

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT  
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 36/2026/DS-ST

Ngày 18-5-2026

V/v tranh chấp về ngõ đi chung và Yêu cầu  
huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:** Ông Nguyễn Quang Kiên.

**Các Hội thẩm nhân dân:** Bà Nguyễn Thị Huyền;

Ông Đỗ Trọng Tuấn.

- **Thư ký phiên toà:** Bà Bé Thị Na - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên toà:** Bà Đồng Thị Phương Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 73/2025/TLST-DS, ngày 20 tháng 6 năm 2025, về việc: “*Tranh chấp về ngõ đi chung và Yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2026/QĐXXST-DS, ngày 16 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 50/2026/QĐST-DS, ngày 29 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Anh Đào Hồng L, sinh năm 1981; nơi cư trú: Số I, đường L, phường V, thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Bà Đào Thị C, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn C, xã V, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Đào Vĩnh L1, sinh năm 1964; nơi cư trú: Thôn C, xã V, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

**Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:** Anh Đào Vĩnh H, sinh năm 1988; nơi cư trú: Thôn C, xã V, thành phố Hải Phòng; có mặt.

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

1. Anh Đào Vĩnh H, sinh năm 1988; nơi cư trú: Thôn C, xã V, thành phố Hải Phòng; có mặt.

2. Ông Đào Vĩnh H1, sinh năm 1954; địa chỉ: Số nhà A, đường T, ngõ B, tổ dân phố Đ, phường K, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3. Ông Đào Vĩnh V, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn C, xã V, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

4. Bà Đào Thị B, sinh năm 1966; địa chỉ: Xóm L, xã L, tỉnh Thái Nguyên;

vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Đào Vĩnh H1, ông Đào Vĩnh V và bà Đào Thị B: Anh Đào Vĩnh H, sinh năm 1988; nơi cư trú: Thôn C, xã V, thành phố Hải Phòng; có mặt.*

5. Bà Đào Thị H2, sinh năm 1969; địa chỉ: Số C, đường T, phường A, thành phố Hải Phòng; có mặt.

6. Ủy ban nhân dân xã V, thành phố Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Xã V, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:* Năm 1962, cụ Đào Vĩnh L2 (sinh năm 1931, là thương binh kháng chiến chống Pháp, Hạng 3/4) được UBND xã T, huyện V cấp cho thửa đất số 1083 và số 1084, tờ bản đồ số 4, có diện tích 486m<sup>2</sup>, địa chỉ tại thôn E, xã C, huyện V (nay là thôn C, xã V), thành phố Hải Phòng và đã được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ), số E 0483445, cấp ngày 18/12/1995 mang tên cụ Đào Vĩnh L2. Khi cụ L2 được cấp thửa đất nêu trên thì đã có lối đi riêng sử dụng cho đến ngày nay. Năm 2007 thì cụ Hoàng Thị N (vợ cụ L2) chết và đến năm 2008 cụ L2 chết. Năm 2021 anh Đào Hồng L (là cháu nội cụ L2) đã được các thành viên trong gia đình thống nhất đứng ra nhận thừa kế và đã được UBND huyện V cấp GCNQSDĐ đối với toàn bộ diện tích đất nêu trên.

