TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập-Tự do-Hạnh phúc

Bản án số: 23/2026/DS-PT
Ngày 23 - 01 - 2026
V/v Tranh chấp lối đi chung và ranh giới là quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Nghĩa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vĩnh Thành và bà Bùi Thị Đoan Trang

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Thị Lan Hương - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Ông Phùng Ngọc Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ (cơ sở 2) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 119/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2025 về việc "Tranh chấp lối đi chung và ranh giới là quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 18/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 254/2025/QĐ-PT ngày 04/12/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lưu Văn N, sinh năm 1971; trú tại: Thôn Đ, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc; Nay là Đ, phường X, tỉnh Phú Thọ;

Người đại diện hợp pháp của ông Lưu Văn N là: Ông Trần Văn L, sinh năm 1961 (có mặt) và chị Phùng Thị Thu T, sinh năm 2000 (vắng mặt); trú tại: Số C, đường N, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là Số C, đường N, phường V, tỉnh Phú Thọ - Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền ngày 05/9/2023);

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Trọng T1, sinh năm 1953 (chết năm 2025);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Trọng T1: Anh Nguyễn Trọng T2, sinh năm 1986; bà Lê Thị Đ, sinh năm 1956; anh Nguyễn Trọng C, sinh năm 1984; đều trú tại: Thôn Đ, phường X, tỉnh Phú Thọ;

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Trọng T2, bà Lê Thị Đ, anh Nguyễn Trọng C: Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1963; trú tại: Thôn Đ, phường X, tỉnh Phú Thọ - Là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/01/2026) (có mặt);

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

- Anh Nguyễn Trọng T2, sinh năm 1986; chị Nguyễn Thị V, sinh năm 1987; bà Lê Thị Đ, sinh năm 1956; Đều trú tại: Thôn Đ, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc. Nay là: Đ, phường X, tỉnh Phú Thọ;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ, anh T2 và chị V là: Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1963; trú tại: Thôn Đ, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc. Nay là: Đ, phường X, tỉnh Phú Thọ (có mặt);

- Cháu Nguyễn Huy H1, sinh năm 2006; cháu Nguyễn Quang L1, sinh năm 2009; Đều trú tại: Thôn Đ, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc. Nay là: Đ, phường X, tỉnh Phú Thọ;

Người đại diện hợp pháp cho cháu L1 là: Anh Nguyễn Trọng T2, sinh năm 1986 (vắng mặt) và chị Nguyễn Thị V, sinh năm 1987 (có mặt);

4. Người kháng cáo: Ông Lưu Văn N – Là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 10 năm 2023 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày: Gia đình ông Lưu Văn N có các thửa đất sau: Thửa đất 240, tờ bản đồ số 30, diện tích 3935m2, nguồn gốc là UBND xã cấp, đất này không tranh chấp với ai, gia đình ông ra sinh sống trên thửa đất này từ năm 1985 cùng với gia đình ông T1. Hiện đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thửa đất 241, tờ bản đồ số 30, diện tích 2295m^2, loại đất trồng cây hàng năm khác, nguồn gốc do gia đình ông N mua của bà M năm 1988, lúc mua hai bên không đo cụ thể các chiều, diện tích đất. Diện tích đất này, theo ông được biết bà M được xã N cấp từ năm 1985, đến năm 1988 thì bán lại cho ông. Giấy tờ mua bán giữa ông và bà M do lâu ngày ông đã làm mất không còn để cung cấp cho Tòa án được. Đến khi thực hiện đo đạc lập bản đồ năm 1998 UBND xã đã ghi sổ mục kê đứng tên ông diện tích là 2295m^2. Ông mua đất của bà M từ năm 1988, đến năm 1989 ông kết hôn với bà Đỗ Thị S. Ông và bà Đỗ Thị S sinh được 03 người là: Cháu Lưu Thị H2, sinh năm 1991, Lưu Thị T3, sinh năm 1994 và Lưu Văn T4, sinh năm 1996. Hiện các con ông đã có gia đình riêng, không sinh sống cùng vợ chồng ông. Vợ ông là bà S và các con của ông, không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất số 241, tờ bản đồ số 30 đang tranh chấp với ông Nguyễn Trọng T1. Hiện tại bà M và chồng bà M đã chết khoảng 10 năm nay. Bà M có 02 cô con gái tên là Nguyễn Thị T5, sinh năm 1970 và chị Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1977. Thửa đất số 241, tờ bản đồ 30, sau khi mua của bà M gia đình ông không làm nhà, mà chỉ để trồng cây. Diện tích đất 54,9 m^2, mà anh T2 con ông T1 đang làm cổng đi, trước đây gia đình ông trồng cây. Khoảng năm 2021 khi ông thực hiện rào vườn cắm cột bê tông thì ông T1 đã có đơn đề nghị xã giải quyết; nhưng chưa xong. Đến khoảng tháng 5/2022 khi gia đình ông T1 thuê xe cẩu múc đất làm cổng đi, xây dựng nhà ở, đã tự ý mở đường và san lấp đất, lấn chiếm khoảng 300m^2 vào diện tích cuối thửa đất 241 của gia đình ông, nên hai bên xảy ra tranh chấp. Tại đơn khởi kiện ông cho rằng ông T1 đang sử dụng lấn chiếm của ông khoảng 300m^2 đất, qua xem xét thẩm định tại chỗ tổng diện tích là 411,5 m^2, trong đó lối đi là 54,9 m^2 và 356,6 m^2 vườn cây, sân và cổng.

