến cuối lối đi là đất của gia đình ông T đi thẳng ra đến mặt đường chùa. Khoảng năm 2009, gia đình bà Th tự ý xây dựng tường gạch lấn ra lối đi chung. Với tư cách là trưởng thôn ông đã trực tiếp nhắc nhở, ngăn cản vì bức tường xây trên lối đi chung. Gia đình bà Th dừng lại, không xây nữa, nay bà Th cho rằng diện tích đất là lối đi chung này bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng vì thực tế lối đi này đã có từ rất lâu rồi, từ khi ông sinh ra thì lối đi này đã có rồi và thông thẳng ra đến mặt đường chùa.

*Người làm chứng là bà Mai Thị B trình bày:* Bà là chị em con chú, con bác với bà Th và ông T. Thửa đất của gia đình bà giáp ranh với đất của bà Th, giữa bà với bà Th không có mâu thuẫn gì với nhau. Bà được sinh ra và lớn lên trong thôn, lúc còn trẻ bà cùng các anh em đi trăn trâu cùng nhau, khi dắt trâu về thì tất cả đều buộc trâu ở con đường chung này. Bà và một số chị em cùng lứa tuổi thường ô quan, đánh đáo trên con đường này. Thời điểm đó, còn có một số cây như ổi, bụi mây, bụi tre ở hai bên đường này. Lối đi này trước kia là ruộng bé, theo thời gian được các gia đình ở gần đó và thôn tôn tạo lên mới được như bây giờ. Năm 1978, bà lấy chồng về sinh sống giáp ranh với đất bà Th, các hộ đều đi chung con đường này lên phía nhà ông C

(bố ông T), không có ai tranh chấp gì về lối đi chung này. Nay, bà Th xây bức tường giữa lối đi như vậy là không thể chấp nhận được, bà đề nghị Tòa án buộc bà Th phải phá dỡ bức tường để trả lại lối đi cho các hộ trong thôn.

*Kết quả xác minh tại UBND xã T, huyện C thể hiện:* Nguồn gốc lối đi chung mà vợ chồng ông T đang tranh chấp với bà Th có đặt điểm như sau: Phía Đông là đất của gia đình ông T, bà C và phía Nam của hộ bà Th. Theo hồ sơ 299 lối đi chung là ao do UBND xã quản lý. Quá trình sử dụng đường đi chung thì gia đình cụ Phiến (bố mà Th) cùng hộ gia đình bà V vượt lập ao, tôn tạo rộng ra thành đường đi chung. Do vậy, tại hồ sơ địa chính năm 1993 và hồ sơ đo đạc năm 2012 thì diện tích ao nêu trên được thể hiện là con đường đi chung, đường đi chung này thông ra đường trục chính của thôn P và không nằm trong diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông T và của bà Th. Đường đi này là đường đi chung duy nhất đi vào các thửa đất hiện nay của gia đình ông T, gia đình bà Th, gia đình ông T1 và là đất do UBND xã T quản lý.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện: Thửa đất số 118, tờ bản đồ 07 của bà Th có diện tích 354,7m<sup>2</sup>. Ngõ đi chung theo hiện trạng đo đạc ngày 27/5/2022 có diện tích 75,4<sup>2</sup>. Trên diện tích này, có một bức tường xây dở của gia đình bà Th.

Tại bản án số 04/2022/DS-ST ngày 12/9//2022, Tòa án nhân dân huyện Bình Giang đã căn cứ Điều 254 Bộ luật dân sự; Điều 171 Luật đất đai 2013, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Luật phí và lệ phí Tòa án; 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và bà C. Xác định diện tích đất được giới hạn bởi các điểm từ B6-B7-A17-A18-A19-B4-A13-A14-A15 đến B6 tại thôn P, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương là lối đi chung thuộc quyền quản lý của UBND xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương. Hộ gia đình ông T, bà C được quyền sử dụng lối đi chung này. Buộc bà Th phải có trách nhiệm tháo dỡ bức tường trên phát đất 13,7m<sup>2</sup>, bởi các điểm từ A3-B7-A17-A16 đến A3 để trả lại lối đi chung (có sơ đồ kèm theo). Ngoài ra, bản án có tuyên về án phí và quyền yêu cầu thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Th kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy bản án sơ thẩm vì các tài liệu, chứng cứ phía bị đơn đưa ra không được Hội đồng xét xử sơ thẩm xem xét, đánh giá khách quan và không được đưa vào bản án. Cụ thể: (1) Tại bản đồ và sổ mục kê 299 có sự mâu thuẫn về dịch tích đất của gia đình ông T, bà C. Khi đo đạc bản đồ 299 gia đình bà Th không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mời ra chỉ mốc giới dẫn đến bản đồ 299 đã vẽ sai cả phần đất đồ cư của gia đình bà Th thành ngõ đi chung. Ngõ đi chung này chỉ từ ngoài đường xóm chùa đi vào và có điểm kết thúc là cổng đi ra của gia đình bà V (nay là nhà ông T1, bà N) chứ không phải đến điểm kết thúc giáp ranh với đất của ông T, bà