Quá trình sử dụng thửa đất nêu trên, từ năm 1970 mảnh đất phía bên ngoài có ông Nguyễn Đình B1 đi chung ngõ với gia đình cụ L2. Năm 1974 ông B1 đã bán cho cụ Đào Vĩnh B2 (là anh trai của cụ L2). Đến năm 1995 mảnh đất của cụ B2 được tách thành 2 thửa; một thửa mang tên cụ Đào Vĩnh B2 và một thửa mang tên ông Đào Vĩnh L1 và vẫn sử dụng chung lối đi đó. Đến năm 2003 cụ L2 và ông L1 xây bờ ao và đổ bê tông làm ngõ đi chung. Năm 2015 thành phố Hải Phòng có chương trình xây dựng nông thôn mới, cấp xi măng làm đường ngõ xóm của hai nhà đi chung thì xảy ra tranh chấp. Ông Đào Viết Đ (đã chết) là hộ liền kề có ra cản trở, nhận phần ngõ đi chung của hai gia đình là đất ở của ông Đ và không cho hai gia đình đổ bê tông làm đường. Ông L1 bức xúc nên đã cho thuê máy xúc đến mức đất của ngõ đi chung với độ sâu khoảng 1,4 m, chiều ngang 2m, chiều dài 14m, tạo thành một cái ao làm mất lối đi vào đất của gia đình anh L. Gia đình anh L đã có đơn đề nghị UBND xã giải quyết nhưng ông L1 vẫn không ký vào biên bản hòa giải và cho rằng lối đi chung của hai nhà thuộc phần đất nhà ông L1. Nguyên nhân là vì ông L1 trình bày cho rằng là năm 1995 UBND huyện V đã cấp GCNQSDĐ chồng vào lối đi chung. Qua nhiều lần hòa giải từ Chi bộ thôn E, Quân dân chính thôn E, cụm D và dòng tộc họ Đào B3 - Vĩnh - Văn cùng các cụ cao tuổi ... đều kết luận lối vào gia đình anh L là lối đi chung của hai nhà. Sau khi có các văn bản của thôn, đoàn thể và dòng họ Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V đã về trực tiếp đo đạc cắm mốc giới để lại ngõ đi chung phía Đông là 1.79m, phía Tây giáp đường Phòng chống bão lũ là 1,97m. Ngày 31 tháng 5 năm 2017 ông L1 đã ký biên bản cam kết tại UBND xã C xác định ngõ đang tranh chấp là ngõ đi chung của hai gia đình.

Đến ngày 03/12/2024 địa phương đến đo đất để đưa vào định vị vệ tinh thì con trai ông L1 là anh Đào Vĩnh Hoàng ra cản trở không cho đoàn đo hiện trạng mà yêu cầu phải đo đạc đo hết lối đi chung vào phần đất nhà ông L1 nhưng đoàn đo đạc không thực hiện vì diện tích này đã xác định là lối đi chung của hai nhà. Đến 12 giờ 30 phút cùng ngày, anh H đã mua gạch, cát, xi măng và cho xây thành một bức tường để chặn lối đi từ ngoài đường vào nhà anh L và chỉ để lại chiều rộng của ngõ là 60cm. Hành động trên của anh H và gia đình ông L1 đã xâm phạm lối đi chung, ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt, sản xuất của gia đình anh L. Ngay khi đó gia đình anh L đã báo chính quyền từ cấp thôn đến UBND xã nhưng gia đình ông L1 và anh H vẫn cố tình xây tường chặn lối đi và tồn tại cho đến nay. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Yêu cầu ông Đào Vĩnh L1 phải trả lại diện tích đất ngõ đi chung là 65m<sup>2</sup> đất tại Thôn C, xã V, thành phố Hải Phòng.

- Buộc ông Đào Vĩnh L1 phải tháo dỡ bức tường gạch đã xây dựng trái phép trên phần đất là lối ngõ đi chung.

- Hủy các GCNQSDĐ do UBND huyện V đã cấp cho cụ Đào Vĩnh B2 và ông Đào Vĩnh L1 đối với diện tích đất tại thôn E, làng C, xã T, huyện V (nay là Thôn C, xã V), thành phố Hải Phòng.

- Đối với chi phí tố tụng yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên toà, bị đơn (ông Đào Vĩnh L1) và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Phần ngõ đi chung tại thửa đất số 1087, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Thôn C, xã V, thành phố Hải Phòng của ông Đào Vĩnh L1 nên ông L1 đồng ý hiến một phần đất để làm ngõ đi chung, có tứ cạnh: Phía Tây giáp thửa đất ông Đào Vĩnh B2, phía Đông giáp hộ ông Đào Viết C1, phía Nam giáp hộ ông Đào Viết H3.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xác định phần diện tích ngõ đi chung đang tranh chấp tại thửa đất số 1086, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Thôn C, xã V, thành phố Hải Phòng của cụ Đào Vĩnh B2 (hiện do ông L1 đang quản lý và sử dụng) có tứ cạnh tiếp giáp: Phía Tây giáp đường phòng chống lụt bão, phía Đông giáp hộ ông Đào Vĩnh L1, phía Nam giáp hộ Đào Viết Đ là phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Đào Vĩnh B2 không phải là ngõ đi chung.