Thửa đất số 241, tờ bản đồ số 30, diện tích 2295 m^2 của ông có các chiều như sau: Phía Đông giáp đất nhà anh Lưu Văn C1 (Thửa đất 242), phía Nam giáp đường đi xóm, phía Tây giáp đất nhà bà Nguyễn Thị T6 (Thửa 241a) và thửa đất số 240 của gia đình ông N; phía Bắc giáp nhà ông Nguyễn Văn T7 (Con ông Đ1) và đất nhà ông Nguyễn Trọng T1 thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36, nay là đất mang tên anh T2 (Con ông T1).

Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36, tên ông T1 (Năm 2022 đã tách một phần cho anh T2) đang tranh chấp có các chiều tiếp giáp như sau: Giáp thửa đất 242 và 243 mang tên ông Lưu Văn C1; Giáp đất ông T1 đã bán cho ông N2; giáp thửa đất 241 của ông Lưu Văn N; Giáp thửa đất 55, tờ bản đồ 36 của ông Nguyễn Văn T7 và giáp đường đi của xóm.

Cả hai thửa đất của ông và ông T1 đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng thửa đất số 241, tờ bản đồ số 30, ông có đóng thuế đất, thôn Đ thu tiền thuế đất như thế nào thì ông nộp như vậy. Năm 2022 ông khởi kiện ông T1 ra Tòa, ông chỉ đòi diện tích đất của lối đi cổng khoảng hơn 50m^2 và ông xác định thửa đất số 241, thửa 242, thửa 243 là của ông. Sau đó ông rút đơn khởi kiện về, năm 2024 ông phát hiện ra ông T1 ngoài lấn chiếm của ông diện tích lối đi cổng hơn 50m^2, thì ông T1 còn lấn chiếm của ông hơn 300m^2 đất nữa làm nhà, sân và trồng cây và khi kiểm tra thực tế thửa 242 và 243 là của anh Lưu Văn C1 cháu họ ông. Thửa đất số 242 hiện anh C1 trồng cây, còn vợ chồng anh C1 đang sinh sống trên nhà đất tại thửa 243, tờ bản đồ 30 cạnh đó; ông không tranh chấp với 02 thửa đất này. Ông nhất trí với biên bản định giá tài sản tài sản và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, trích đo hiện trạng đất ngày 09/10/2024.

Sau khi Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ và xác minh đã có công văn thông báo cho ông biết, diện tích đất ông đang kiện đòi ông T1 đã mang tên anh Nguyễn Trọng T2 (Con ông T1) thửa đất số 397, tờ bản đồ 43, diện tích 1220m^2 từ năm 2022; tất cả các tài sản trên đất đang tranh chấp là do anh T2 và chị V vợ anh T2 xây năm 2022 và 2024, hiện tại ông T1 không sinh sống trên nhà đất đang tranh chấp. Nhưng ông N và ông L người được ông ủy quyền tham gia tố tụng vẫn có quan điểm khởi kiện ông Nguyễn Trọng T1 đòi lại diện tích đất 411,5 m^2 (Trong đó diện tích cổng là 54,9 m^2 và diện tích sân vườn là 356,6 m^2) và buộc anh T2 tháo dỡ di chuyển các tài sản trên diện tích đất trên để trả lại đất cho ông N.