C; (2) Gia đình ông T chỉ tranh chấp lối đi với gia đình bà Th từ năm 2018, trước đó gia đình ông T chưa bao giờ đi bằng lối đi này mà sử dụng lối đi lên đường liên xã; (3) Tòa án cấp sơ thẩm nhận định công trình phụ của bà Th năm 2003 là không đúng thì thực tế công trình phụ bố bà Th xây từ năm 1980; (3) Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn đầy đủ cho bà Th về yêu cầu phản tố dẫn đến không đảm bảo quyền lợi cho bà Th đối với công sức gia đình bà tôn tạo đường đi; (4) Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét lời trình bày của ông Tuấn do người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Th thu thập; (5) Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi không đúng lời khai của bà V, bà V không khai với Tòa án cấp sơ thẩm nội dung “ Lối đi có điểm bắt đầu từ nhà bà hướng Đông chạy đến cuối cùng là thửa đất nhà ông C (bố đẻ ông T) như bây giờ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông T, bà C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận kháng cáo của bà Th. Ông bà xác định bà Th ít nhiều có công sức trong việc tôn tạo lối đi chung nên tự nguyện trả bà Th số tiền 5.000.000 đồng và đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận nội dung này trong bản án phúc thẩm.

Bà Th và người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì diện tích lối đi chung mà Tòa án cấp sơ thẩm xác định là của gia đình bà Th, gia đình ông T, bà C từ trước đến nay vẫn đi bằng lối đi ở phía Tây là đường liên xã, khi tách đất cho các con ông T, bà C không để lại lối đi nên nay mới khởi kiện đối với bà Th. Bà Th không xác định được cụ thể giá trị công sức trong việc tôn tạo lối đi là bao nhiêu. Nếu kháng cáo của bà Th không được chấp nhận thì bà đồng ý với việc vợ chồng ông T trả bà số tiền 5.000.000 đồng như nêu trên.

Bà N, bà B trình bày như tại cấp sơ thẩm nêu trên. Các bà xác định Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà C là đúng.

Ông T1 xác định lối đi chung mà ông T, bà C khởi kiện đã hình thành từ rất lâu, từ khi ông còn nhỏ đã có lối đi này nhưng ông không xác định được diện tích cụ thể như thế nào và có được cấp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà Th hay không.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm và ghi nhận sự tự nguyện của ông T về việc trả cho bà Th số tiền 5.000.000 đồng công sức tôn tạo lối đi.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HDXX) nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Th trong thời hạn luật định và thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xác định là kháng cáo hợp lệ.

[2] Xét kháng cáo của bà Th: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, HĐXX thấy rằng:

Thửa đất của ông T, bà C có nguồn gốc cho cha ông để lại. Tại hồ sơ 299 được thể hiện là thửa đất số 22, tờ bản đồ 07, diện tích 775m<sup>2</sup>. Tại sổ mục kê 299 thửa đất mang tên cụ C là bố ông T, diện tích 415m<sup>2</sup> và 360m<sup>2</sup> đã tách cho ông T. Thửa đất 22 có cạnh phía Tây giáp đường đi, cạnh phía Đông giáp thửa đất 23 và thửa đất 24 (ao chung do UBND xã quản lý) và thửa đất 26, phía Nam giáp thửa đất số 25, phía Bắc giáp thửa đất số 18 và 21. Theo hồ sơ địa chính năm 1993, thửa đất của ông T, bà C là thửa số 119, tờ bản đồ 07, diện tích 391m<sup>2</sup> mang tên ông T, có cạnh phía Tây giáp đường đi (đường liên xã hiện nay), cạnh phía Đông giáp thửa đất 118 của bà Th và ngõ đi chung do UBND xã quản lý, cạnh phía Nam giáp thửa đất 120, cạnh phía Bắc giáp thửa đất 92 và thửa 94 (đất ao).

Thửa đất của bà Th có nguồn gốc do cha ông để lại. Theo hồ sơ 299 được thể hiện là thửa số 23, tờ bản đồ 07, diện tích 652m<sup>2</sup>. Tại sổ mục kê 299 thì thửa đất số 23 mang tên cụ P (là bố bà Th) có thể hiện việc tách thửa đất trên thành 02 thửa một phần mang tên ông Y (chồng bà Th), phần còn lại mang tên cụ P. Tại bản đồ địa chính 299 thì thửa đất 23 có cạnh phía Tây giáp thửa đất 22 (của cụ C bố ông T), cạnh phía Đông giáp thửa đất 24 là ao chung, cạnh phía Nam giáp thửa 24, là ao chung, cạnh phía Bắc giáp thửa 20 và thửa 21 (đất ao). Theo hồ sơ địa chính năm 1993 thì thửa đất số 23 được thể hiện là thửa 118, tờ bản đồ 07, diện tích 324m<sup>2</sup> mang tên cụ P (bố mà Th). Thửa đất cáo cạnh phía Tây giáp thửa đất 119 của ông T và thửa 94 là đất ao do UBND xã quản lý, cạnh phía Đông giáp thửa 117 mang tên ông Y (chồng bà Th), cạnh phía Nam giáp ngõ đi chung, cạnh phía Bắc giáp thửa đất 91 (đất ao do UBND xã quản lý) và thửa số 88.