Đối với bức tường có chiều cao khoảng 1,8m, chiều rộng khoảng 1,5m gia đình phía bị đơn đã xây trên đất hợp pháp của cụ Đào Vĩnh B2 tại thửa đất số 1086, tờ bản đồ số 4, địa chỉ tại thôn C, xã V, thành phố Hải Phòng nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc tháo dỡ bức tường này. Thời điểm trước đó nhà anh Đào Hồng L có sử dụng lối đi khác, cụ thể là đi lối nhà ông Hoàng Tiến O và bà Hoàng Thị T, đến mãi tới sau năm 1996 thì đi nhờ trên đất của gia đình bị đơn.

Thời điểm trước năm 1996 gia đình bị đơn sử dụng lối đi men theo đường bờ rào hoa dâm bụt, có chiều rộng khoảng 40cm, cạnh lối đi tại phía Bắc toàn bộ là ao của cụ B2 và ông L1, các hộ liền kề không có tranh chấp với gia đình bị đơn. Sau năm 1996 gia đình ông L1 mở rộng lối đi để tự phục vụ cho gia đình là hộ ông

L1 và cụ B2. Vì ông L1 với cụ B2 là hai bố con nên gia đình tự bỏ một phần thửa đất của hai thửa đất làm lối đi chung.

Đến nay anh L khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSDĐ của cụ B2 và ông L1 và lấy đất của cụ B2 và ông L1 làm lối đi chung thì bị đơn không đồng ý. Đối với chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại các Bản tự khai, Biên bản ghi lời khai và tại phiên toà, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (anh Đào Vĩnh Hoàng, bà Đào Thị H2, ông Đào Vĩnh H1, ông Đào Vĩnh V và bà Đào Thị B) thống nhất trình bày:* Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xác định diện tích ngõ đi chung đang tranh chấp tại thửa đất số 1086, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Thôn C, xã V, thành phố Hải Phòng của cụ Đào Vĩnh B2 (hiện do ông L1 là người đang quản lý và sử dụng) có tứ cạnh tiếp giáp: Phía Tây giáp đường phòng chống lụt bão; phía Đông giáp hộ ông Đào Vĩnh L1; phía Nam giáp hộ Đào Viết Đ là phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ B2; không phải là ngõ đi chung. Đối với bức tường có chiều cao khoảng 1,8m, chiều rộng khoảng 1,5m gia đình chúng tôi xây trên đất hợp pháp của cụ B2 nên chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc tháo dỡ. Đối với chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (Ủy ban nhân dân xã V) trình bày:* Yêu cầu hủy GCNQSDĐ của nguyên đơn đối với thửa đất số 1086 và thửa số 1087, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Thôn C, xã V, thành phố Hải Phòng, UBND xã V đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại biên bản xác minh lập ngày 12/01/2026 và biên bản xác minh lập ngày 14/5/2026 UBND xã V cung cấp:*

Về nguồn gốc đất ngõ đi chung đang có tranh chấp tại thôn C, xã V, thành phố Hải Phòng giữa hộ anh Đào Hồng L và hộ ông Đào Vĩnh L1: Căn cứ tài liệu lưu tại UBND xã về nguồn gốc đất của ngõ đi chung nêu trên, gồm: Bản đồ giải thửa năm 1992; Trích đo Bình đồ hiện trạng thửa đất của các hộ liên quan năm 1992; Sổ mục kê năm 1992 ..., tất cả các tài liệu này đều thể hiện phần ngõ đi chung. Phần diện tích ngõ đang tranh chấp không nằm trong phần diện tích đất nhà ông L1 và ông B2 được cấp quyền sử dụng đất.

Về diện tích ngõ đi chung: Phía Đông của ngõ có chiều rộng là 1,79m; phía Tây của ngõ (giáp đường PCLB có số đo là 1,97m). Diện tích ngõ đi trên các gia đình liền kề để làm ngõ đi chung. UBND xã đề nghị gia đình ông Đào Vĩnh L1 thực hiện việc tháo dỡ toàn bộ phần tường bao đã xây dựng trên phần ngõ đi chung và hoàn trả lại mặt bằng theo hiện trạng ban đầu.