Người đại diện theo ủy quyền trình bày bổ sung như sau: Đề nghị cấp sơ thẩm đưa UBND xã N (Nay là UBND phường X) vào tham gia tố tụng để làm rõ trình tự thủ tục năm 2022, ông T1 đã tách thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36 mang tên ông T1 thành 03 thửa, trong đó có thửa 397, tờ bản đồ số 43, diện tích 1220m^2 mang tên anh T2 (Con trai ông T1), trong đó có diện tích ông đang khởi kiện đòi 411,5m^2. Vì theo ông trình tự thủ tục tách thửa đất chưa đúng quy định của pháp luật về điều kiện tách thửa đất. Đề nghị Hội đồng xét xử xác minh làm rõ ngoài thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36, ông Nguyễn Trọng T1 còn có thửa đất nào liền kề không.

Bị đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người đại diện của bị đơn, của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Vợ ông T1 là bà Lê Thị Đ, sinh năm 1953; ông T1 và bà Đường S1 được 03 người con là Nguyễn Thị N1, sinh năm 1981, anh Nguyễn Trọng C, sinh năm 1984 và anh Nguyễn Trọng T2, sinh năm 1986; hiện tại vẫn đang sinh sống tại Thôn Đ, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc. Trên diện tích đất đang tranh chấp chỉ có vợ chồng anh T2, chị V, cháu L1 và cháu H1 sinh sống. Còn ông T1 và bà Đ hiện tại đang sinh sống cùng con trưởng anh C tại thửa đất của anh C thửa 53, tờ bản đồ 36 diện tích 3613,3m^2.

Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36 diện tích là 5755m^2 nguồn gốc do Nhà nước cấp mang tên ông Nguyễn Trọng T1. Gia đình ông T1 sinh sống trên thửa đất 54 này từ năm 1985; cùng thời điểm này gia đình anh N cũng ra sinh sống trên thửa đất số 240, tờ bản đồ 30. Đến năm 1988 ông N mua thửa đất số 241, tờ bản đồ 30 của bà M; thửa đất này ông N chỉ trồng chè và cây cối. Theo bản đồ đo vẽ năm 1998, thửa đất 54, tờ bản đồ 36 của ông T1 có diện tích là 5755m^2. Năm 2022, ông T1 đã bán ông Trần Văn N2 diện tích khoảng hơn 2000m^2 (ông N2 chưa đến sử dụng diện tích đất này), tách cho anh Nguyễn Trọng C (Con trai ông T1), tách cho anh T2 thửa 397, tờ bản đồ 43, diện tích 1220,3m^2; tất cả các tài sản trên đất đang tranh chấp là do anh T2 và chị V xây năm 2022 và 2024.

Ông nhất trí với biên bản định giá tài sản tài sản và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, trích đo hiện trạng đất ngày 09/10/2024. Hiện tại phần diện tích ông N đang kiện đòi ông T1 trả qua đo đạc lối đi là 54,9m^2 và 356,6m^2 gia đình ông T1 sử dụng quản lý, sử dụng từ năm 1985, từ năm 2022 phần diện tích đất đã nằm trong thửa đất số 397, tờ bản đồ số 43, diện tích 1220,3m^2 mang tên anh Nguyễn Trọng T2 (Con trai ông T1). Từ năm 2022 đến nay trên diện tích đất đang tranh chấp chỉ có vợ chồng anh T2, chị V, cháu L1 và cháu H1 sinh sống. Còn ông T1 và bà Đ hiện tại đang sinh sống cùng con trưởng anh C tại thửa đất số 53, tờ bản đồ 142 diện tích 3613,3m^2 mang tên anh C.

