

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI HÀ NỘI**

Bản án số: 202/2026/DS-PT

Ngày 31/3/2026

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, lối đi, yêu
cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Đặng Đình Lực;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng;

Ông Phạm Việt Hà.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Hà Trang, Thư ký Tòa thẩm Tòa án nhân dân
tối cao tại Hà Nội.

**diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên
toà:** Bà Lê Thị Thanh Nga, Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở, Tòa thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại
Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm, công khai, vụ án dân sự thụ lý số
274/2025/TBTL-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất, lối đi, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do có kháng cáo của
nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2025/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm
2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2445/2026/QĐ-PT ngày
06 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự.

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Văn N1, sinh năm 1969, địa chỉ: thôn X, xã G, thành phố
Hải Phòng. Vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của ông N1: Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1970, địa
chỉ: thôn X, xã G, thành phố Hải Phòng. Có mặt;

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh H - Văn phòng Luật sư
Bảo Công, Đoàn Luật sư thành phố H. Vắng mặt;

2. Bị đơn:

- Ông Vũ Tường N2, sinh năm 1952; bà Đồng Thị V, sinh năm 1954; Cùng địa chỉ:
thôn X, xã G, thành phố Hải Phòng. Ông N2 có mặt, bà V vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Chị Vũ Thị Kim C, sinh năm 1980, địa chỉ:
thôn X, xã G, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

- Ông Vũ Đình T, sinh năm 1959 và bà Phạm Thị T1, sinh năm 1969. Cùng địa chỉ:
thôn X, xã G, thành phố Hải Phòng. Đều vắng mặt;

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

- Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1970; Có mặt;

- Ông Vũ Văn H1, sinh năm 1975; Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: X, xã G, thành phố Hải Phòng.

- Ủy ban nhân dân xã G, thành phố Hải Phòng (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Hải Dương và Ủy ban nhân dân xã G, huyện G, tỉnh Hải Dương);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn T2 – Chức vụ: Chủ tịch. Vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

1. Nguyên đơn ông Vũ Văn N1 và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị O trình bày: Ông N1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung: Yêu cầu vợ chồng bà Đồng Thị V và ông Vũ Tường N2 phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm thuộc lối đi và phần đất thuộc thửa đất ở của ông N1, cụ thể như sau: phần diện tích ký hiệu S6 = 22,5m² (phần diện tích thuộc lối đi) và diện tích ký hiệu S5 = 14,7m² (phần đất thuộc thửa đất số 149a, tờ bản đồ 07), buộc gia đình bà V, ông N2 phải tháo dỡ toàn bộ các tài sản trên các phần đất nêu trên. Yêu cầu vợ chồng ông Vũ Văn T3, bà Phạm Thị T1 phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm vào lối đi, ký hiệu S7 = 7,3m² và tháo dỡ các công trình, tài sản trên phần đất lấn chiếm. Yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông N1 và GCNQSDĐ đã cấp cho bà V, ông N2. Căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của ông như sau:

Ông là chủ sử dụng thửa đất số 149a tờ bản đồ số 07, tại thôn X, xã G, huyện G, tỉnh Hải Dương (nay thôn X, xã G, thành phố Hải Phòng), GCNQSDĐ số BG 993403 do UBND huyện G cấp ngày 17/11/2014, diện tích 233m². Thửa đất của ông giáp với thửa đất của Vũ Tường N2, bà Đồng Thị V. Nguồn gốc thửa đất của ông, thửa đất của ông Vũ Văn T3 là của ông bà nội ông là cụ Vũ Văn B, cụ Nguyễn Thị N3 để lại. Cụ B cụ N3 sinh được 03 người con trong đó có cụ Vũ Văn C1 (là bố đẻ ông Vũ Đình T) và cụ Vũ Văn L (là bố đẻ ông). Cụ B và cụ N3 có hai thửa đất ở hai bên đường thôn T. Thửa đất phía bên trái mặt đường thôn cho cụ C1 sử dụng. Thửa phía bên phải đường thôn do hai cụ và bố mẹ ông (là cụ Vũ Văn L cụ Nguyễn Thị B1) sử dụng, đồng thời cụ để ra một phần đất để làm lối đi từ nhà ra đường thôn. Cạnh lối đi là đất canh tác của hai cụ, sau này anh em ông T, ông U sử dụng (chính là thửa 147, 148, 205, 204). Thửa đất bố mẹ ông sử dụng sau này cho ông và ông Vũ Văn H1 mỗi người một phần đất (chính là thửa 149, 149a). Đối với phần đất của gia đình bà Đồng Thị V, ông Vũ Tường N2 trước là trường học vỡ lòng. Sau đó, vợ chồng bà V ra ở trên đất này từ khi nào và được cấp đất hay xin thì ông không rõ.