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: Thửa đất của gia đình ông T, bà C là thửa 119, tờ bản đồ 07 (theo hồ sơ địa chính năm 1993). Đến năm 1999, vợ chồng ông T chuyển nhượng một phần đất có diện tích 129m<sup>2</sup> cho ông N nên thửa đất 119 còn lại diện tích 262m<sup>2</sup>. Thửa đất số 118, tờ bản đồ 07, diện tích 324m<sup>2</sup>. Cụ P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1991, được hợp pháp hóa trang 3 năm 2001. Thửa đất của bà Th năm 1991 cụ P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2012, thì cụ Phiến tặng cho bà Th thửa đất này, bà Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/01/2012. Hình thể, diện tích đất được cấp giấy chứng nhận phù hợp với hồ sơ địa chính.

Từ trước đến nay, cụ P, bà Th không khiếu nại về các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Th đối với thửa đất 118 thể hiện cạnh phía Tây giáp Đất ông T, bà C có chiều dài 20.20m, cạnh phía Đông giáp thửa đất 117 mang tên ông Yên có chiều dài 20,80m. Căn cứ vào lời khai của bà Th và các tài liệu khác trong hồ sơ thì thửa đất của bà Th được sử dụng ổn định từ trước đến nay, không tranh chấp về mốc giới với các hộ giáp ranh. Kết quả xem xét, thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm thì cạnh đất phía Tây của thửa đất bà Th có chiều dài là 22,51m (tính cả phần lối đi đang có tranh chấp); cạnh phía Đông giáp thửa đất mang tên ông Y có chiều dài 21,54m (chưa tính phần lối đi có tranh chấp). Mặt khác, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với

thửa đất 118 có đường đi chung ở cạnh đất phía Nam; tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Y đối với thửa 117 cũng thể hiện có đường đi rộng 2m ở cạnh phía Nam của thửa đất. Như vậy, có căn cứ xác định phần diện tích lối đi theo yêu cầu khởi kiện của ông T, bà C không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ P trước đây và cho bà Th hiện nay. Phù hợp với lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T2, bà N, UBND xã T và lời khai của những người làm chứng là bà V, bà B, ông T, ông S đều xác định thửa đất của gia đình ông T, bà C có lối đi vào như yêu cầu khởi kiện của ông T, bà C. Thửa đất của ông T bà C có cạnh giáp với lối đi chung này, nên ông T, bà C có quyền sử dụng để đi vào nhà mình. Bà Th đã xây bức tường trên phần đất thuộc lối đi chung cần phải phá bỏ để đảm bảo việc đi lại của gia đình ông T, bà C.

[3] Từ nhận định trên, thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà C là có căn cứ. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Th cho rằng phần diện tích lối đi chung là của gia đình bà, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, vợ chồng ông T và bà Th đều xác định bà Th có công sức tôn tạo lối đi nhưng không xác định được cụ thể giá trị là bao nhiêu, ông T, bà C tự nguyện trả bà Th số tiền 5.000.000 đồng. Xét sự thỏa thuận trên là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, đảm bảo được quyền lợi của bà Th nên cần được ghi nhận. HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của bà Th, sửa bản án sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận này của các đương sự trong bản án phúc thẩm.

[5] Về án phí phúc thẩm: Các đương sự đều là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[1] Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Mai Thị Th. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

Căn cứ Điều 254, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 171 Luật đất đai 2013, Điều 147, Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Thế T và bà Dương Thị C. Xác định phần diện tích đất được giới hạn bởi các điểm từ B6-B7-A17-A18-A19-B4-A13-A14-A15 đến B6 tại thôn P, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương là lối đi chung thuộc quyền quản lý của UBND xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương. Hộ gia đình ông Mai Thế T và bà Dương Thị C được quyền sử dụng lối đi chung này. Buộc bà Mai Thị Th phải tháo dỡ bức tường trên phần đất 13,7m<sup>2</sup>, bởi các điểm từ A3-B7-A17-A16 đến A3 để trả lại lối đi chung.



(Có sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm)

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Mai Thế T và bà Dương Thị C về việc trả bà Mai Thị Th số tiền 5.000.000 đồng công sức tôn tạo lối đi chung.

Kể từ ngày bà Th có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T, bà C không thi hành khoản tiền nêu trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

[2] Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự ./.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Cẩm Giàng;
- CC THADS huyện Cẩm Giàng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Nguyễn Văn Lâm**