Trên phần diện tích đất ông N đang khởi kiện, từ năm 1985 gia đình ông T1 để trồng chè, hai gia đình hai bên không tranh chấp gì. Đến năm 2022 gia đình ông T1 cụ thể là anh T2 và chị V xây dựng nhà, sân gạch đỏ, cổng (cổng này đi lại từ năm 1985). Lúc đầu anh T2 định xây làm cổng sát đường xóm thì anh N không nhất trí, hai bên có lời qua tiếng lại với nhau, anh T2 phải xây cổng vào phía trong đất. Năm 2022, ông N đã làm đơn khởi kiện tranh chấp gửi ra xã, thời điểm này ông N chỉ khởi kiện yêu cầu ông T1 trả diện tích đất cổng khoảng hơn 50m^2, hòa giải tại địa phương không thành. Ông N khởi kiện ra Tòa án, ông N còn xác định thửa đất 242, 243 là đất của nhà ông N, nhưng thực tế 02 thửa đất này của anh Lưu Văn C1 cháu ông N. Nhưng thực tế thửa đất 241, tờ bản đồ 30 không có chiều nào giáp với thửa 242 và 243.

Thửa đất thửa đất số 241, tờ bản đồ số 30, diện tích 2295m^2 của ông N, có các chiều như sau: Giáp cổng đi nhà ông T1 đang đi (đang tranh chấp); giáp đường xóm; giáp đất ông T1 (nay là đất của anh T2 thửa đất số 397, tờ bản đồ 43) đang sử dụng; giáp đất bà T6, giáp đất ông Nguyễn Văn T7 (Đoàn) và giáp thửa đất 240 mang tên ông Nguyễn Văn N3;

Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36, tên ông T1; (phần diện tích đất đã tách cho anh T2) đang tranh chấp có các chiều tiếp giáp như sau: Giáp thửa đất 242 và 243 mang tên ông Lưu Văn C1, Giáp đất đã bán cho ông N2, Giáp thửa đất 241 ông Lưu Văn N; Giáp ông Nguyễn Văn T7 thửa 55 tờ bản đồ 36 và G đường đi của xóm.

Theo ông được biết nguyên nhân mâu thuẫn là do tháng 3 năm 2022 thời điểm nhà ông T1 xây nhà, làm sân. Ông N có nói với con ông T1 là anh T2 mở rộng cổng vào phần đất nhà ông N cho rộng để hai chú cháu cùng đi, nhưng anh T2 không nhất trí. Anh T2 định xây cổng ra phía ngoài đường, nhưng ông N phản đối, nên mâu thuẫn từ đó.

Vì diện tích đất qua xem xét là 411,5m^2 ông N đang khởi kiện gia đình ông T1 đã sử dụng từ năm 1985. Diện tích đất cổng qua đo đạc thực tế 54,9m^2 này, gia đình ông T1 và người dân trong thôn đã đi từ năm 1985 xuống đền Đ2 (đi qua đất nhà ông T1 xuống đền Đ2). Hiện tại đường trong thôn đã đổ đường bê tông, nên không đi qua đường này nữa, hiện tại chỉ có nhà ông T1, cụ thể là anh T2 và chị V đi đường này. Nên ông khẳng định diện tích đất cổng 54,9m^2 này không phải của nhà ông T1 và cùng không phải của nhà ông N. Còn diện tích đất anh T2 làm sân, trồng cây và làm cổng qua đo đạc là 356,6m^2 là của gia đình ông T1 đã sử dụng từ năm 1985 trước khi anh N mua thửa đất số 241 của bà M. Nên việc ông N khởi kiện là không đúng, ông T1 không nhất trí.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Nguyễn Trọng T2 trình bày: Anh là con trai của ông Nguyễn Trọng T1 và bà Lê Thị Đ. Bố mẹ anh có thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36, diện tích 5755m^2 mang tên ông T1, hiện tại thửa đất này bố mẹ anh đã tách thành 03 thửa tên ông N2, ông C và anh. Thửa đất số 397, tờ bản đồ số 43 diện tích là 1.220,3m^2 mang tên anh Nguyễn Trọng T2, trong đó có một phần diện tích đất ông N đang khởi kiện đòi lại cho rằng gia đình anh lấn chiếm, nhưng không đúng. Vì gia đình anh ra sinh sống trên thửa đất này từ năm 1985, con đường lối đi cổng có diện tích 54,9m^2 gia đình anh cũng đi từ năm 1985. Năm 2022, sau khi được bố mẹ cho đất, vợ chồng anh đã xây nhà, làm sân và cổng, thì ông N cho rằng gia đình anh xây cổng trên đất của ông N. Hiện tại vợ chồng anh cùng hai con là cháu L1, cháu H1 đang sinh sống trên thửa đất trên. Vì điều kiện công việc của anh bận, anh đã ủy quyền cho ông Nguyễn Minh H tham gia tố tụng.