Thửa đất của ông có lối đi ra đường thôn, nguồn gốc là đất của gia đình để lại làm lối đi, lúc đầu lối đi có chiều rộng khoảng 3m - 3,5m, hai bên trồng hai hàng rào dâm bụt (cụ B1 trồng từ năm 1962). Năm 1980 bà V xây nhà phá hàng rào dâm bụt lấn chiếm ra đường đi, tiếp đến năm 2008 bà V xây công trình phụ, bếp tường bao lấn chiếm ra lối đi, tổng diện tích bà V lấn chiếm lối đi là 22,5m². Ngoài ra bà V còn lấn chiếm một phần đất thuộc thửa đất 149a của ông, diện tích lấn là 14,7m². Khi bà V xây dựng các công trình lấn chiếm đất cụ B1, ông N1 đã có ý kiến với UBND xã và thôn nhưng không được giải quyết. Đối với phần lối đi giáp đất ông T quá trình dựng đất gia đình ông T đào đất thành ao, làm sạt lở lối đi chiều ngang khoảng 30-40cm. Ông T, bà T1 còn chăn nuôi xả phân ra ao làm ô nhiễm. Năm 2010 gia đình

ông tổ chức đám cưới cho cháu ngoại là Vũ Thị T4 phải dải lá chuối xuống mặt ao để đỡ ô nhiễm. Đến cuối năm 2011, 2012 gia đình ông T xây tường bao ngăn cách giữa lối đi và đất nhà ông T. Khi xây ông T đã xây lấn vào lối đi, cụ B1 đã có ý kiến nhưng ông T vẫn tiếp tục xây. Khi đó cụ B1 phải đi vào M bết chất, ông N1 đi làm xa về có báo trưởng thôn đến giải quyết nhưng trưởng thôn không đến nên gia đình ông đành phải để cho ông T tiếp tục xây. Năm 2023 ông T phá tường bao xây nhà, ông bà đã có ý kiến về việc ông T xây như vậy sẽ lấn chiếm vào lối đi nhưng ông T không thừa nhận, hai bên xảy ra tranh chấp, ông bà đã làm đơn đề nghị UBND xã giải quyết, UBND xã giải quyết không thỏa đáng, ông bà không chấp nhận nhưng UBND xã vẫn tiếp tục cho ông T xây nhà. Phần diện tích đất ông T lấn chiếm ra lối đi là 7,3m². Do đó ông yêu cầu vợ chồng ông N2, bà V, vợ chồng ông T, bà T1 phải tháo dỡ các tài sản xây dựng trên phần đã lấn lấn chiếm vào lối đi và phần đất thuộc thửa 149a của ông và trả lại các phần đất đã lấn chiếm. Quá trình Tòa án giải quyết ông bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông và GCNQSDĐ đã cấp cho bà V, ông N2. Căn cứ yêu cầu hủy GCN: Đối với thửa đất của ông tại văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế thiếu chữ ký của bà Vũ Thị L1, bà Vũ Thị T5 là con gái của cụ B1, cụ L. Tại GCN thể hiện hình thể của lối đi vào không đúng với bản đồ năm 1991, theo bản đồ 1991 ngõ đi là đường thẳng, trong GCN của ông N1 lại là đường gấp khúc. Đối với GCNQSDĐ cấp cho bà V, theo hiện trạng thửa đất của bà V cạnh tiếp giáp mặt đường là 9,94m, tại GCN cạnh giáp mặt đường là 13m như vậy đất nhà bà V sẽ bao gồm cả lối đi vào đất của ông N1.

Ông N2 có đơn phản tố, yêu cầu ông trả lại vợ chồng ông N2 phần diện tích đất ký hiệu S8 = 18,1m², vì cho rằng đã mua đất của cụ B1. Ông không đồng ý với yêu cầu của ông N2, bà V vì phần đất này gia đình ông sử dụng từ lâu, chính bà V đã xây tường bao, kê bờ ao ngăn cách. Năm 1994 do kinh tế khó khăn cụ B1 vay của bà V 700.000đ, sau một hai năm bà V tính lãi thành 1.500.000đ. Do không có tiền trả nên bà V nói cụ B1 bán cho bà V giá bán là 900.000đ, cụ B1 vẫn còn phải trả cho bà V 600.000đ. Hai bên chỉ nói miệng không lập văn bản. Cụ B1 chỉ nói bán ao chứ không nói bán phần đất trên bờ ao. Sau khi mua ao bà V đã xây kê ao và xây tường bao phía trên.