Về nguồn gốc thửa đất số 1086 và 1087, tờ bản đồ số 4, tại thôn C, xã V, thành phố Hải Phòng: Căn cứ vào Bản đồ giải thửa được lập năm 1992 thể hiện: Thửa đất số 1086, có diện tích: 257m<sup>2</sup>, loại đất T; thửa đất số 1087 có diện tích 226m<sup>2</sup>, loại đất T. Căn cứ vào sổ mục kê được lập năm 1992 thể hiện: Thửa đất số 1086, có diện tích: 257m<sup>2</sup>, loại đất TC, mang tên ông Đào Vĩnh B2; thửa đất số 1087, có diện tích 226m<sup>2</sup>, loại đất TC, mang tên ông Đào Vĩnh L1. Nguồn gốc sử dụng đất là do nhà nước công nhận QSD đất, sử dụng trước năm 1993. Hiện nay gia đình ông Đào Vĩnh L1 đang quản lý và sử dụng toàn bộ diện tích đất của các thửa đất nêu trên. Tại thời điểm địa phương xét cấp GCNQSDĐ, các thửa đất nêu trên không có tranh chấp. Ranh giới thửa đất theo hồ sơ địa chính đã được thể hiện

rõ trên Bản đồ giải thửa năm 1992, GCNQSDĐ đã cấp cho các hộ. Căn cứ các loại hồ sơ, tài liệu hiện đang lưu trữ tại UBND xã và GCNQSDĐ đã được cấp của các hộ thể hiện phần ngõ đi vào các thửa đất là ngõ đi chung.

*Tại biên bản xác minh lập ngày 14/5/2026 ông Hoàng Viết O1 cung cấp:* Ông nguyên là Trưởng thôn Thôn E, xã C, huyện V, thành phố Hải Phòng (nay là thôn C, xã V, thành phố Hải Phòng) từ năm 1992 đến năm 2004. Phần ngõ đi chung giữa nhà ông Đào Vĩnh L2 (ông nội của anh Đào Hồng L) và ông Đào Vĩnh L1 đã có và tồn tại từ trước những năm 1975 cho đến nay. Có hai gia đình ông B2 và ông L2 sử dụng chung phần ngõ đi này. Chỉ giới và mốc giới của ngõ từ xưa đến nay vẫn giữ nguyên không có thay đổi gì. Việc ông L1 cho rằng ngõ đi chung này là thuộc quyền sử dụng của mình là không đúng và không có căn cứ. Bản thân tôi (O1) sau khi thôi không làm trưởng thôn đã tham gia công tác mặt trận của thôn từ đó đến nay và đã tham gia hòa giải giữa hai gia đình nhiều lần nhưng đều không có kết quả gì.

*Tại biên bản xác minh ngày 14/5/2026 ông Đào Vĩnh T1 cung cấp:* Ông là Trưởng thôn Thôn C, xã V, sinh sống và công tác lâu năm tại địa phương nên nắm được quá trình sử dụng ngõ đi cũng như việc tranh chấp giữa hộ anh Đào Hồng L và ông Đào Vĩnh L1 như sau: Về nguồn gốc, ngõ đi đang có tranh chấp giữa anh Đào Hồng L và ông Đào Vĩnh L1 đã được hình thành từ trước năm 1990, là ngõ đi chung và do UBND xã quản lý ngõ đi này; ngõ đi rộng khoảng 2m đến 2,2m, ngõ đi được sử dụng ổn định từ thời điểm trước năm 1990 đến thời điểm xảy ra tranh chấp. Về quá trình sử dụng, ngõ đi trên được các hộ cụ Đào Vĩnh L2 (ông nội anh Đào Hồng L), cụ Đào Vĩnh B2, ông Đào Vĩnh L1 và ông Đào Viết H3 sử dụng ổn định, liên tục trong thời gian dài, hộ anh Đào Hồng L từ trước đến nay chỉ sử dụng duy nhất một lối đi này không có lối đi nào khác. Năm 2015 - 2016 phát sinh tranh chấp khi làm đường nông thôn mới, ông L1 cho rằng ngõ đi thuộc đất gia đình mình nên đã đào phá làm mất lối đi của gia đình anh L. Qua nhiều lần hòa giải, đo đạc, địa phương xác định đây là ngõ đi chung; ngày 31/5/2017 ông L1 đã ký cam kết xác nhận nội dung này. Tuy nhiên, năm 2024 con trai ông L1 (anh H) tiếp tục cản trở đo đạc và xây tường chắn lối đi. Nay anh L khởi kiện ông L1 tranh chấp ngõ đi chung thì đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại Công văn số 264/CNVB, ngày 15/5/2026 của Văn phòng Đ2 - Chi nhánh V1 cung cấp thông tin như sau:*

- Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa số 1086, 1087
- Trang sổ mục kê xã C (cũ)
- Phần bản đồ thuộc tờ bản đồ số 4, bản đồ giải thửa xã C (cũ)

Hiện tại không có hồ sơ cấp giấy thửa số 1086, 1087 lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng Đ2.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và Hội đồng định giá tài sản đã tiến hành định giá tài sản theo quy định của pháp luật. Kết quả định giá Hội đồng định giá xác định giá trị của các tài sản được thể hiện:

1. Về diện tích đất: Giá trị đất ngõ đi chung:  $64,6m^2 \times 4.000.000đ/m^2 = 258.400.000$  đồng (Hai trăm năm mươi tám triệu bốn trăm nghìn đồng). Đơn giá

theo Nghị quyết số 85/NQ-HĐND, ngày 11/14/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố H quy định về Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

2. Về tài sản trên ngõ đi chung: 01 bức tường có chiều dài 1,4m, chiều cao 1,9m, chiều rộng 0,2m, xây gạch chỉ có trát xi măng, xây dựng năm 2024: Tổng giá trị là 1.200.000 đồng.

Tại phiên toà, các bên đương sự giữ nguyên ý kiến và yêu cầu của mình và đề nghị Toà án giải quyết các tranh chấp trong vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án của Tòa án, tư cách tham gia tố tụng của các đương sự; việc thu thập chứng cứ của Tòa án đều tuân thủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử đều đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Sự tuân thủ chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đảm bảo đúng quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Về nội dung giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 3 Điều 35, Điều 37, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175, Điều 176, Điều 254 Bộ luật Dân sự; các điều 26, 28, 31, 37 và 152 Luật đất đai 2024; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (anh Đào Hồng L): Buộc gia đình ông Đào Vĩnh L1 phải tháo dỡ bức tường gạch, trả lại diện tích lối đi chung là khoảng 65m<sup>2</sup> đất, tại thôn E, làng C, xã T, huyện V (nay là thôn C, xã V), thành phố Hải Phòng. Hủy GCNQSDĐ số G 414866 ngày 01/4/1996 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho ông Đào Vĩnh L1 và GCNQSDĐ số G 414868, ngày 01/4/1996 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho cụ Đào Vĩnh B2.

Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải trả cho nguyên đơn toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền là 10.000.000 đồng.

Về án phí: Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp khi khởi kiện

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

- Về tố tụng:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa nguyên đơn (anh Đào Hồng L); người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông Đào Vĩnh H1, ông Đào Vĩnh V, bà Đào Thị B) đều vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền của các đương sự này có mặt tại phiên tòa; đại diện UBND xã V, thành phố Hải Phòng vắng mặt nhưng đã có ý kiến bằng văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều

227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo thủ tục chung.

[2] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật có tranh chấp: Nguyên đơn (anh Đào Hồng L) khởi kiện đối với bị đơn (ông Đào Vĩnh L1) có địa chỉ nơi cư trú tại Thôn C, xã V, thành phố Hải Phòng; tranh chấp về đất ngõ đi chung và Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện V. Do đó cần xác định đây là tranh chấp về dân sự. Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Về nội dung:

[3] Nguyên đơn (anh L) khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết buộc bị đơn (ông L1) phải tháo dỡ bức tường đã xây dựng trái phép để trả lại phần đất là lối đi chung có diện tích khoảng 65m<sup>2</sup>, tại thôn C, xã V, thành phố Hải Phòng và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ Đào Vĩnh B2 và ông Đào Vĩnh L1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án gồm: Bản đồ giải thửa năm 1992; Sổ mục kê năm 1992; Trích đo bình đồ hiện trạng thửa đất; các Biên bản xác minh tại UBND xã V ngày 12/01/2026 và ngày 14/5/2026; Lời khai của ông Hoàng Viết O1 (nguyên Trưởng thôn) và ông Đào Vĩnh T1 (Trưởng thôn), cùng kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đều có căn cứ để xác định phần diện tích 64,6m<sup>2</sup> đất đang có tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là ngõ đi chung, đã hình thành và được nhiều hộ gia đình sử dụng ổn định từ trước năm 1990, trải qua nhiều thời kỳ cho đến nay.