Chị Nguyễn Thị V trình bày: Tháng 3 năm 2005 chị kết hôn với anh Nguyễn Trọng T2 con trai ông T1, sau khi kết hôn chị được bố mẹ chồng cho ra ở riêng tại nhà cấp 4 cũ được xây dựng trên thửa đất mà ông N đang khởi kiện tranh chấp. Quá trình sống trên diện tích đất này, gia đình chị không tranh chấp với gia đình ông N hay với bất cứ ai. Đến năm 2022 vợ chồng chị phá nhà cũ xây nhà mới, sân gạch, sân lát bê tông tường bao và cổng thì xảy ra tranh chấp với ông N; ông N cho rằng diện tích đất đó là của gia đình ông N. Hiện tại hai vợ chồng chị và hai con là cháu L1 và cháu H1 đang sinh sống trên diện tích đất ông N đang khởi kiện. Bố chồng chị ông T1 và bà Đường sinh S2 cùng anh C ở thửa đất số 53, tờ bản đồ số 36 gần đó. Nay ông N có đơn khởi kiện như trên chị không nhất trí.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày

18/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ các Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, khoản 1 Điều 170 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Các Điều 175 và 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; Xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn N đòi ông Nguyễn Trọng T1 phải trả lại diện tích đất 411,5m^2 và anh Nguyễn Trọng T2 tháo dỡ các tài sản trên đất; địa chỉ tại: Thôn Đ, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc. Nay là: Đ, phường X, tỉnh Phú Thọ.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/7/2025, nguyên đơn là ông Lưu Văn Nam C2 đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Quá trình xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu:

Về tố tụng: Tòa án phúc thẩm đã tiến hành thụ lý, thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát và tiến hành giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Lưu Văn N là nguyên đơn. Giữ Bản án dân sự sơ thẩm 02/2025/DS-ST ngày 18/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nằm trong thời hạn luật định. Việc thụ lý kháng cáo đúng quy định của pháp luật nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn kiện đòi bị đơn trả diện tích đất là 411,5m^2 của thửa đất số 241, tờ bản đồ số 30 (Nay là thửa đất số 103, tờ bản đồ số 43), tiếp giáp với thửa đất của bị đơn thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36 và buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tháo dỡ các tài sản trên đất, tại Thôn Đ, phường X, tỉnh Phú Thọ. Bị đơn cho rằng trong diện tích 411,5m^2 đất mà nguyên đơn đang khởi kiện thì có 356,6m^2 đất thuộc quyền sử dụng của bị đơn, còn 54,9m^2 đất là lối đi chung. Vì vậy, quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp ranh giới, lối đi chung là quyền sử dụng đất. Nhưng cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp vụ án là tranh chấp ranh giới là quyền sử dụng đất là thiếu sót, tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã giải quyết toàn bộ nội dung tranh