2. Bị đơn

2.1. Vũ Tường N2, bà Đồng Thị V trình bày: Ông bà là chủ sử dụng thửa đất số 190, tờ bản đồ số 07, diện tích 273m², đất thổ cư và thửa 151 tờ bản đồ số 07, diện tích 175m² đất ao, GCNQSDĐ số vào sổ 571 QSDĐ/GL ngày 02/2/1996 mang tên Đồng Thị V. Nguồn gốc thửa đất thổ cư của vợ chồng ông bà là do được Nhà nước cấp đất dân vào năm 1978. Khi đó thửa đất của ông bà là ruộng trũng, cạnh thửa đất là lối đi vào thửa đất của cụ Vũ Văn B. Lối đi này chỉ là bờ ruộng đất có chiều ngang khoảng 1m - 1,5m còn chiều dài thì ông bà không rõ.

Năm 1980, vợ chồng ông bà xây nhà mái bằng một tầng, công trình phụ. Nối tiếp nhà, ông bà xây bể nước, nhà tắm, xây giạt vào so với ranh giới đất được cấp khoảng 10cm. Đồng thời, ông bà xây một đoạn tường bao nối tiếp từ nhà tắm đến gốc cây xoài nhà cụ B. Khi xây dựng các công trình này, gia đình cụ B đều biết, còn ra xem gia đình ông bà xây dựng và không ai có ý kiến gì. Tham gia xây dựng có ông Nguyễn Văn B2.

Đến năm 2009, vợ chồng ông bà phá bể nước để xây bếp, công trình vệ sinh mới trên đúng vị trí bể nước cũ đã phá đi khi đó thì ông Vũ Văn N1 mới có ý kiến cho rằng vợ ông bà lấn chiếm lối đi và mời địa chính xã ông Đặng Văn T6, trưởng thôn ông Nguyễn Văn L2 đến giải quyết và đã thống nhất để cho ông bà tiếp tục xây công trình theo đúng móng công trình cũ đã xây, sau đó gia đình ông N1 không ai có ý kiến gì nữa. Tham gia xây bếp và công trình vệ sinh có ông Vũ Ngọc B3 là

Năm 1994, ông bà mua thêm thửa đất ao từ bà Nguyễn Thị B1 (là mẹ đẻ ông Vũ Văn N1) với giá 1,5 triệu đồng. Việc mua bán hai bên chỉ nói miệng, không thiết lập văn bản, không có người làm chứng. Khi mua xong, ông bà xây tường kè xung quanh mục đích để giữ bờ. Tham gia xây kè ao gồm có các ông Vũ Ngọc B3, ông Vũ Ngọc Đ là người cùng thôn xây dựng. Theo thỏa thuận mua bán giữa vợ chồng ông bà và cụ B1 thì ngoài phần mặt nước ao đã xây kè xung quanh thì còn có một phần đất liền diện tích khoảng 10m², ranh giới phần đất này với đất ở của gia đình bà B1 được xác định là đường thẳng nối từ đầu bức tường bao cũ của gia đình đến điểm cuối ao giáp đất ông Hoàng Văn N4 và gia đình bà B1; tuy nhiên, phần diện tích đất liền này, gia đình ông N1 đang sử dụng. Qua xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án xác định phần đất vợ chồng ông N1 sử dụng của ông bà ký hiệu S9 = 18,1m², ông có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông N1 phải trả lại cho ông phần diện tích đất nêu trên. Tuy nhiên sau đó ông thay đổi quan điểm ông rút toàn bộ yêu cầu phản tố không yêu cầu Tòa án giải quyết việc buộc ông N1 trả lại diện tích ký hiệu S9 = 18,1m² nữa.

Về cấp GCNQSDĐ: Năm 1996, ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất thổ cư được Nhà nước cấp đất dân dân và cả thửa đất ao mua của bà Nguyễn Thị B1. Trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ do địa phương thực hiện, ông bà không nắm được. Khi nhận GCNQSDĐ thì ông bà chỉ xem qua hình thể thửa đất chứ không kiểm tra lại kích thước cụ thể từng cạnh thửa đất. Theo GCNQSDĐ thì cạnh thửa đất giáp đường trục thôn của gia đình ông bà là 13m. Nếu theo kích thước này thì chiều ngang thửa đất giáp mặt đường thôn của ông bà còn bao gồm cả lối đi vào nhà ông N1 và cả sang đất nhà ông T khoảng 40cm.