[5] Hồ sơ địa chính năm 1992 và Sổ mục kê thể hiện rõ thửa đất số 1086 mang tên cụ Đào Vĩnh B2 và thửa đất số 1087 mang tên ông Đào Vĩnh L1 (Cả hai thửa đất này hiện đều đang do ông L1 trực tiếp quản lý và sử dụng); phần diện tích ngõ đi chung không thuộc diện tích đất ở được cấp cho cụ B2 hoặc ông L1. UBND xã V đã xác định phần đất tranh chấp là ngõ đi chung, không nằm trong diện tích đất được cấp trong GCNQSDĐ cho hộ cụ B2 và ông L1. Do đó, việc bị đơn cho rằng toàn bộ phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình mình theo các GCNQSDĐ là không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Quá trình hòa giải tại địa phương, ngày 31/5/2017 chính bản thân ông Đào Vĩnh L1 đã ký biên bản cam kết xác nhận phần ngõ tranh chấp là ngõ đi chung của hai gia đình. Nhưng sau đó đến năm 2024 thì con trai ông L1 (anh Đào V) đã có hành vi xây tường chắn lối đi, cản trở quyền sử dụng lối đi hợp pháp của gia đình nguyên đơn. Đây là hành vi xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của người khác, trái với quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 và có thể bị xử phạt hành chính theo quy định tại khoản 10, Điều 16 của Nghị định 16/2022/NĐ-CP, ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

[7] Đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông Đào Vĩnh B2 và ông Đào Vĩnh L1, Hội đồng xét xử xét thấy: Như đã nêu và phân tích tại mục [4] của Bản án; đã có đủ căn cứ để xác định phần diện tích 64,6m<sup>2</sup> đất có tranh chấp là ngõ đi chung tồn tại ổn định từ trước năm 1990, được nhiều hộ gia đình sử dụng công

khai, liên tục trong thời gian dài và không phải là đất đã được cấp GCNQSDĐ của cụ B2 và ông L1.

[8] Tuy nhiên, UBND huyện V cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 1086 và thửa số 1087, tờ bản đồ số 4 đã cấp chồng lẫn lên cả phần diện tích đất là ngõ đi chung vào diện tích đất của cụ B2 và ông L1. Việc cấp GCNQSDĐ như trên là không đúng hiện trạng sử dụng đất thực tế, không phù hợp với hồ sơ địa chính năm 1992 và xâm phạm trực tiếp đến quyền sử dụng lối đi hợp pháp của các hộ liền kề, thuộc trường hợp cấp GCNQSDĐ không đúng đối tượng sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

[9] Mặt khác, Văn phòng đăng ký đất đai đã có văn bản xác nhận hồ sơ cấp GCNQSDĐ thời kỳ đó hiện không còn lưu giữ đầy đủ hồ sơ gốc để chứng minh việc cấp giấy đúng trình tự, đúng diện tích thực tế quản lý sử dụng. Trong khi đó, các tài liệu địa chính còn lưu giữ và xác minh tại địa phương đều thể hiện phần đất tranh chấp là ngõ đi chung độc lập. Do vậy có đủ căn cứ xác định GCNQSDĐ đã cấp cho cụ B2 và ông L1 có sai sót nghiêm trọng. Căn cứ Điều 34 Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính; các điều 26, 28, 31, 37 và 152 Luật đất đai 2024, có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy GCNQSDĐ do UBND huyện V cấp cho cụ Đào Vĩnh B2 và ông Đào Vĩnh L1 đối với các thửa đất số 1086 và 1087, tờ bản đồ số 4, tại thôn C, xã V, thành phố Hải Phòng.