chấp trên nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm. Đề nghị cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[3]. Về xác định tư cách đương sự: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và lối đi chung, thấy rằng UBND xã N, nay là UBND phường X chỉ là cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai tại địa phương, cung cấp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án; Quyết định giải quyết vụ án này không có liên quan đến quyền lợi của UBND. Tại biên bản làm việc, xác minh địa phương đã có ý kiến đề nghị Tòa án căn cứ vào quá trình sử dụng đất và các tài liệu chứng cứ khác Tòa án thu thập được để giải quyết vụ án. Cấp sơ thẩm không đưa UBND vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[4]. Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ông Lưu Văn N kiện đòi bị đơn là ông Nguyễn Trọng T1 trả diện tích đất là 411,5m^2 của thửa đất số 241, tờ bản đồ số 30 (Nay là thửa đất số 103, tờ bản đồ số 43), tiếp giáp với thửa đất của bị đơn thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36 và buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tháo dỡ các tài sản trên đất, tại Thôn Đ, phường X, tỉnh Phú Thọ, phần diện tích tranh chấp trên được giới hạn bởi các điểm: 63, 3, 4, 5, ..18, 19, 49, 50, 51, 52, 1, 2, 3, 63 trên sơ đồ hiện trạng. Bị đơn cho rằng trong diện tích 411,5m^2 đất mà nguyên đơn đang khởi kiện thì có 356,6m^2 đất thuộc quyền sử dụng của bị đơn được giới hạn bởi 3, 4, 5..., 18, 19, 50, 63, 3 trên sơ đồ hiện trạng, còn 54,9m^2 đất là lối đi chung được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 63, 50, 51, 52, 1 trên sơ đồ hiện trạng. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo. Hội đồng xét xử thấy rằng: Các đương sự đều xác định gia đình ông Lưu Văn N ra sinh sống trên thửa đất số 240, tờ bản đồ số 30 và gia đình ông Nguyễn Trọng T1 ra sinh sống trên thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36 từ năm 1985. Năm 1988 ông N mua thửa đất số 241, tờ bản đồ số 30 của bà M. Quá trình sử dụng đất thì các hộ gia đình nguyên đơn và bị đơn đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4.1]. Qua xác minh tại địa phương thể hiện:

Đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ 30: Theo sổ mục kê và bản đồ đo đạc năm 1998 thì có diện tích là 2295m^2, không ghi quy chủ; theo sổ mục kê và bản đồ VN2000 (đo đạc và lập năm 2022) thì giờ là thửa số 103 tờ bản đồ 43, diện tích 2953m^2 (lớn hơn 658m^2 so với bản đồ năm 1998) chủ sử dụng là ông Lưu Văn N. Hiện trạng ông N đang quản lý, sử dụng là 1953,4m^2 (không bao gồm phần diện tích đất đang tranh chấp).

Đối với thửa đất số 54 tờ bản đồ 36: Theo sổ mục kê và bản đồ đo đạc năm 1998 thì có diện tích là 5755m^2, chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Trọng T1; theo sổ mục kê và bản đồ VN2000 (đo đạc và lập năm 2022) thì giờ được tách thành 03 thửa là thửa số 397 tờ bản đồ 43, diện tích 1220,3m^2 (chủ sử dụng là anh Nguyễn Trọng T2 (con trai ông T1), thửa số 124 tờ bản đồ 43 diện tích 2788,2m^2 chủ sử dụng là ông Trần Văn N2, thửa số 142 tờ bản đồ 43 diện tích 3613,3m^2 chủ sử dụng là ông Nguyễn Trọng C. Hiện trạng thửa số 54 tờ bản đồ 36 là 3956,6m^2 (bao gồm diện tích đất đang tranh chấp là 356,6m^2 là do anh Nguyễn Trọng T2 đang quản lý, sử dụng).

Như vậy, qua xem xét thẩm định tại chỗ, số đo các tờ bản đồ và sổ mục kê qua các thời kỳ đối với hai thửa đất đang tranh chấp có số đo không trùng nhau

và hiện tại các thửa đất đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc các đương sự thực tế đang sử dụng diện tích đất thừa hay thiếu so với diện tích trong sổ mục kê không phải là căn cứ duy nhất để giải quyết vụ án mà phải căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ khác để giải quyết vụ án.

[4.2]. Qua lời khai và xác minh tại địa phương thể hiện:

Năm 1985 gia đình ông Nguyễn Trọng T1 đã ra sinh sống trên thửa số 54, tờ bản đồ số 36. Đến năm 1988 ông Lưu Văn N mua thửa đất số 241, tờ bản đồ số 30 của bà M, khi mua bán hai bên không đo đạc cụ thể mốc giới cho nhau, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông N không xuất trình được giấy tờ mua bán. Theo sổ mục kê năm 1998 diện tích thửa đất số 241, tờ bản đồ số 30, diện tích 2295m^2 trong sổ mục kê ghi không quy chủ; đến Bản đồ VN2000 (đo vẽ năm 2022), thửa đất 241, tờ bản đồ số 30 là thửa 103, tờ bản đồ số 43, diện tích là 2953 m^2 mang tên Lưu Văn N.