2.2. Vũ Đình T, bà Phạm Thị T1 *trình bày*: Ông bà và vợ chồng ông N1, bà O có quan hệ họ hàng với nhau. Bố đẻ ông T, bố đẻ của ông N1 là hai anh em ruột. Ông bà kết hôn vào năm 1987. Sau khi kết hôn ông bà ở cùng bố mẹ tại nhà đất của các cụ ở thôn X. Đối diện thửa đất ở của gia đình (thửa 329a) cụ C1 còn có một thửa đất giáp với ngõ đi vào thửa đất của ông Vũ Văn N1 (chính là thửa 147, 148, 205, 206 tờ bản đồ số 07). Nguồn gốc thửa đất là do cụ C1 sử dụng từ năm 1970. Trước thửa đất có một phần ao giáp đường trục thôn, phần còn lại là đất thổ cư. Giáp thửa đất là lối đi vào thửa đất ông Vũ Văn N1, lối đi trước chỉ là đường đất rất hẹp, bề ngang khoảng hơn 1m. Ngăn cách giữa thửa đất gia đình ông bà và lối đi có hàng rào rào rào, hàng rào này do ai trồng thì ông bà không biết nhưng đã có từ rất lâu. Đến năm 1996, cụ C1 tách cho vợ chồng ông bà và ông U mỗi người ½ thửa đất (thửa đất của ông bà là thửa 147, 148, tờ bản đồ 7 theo GCNQSDĐ cấp ngày 07/5/2003). Sau khi được tách đất thì vợ chồng ông lấp ao, phá hàng rào rào rào cạnh lối đi và xây bức tường bao, xây chuồng chăn nuôi tại đúng vị trí hàng rào rào rào. Khi xây dựng bức tường này, gia đình ông N1 (gồm bố mẹ đẻ, anh chị em ông N1) đều biết và không ai có ý kiến gì. Ông T và ông Hoàng Văn T7 là người cùng thôn (đã chết từ năm 2022) là người xây. Về cuối thửa đất giáp ngõ vào nhà ông N1

và ông H1 là bức tường bao do ông Vũ Văn H1 (em trai ông N1) xây dựng năm 2011 phân định giữa thửa đất ông bà và ngõ đi vào nhà ông H1, ông N1.

Đến năm 2023, ông bà xây nhà, trong quá trình làm móng do tường bao bị đổ nên vợ chồng ông bà buộc phải phá tường bao đi nhưng vẫn giữ nguyên móng tường bao, đồng thời phá chuồng trại chăn nuôi để xây nhà. Trước khi xây nhà, ông bà có sang nói chuyện với ông N1 về mốc giới thửa đất thì ông N1 nói không có ý kiến. Khi xây nhà, ông bà không xây hết đất mà giật lại so với tường bao khoảng 25cm – 30cm. Hiện nay, móng tường bao ông bà xây từ năm 1996 giáp lối đi vào nhà ông N1 vẫn còn. Ông bà xác định xây nhà đúng phần đất của gia đình, không lấn chiếm vào lối đi như ông N1 trình bày, không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông N1.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Vũ Văn H1 trình bày: Ông H1 là em trai của ông N1, thửa đất của ông giáp với thửa đất của ông N1. Nguồn gốc hai thửa đất là do cha ông để lại. Lối đi vào thửa đất của ông và thửa đất của ông N1 là đất của ông nội ông để lại để làm lối đi. Quá trình sử dụng đất gia đình bà V, bà gia đình ông T xây dựng lấn chiếm vào lối đi nhưng ông N1 xác định là đúng. Ông nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông N1, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N1.