[10] Từ những phân tích trên, có đủ căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (anh L) về việc xác định diện tích 64,6m<sup>2</sup> đất tranh chấp là lối đi chung; buộc ông Đào Vĩnh L1 và anh Đào Vĩnh Hoàng phải chấm dứt hành vi cản trở, tháo dỡ công trình (bức tường) xây dựng trái phép trên phần đất lối đi chung; đồng thời hủy GCNQSDĐ đã cấp mang tên cụ Đào Vĩnh B2 và ông Đào Vĩnh L1 đối với các thửa đất có phần diện tích cấp GCNQSDĐ chồng lẫn lên phần đất ngõ đi chung.

[11] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp số tiền 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*) để chi phí cho việc Xem xét thẩm định tại chỗ và Định giá tài sản. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là ông Đào Vĩnh L1 phải có trách nhiệm nộp toàn bộ các chi phí Xem xét, thẩm định tại chỗ và Định giá tài sản theo quy định tại các điều 147, 157, 158 và 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Toàn bộ số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng cho Toà án nên bị đơn phải có trách nhiệm trả toàn bộ số tiền này cho nguyên đơn. Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của bị đơn nêu ý kiến đồng ý nhận trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*) này.

[12] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại nguyên đơn (anh L) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.200.000 đồng (*Một triệu hai trăm nghìn đồng*), theo Biên lai thu số 0001396, ngày 20/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng (nay là Phòng Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng).

[13] Bị đơn (ông L1) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng do bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; các điều 26, 28, 31, 37 và 152 Luật đất đai 2024; Điều 254 Bộ luật Dân sự và Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (anh Đào Hồng L) đối với bị đơn (ông Đào Vĩnh L1) về việc “Tranh chấp lối đi chung và Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

2. Xác định diện tích 64,6m<sup>2</sup> thuộc phần đất giới hạn bởi các mốc 8, 9, 10, 11, 12, 13, 19, 20, 21, 8 theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng lập vào ngày 11/02/2026 là lối đi chung của các hộ gia đình tại thôn C, xã V, thành phố Hải Phòng. Tứ cận phần đất lối đi chung như sau: Phía Bắc giáp thửa đất của ông Đào Vĩnh L1 và cụ Đào Vĩnh B2; Phía Nam giáp thửa đất của ông Đào Viết Đ và ông Đào Viết H3; Phía Tây giáp đường phòng chống lụt bão; Phía Đông giáp thửa đất ông Đào Viết C1.

(Có sơ đồ, kích thước cụ thể kèm theo Bản án)

3. Buộc ông Đào Vĩnh L1 phải chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng lối đi chung nêu trên và phải có trách nhiệm tháo dỡ 01 (một) bức tường xây bằng gạch chỉ có kích thước: Dài 1,4m, cao 1,9m, rộng 0,2m; được xây dựng trên phần đất là lối đi chung, để trả lại tình trạng ban đầu của lối đi chung.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 414868, ngày 01/4/1996 do UBND huyện V, thành phố Hải Phòng cấp mang tên chủ sử dụng là cụ Đào Vĩnh B2 đối với thửa đất số 1086, tờ bản đồ số 4, diện tích 257m<sup>2</sup>, tại thôn C, xã V, thành phố Hải Phòng.

5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 414866, ngày 01/4/1996 do UBND huyện V, thành phố Hải Phòng cấp mang tên chủ sử dụng là ông Đào Vĩnh L1 đối với thửa đất số 1087, tờ bản đồ số 4, diện tích 226m<sup>2</sup>, tại thôn C, xã V, thành phố Hải Phòng.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Đào Vĩnh L1 phải trả cho anh Đ1 Hồng Lĩnh toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

7. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải thi hành án mà người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh chậm trả được quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn (ông Đào Vĩnh L1) được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại nguyên đơn (anh Đào Hồng L) số tiền tạm ứng án phí là 1.200.000 đồng (*Một triệu hai trăm nghìn đồng*), đã nộp theo Biên lai thu số 0001396, ngày 20/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng (nay là Phòng Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng).

9. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa đều có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (*Mười lăm*) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (*Mười lăm*) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc từ ngày Bản án được niêm yết theo quy định.

10. Trường hợp Bản án được thi hành theo qui 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 thoả 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 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

***Nơi nhận:***

- VKSND tp Hải Phòng;
- THADS tp Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Quang Kiên**