Quá trình sử dụng thực tế thửa đất số 241, tờ bản đồ số 30, có các chiều tiếp giáp như sau: Một chiều giáp thửa 54, tờ bản đồ 36 (mang tên ông Nguyễn Trọng T1, từ năm 2022 phần diện tích đất này mang tên con trai ông T1 là anh Nguyễn Trọng T2, tại thửa đất số 397, tờ bản đồ 43), một chiều giáp đường ngõ xóm; giáp đất nhà T6 (Thửa đất số 241a, tờ bản đồ số 30) và một phần thửa đất số 240, tờ bản đồ số 30 mang tên ông N. Chính bản thân anh Lưu Văn C1 (Cháu ông N), cũng có lời khai thửa 241, tờ bản đồ số 30 ông N đang khởi kiện có chiều giáp thửa 242 (Không có chiều nào giáp thửa 243, tờ bản đồ 30).

[4.3]. Đối với phần diện tích lối đi đang tranh chấp 54,9m^2 có các chiều tiếp giáp như sau: Giáp đường ngõ xóm; giáp bức tường gạch đỏ do anh Lưu Văn C1 xây năm 2023 (Thửa đất số 242, tờ bản đồ 30 mang tên ông Lưu Văn C1); giáp thửa đất số 241, tờ bản đồ số 30, (Đất ông N đang trồng cây); giáp một phần thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36 nay là thửa 397, tờ bản đồ số 43 mang tên anh T2. Ngõ đi qua đo đạc có diện tích 54,9m^2 gia đình ông T1 đã sử dụng từ năm 1985, trước khi ông N mua diện tích đất của bà M. Thời kỳ từ năm 1985 người dân trong thôn đều đi qua con đường này để qua đất nhà ông T1, đi xuống đền Đ2. Hiện tại sau khi thôn làm đường bê tông thì người dân không đi lối đi này nữa và hiện chỉ có gia đình anh T2 đang sử dụng lối đi này. Căn cứ vào lời khai của những người làm chứng bà Đ1 (con của cụ M), ông Nguyễn Văn T7 (sinh năm 1947) và ông Nguyễn Văn V1 (sinh năm 1970) là hàng xóm nhà ông T1 và ông N. Ông Nguyễn Phúc T8 (sinh năm 1957), có thời kỳ làm tổ trưởng tổ dân phố thôn Đ; ông Nguyễn Văn H3 là tổ trưởng thôn Đ đều thể hiện: Ngõ đi qua đo đạc có diện tích 54,9m^2 gia đình ông T1 đã sử dụng từ năm 1985. Thời kỳ từ năm 1985 người dân trong thôn đều đi qua con đường này qua đất nhà ông T1 để đi xuống đền Đ2. Hiện tại sau khi thôn làm đường bê tông thì người dân không đi lối đi này nữa và hiện chỉ có gia đình anh T2 đang sử dụng lối đi này. Tòa án đã làm việc với ông Nguyễn Văn H3 tổ trưởng Thôn Đồng Chằm về việc thu thuế đất, ông H3 xác định chỉ thu thuế đất của thửa đất ông N đang làm nhà sinh sống (Thửa 240, tờ bản đồ số 30), ông không thu thuế thửa đất ông N trồng cây (Thửa đất số 241, tờ bản đồ số 30). Mặc dù lối đi này không thể hiện trên bản đồ đo đạc năm 1998 nhưng thực tế đã được các hộ đi và hình thành từ trước khi gia đình ông N đến sử dụng vì vậy cần

xác định phần diện tích 54,9m^2 đất (được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 63, 50, 51, 52, 1 trên sơ đồ hiện trạng) là lối đi chung.

[4.4]. Đối với phần diện tích đất 356,6m^2 ông N đang khởi kiện đòi: Gia đình ông T1 đã sử dụng từ năm 1985, cho đến nay đã được 40 năm. Từ năm 2005 cho đến nay anh T2, chị V, cháu L1 và cháu H1 đang quản lý, sử dụng. Trên diện tích đất này anh T2 và chị V xây dựng một số tài sản.

Sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, qua xác minh tại địa phương thể hiện: Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36 có diện tích là 5755m^2 mang tên ông Nguyễn Trọng T1, đến năm 2022 thửa đất được tách thành 03 thửa, cho ông N2, ông C và anh T2. Tòa án đã lấy lời khai của anh T2, anh C và anh N2 họ xác nhận nội dung trên. Thửa 397, tờ bản đồ số 43, diện tích 1220,3m^2 mang tên anh T2 (Con trai ông T1), trong đó có một phần diện tích ông N đang khởi kiện đòi 356,6m^2.

Trong quá trình giải quyết vụ án, chính lời khai của người khởi kiện ông Lưu Văn N cũng có mâu thuẫn: Năm 2022 khi khởi kiện ông T1 tại Tòa án, ông N còn xác định cả thửa đất số 242 và 243 cũng là đất của gia đình ông. Nhưng thực tế qua lời khai và xác minh thửa đất này là của anh Lưu Văn C1 (Cháu ruột ông N). Tại cấp sơ thẩm, phúc thẩm ông N, người đại diện theo ủy quyền của ông N đều xác định diện tích đất của thửa đất số 241, tờ bản đồ số 30, từ thời điểm ông N mua của bà M năm 1988 cho đến nay không có sự thay đổi về mốc giới, gianh giới.

Như vậy, trên thực tế gia đình ông T1 đã trồng cây cối trên phần diện tích đang tranh chấp và sử dụng từ những năm 1985 cho đến nay, sử dụng trước khi gia đình ông N đến sử dụng thửa đất số 241, tờ bản đồ số 30. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện đòi gia đình ông T1 trả lại 356,6m^2 là không có căn cứ.

[5]. Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn đề nghị cấp sơ thẩm làm rõ trình tự thủ tục tách thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36 và xác minh làm rõ ngoài thửa đất số 54, tờ bản đồ 36 ông T1 còn có thửa đất nào khác liền kề hay không. Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa án đang xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn trả lại diện tích cho rằng bị lấn chiếm là quan hệ tranh chấp ranh giới là quyền sử dụng đất và các thửa đất trên đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hơn nữa như phân tích tại mục [4.1] do diện tích tại các tờ bản đồ, sổ mục kê và hiện trạng sử dụng đất có sự khác nhau nên diện tích đất không phải là căn cứ để giải quyết vụ án. Nên không cần thiết phải xác định trình tự thủ tục tách thửa đất số 54, tờ bản đồ số 36 và xác minh làm rõ ngoài thửa đất số 54, tờ bản đồ 36 ông T1 còn có thửa đất nào khác liền kề hay không.

[6]. Từ phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[7]. Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Văn N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 02/2025/DS-ST ngày 18/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ.

Căn cứ các Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, khoản 1 Điều 170 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Các Điều 175 và 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn N đòi ông Nguyễn Trọng T1 phải trả lại diện tích đất 411,5m^2 và anh Nguyễn Trọng T2 tháo dỡ các tài sản trên đất; địa chỉ tại: Thôn Đ, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc. Nay là: Đ, phường X, tỉnh Phú Thọ.

2. Về chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Lưu Văn N phải nộp toàn bộ số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.000.000đồng (Mười triệu đồng), xác nhận ông N đã nộp đủ.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lưu Văn N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 17.612.500đồng (Mười bảy triệu, sáu trăm mười hai nghìn, năm trăm đồng). Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 4.500.000đồng (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0003981 ngày 25/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phúc Yên (nay là Phòng THADS khu vực 8 - Phú Thọ). Ông Lưu Văn N còn phải nộp tiếp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 13.112.500đồng (Mười ba triệu, một trăm mười hai nghìn, năm trăm đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lưu Văn N phải chịu 300.000đ, xác nhận đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0000884 ngày 28/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ. Ông N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 8 - Phú Thọ;
- VKSND khu vực 8 - Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ (Phòng THADS khu vực 8 - Phú Thọ);
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Nghĩa