3.2. UBND xã G (trước là xã G) thể hiện:

- Đối với thửa đất số 147, 148 tờ bản đồ 07, GCNQSDĐ số vào sổ 285 QSDĐ/GL ngày 7/5/2003 cấp cho ông Vũ Văn T3, bà Phạm Thị T1 : Theo bản đồ thuộc thửa 134, tờ bản đồ số 8, diện tích 645m², loại đất «T» thổ cư, tại sổ mục kê không ghi tên chủ sử dụng ruộng đất. Tuy nhiên, địa phương xác định người sử dụng là cụ Vũ Văn B (ông nội của ông Vũ Văn T3). Theo bản đồ đo đạc năm 1991, tờ bản đồ 07: Thửa đất số 147, diện tích 71m² (loại đất ao) và thửa 148, diện tích 41m² (loại đất T), đứng tên ông T3. Theo bản đồ đo đạc năm 2011 thửa đất số 160, tờ bản đồ số 18, diện tích 113,7m², loại đất LNQ (lâu năm quá). Về hồ sơ cấp GCNQSDĐ gồm: Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thông báo về việc hộ gia đình tự kiểm tra thửa đất đang sử dụng để lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Bản đồ đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đo đạc năm 1991; Danh sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đối với thửa đất số 151, 190, tờ bản đồ 07 được cấp GCNQSDĐ số vào sổ 571 QSDĐ/GL ngày 02/2/1996 mang tên bà Đồng Thị V: Theo bản đồ 299 thửa đất 133, tờ bản đồ số 8, diện tích 195m², loại đất «T» thổ cư, tại sổ mục kê không ghi tên chủ sử dụng ruộng đất. Tuy nhiên, địa phương xác định bà V là người sử dụng đất. Theo bản đồ đo đạc năm 1991, tờ bản đồ 07: Thửa đất số 151, diện tích 175m² (loại đất ao) và thửa đất số 190, diện tích 273m² (loại thổ cư), đứng tên bà Đồng Thị V. Theo bản đồ đo đạc năm 2011 là thửa đất số 170, tờ bản đồ số 18, tổng diện tích là 424,2m², loại đất ONT+Ao (trong đó, diện tích đất ao là 134,5m) đứng tên bà Đồng Thị V. Về hồ sơ cấp GCNQSDĐ gồm : Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Bản đồ đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đo đạc năm 1991; Danh sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- Đối với thửa đất số 149a, tờ bản đồ 07 diện tích 233m² được cấp GCNQSDĐ số vào sổ CH 00126 ngày 17/11/2014 mang tên ông Vũ Văn N1: Theo bản đồ 299 thửa đất 134, tờ bản đồ số 8, diện tích 645m², loại đất «T» thổ cư, tại sổ mục kê không ghi tên chủ sử dụng, tuy nhiên xác định người sử dụng là cụ Vũ Văn B

(ông nội của ông Vũ Văn N1). Theo hồ sơ 1991 thuộc thửa đất số 149, tờ bản đồ 07, diện tích 520m² (trong đó có 300m² đất ở và 220m² đất trồng cây lâu năm), mang tên ông Vũ Ngọc L3 và bà Nguyễn Thị B1 (bố mẹ đẻ ông Vũ Văn N1). Theo bản đồ đo đạc năm 2011 là thửa đất số 169, tờ bản đồ 18, diện tích 618,9m², loại đất ONT+Ao (trong đó diện tích đất ao là 186,2m). Tháng 10/2014, bà Nguyễn Thị B1 cùng các con làm thủ tục phân chia di sản thừa kế, theo đó: Tặng cho ông Vũ Văn N1 thửa đất số 149a, tờ bản đồ 07, diện tích 233m² (trong đó đất ở là 150m², đất trồng cây lâu năm là 83m). Tặng cho ông Vũ Văn H1 thửa đất số 149, tờ bản đồ 07, diện tích 287m² (trong đó đất ở là 150m², đất trồng cây lâu năm là 137m). Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Văn N1 thì địa phương không lưu trữ.

- Nguồn gốc và hiện trạng lối đi vào thửa đất của ông Vũ Văn N1: Theo bản đồ 299 không thể hiện lối đi vì thửa đất ban đầu của cụ Vũ Văn B giáp trực đường thôn. Sau đó gia đình tự để lại một phần đất làm lối đi. Theo bản đồ 1991 thể hiện lối đi vào thửa 149 nhưng không thể hiện kích thước các cạnh và phần đất lối đi không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình nào (kể cả giấy chứng nhận cấp cho cụ Vũ Văn L, cụ Nguyễn Thị B1). Năm 2014, khi cụ Nguyễn Thị B1 làm thủ tục tặng cho đất cho ông Vũ Văn N1, ông Vũ Văn H1 thì trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Vũ Văn N1 mới thể hiện đường đi vào đất ông N1 nhưng không thể hiện kích thước đường đi này và đường đi này xác định là lối đi chung vì tại GCNQSDĐ cấp cho ông N1 đã thể hiện việc khép thửa.

- Về giải quyết đơn của bà O, ông N1: Năm 2023, UBND xã G nhận được đơn đề nghị xác minh về mốc cỗi sử dụng đất của bà Nguyễn Thị O. Sau khi tiếp nhận đơn, UBND xã đã xác minh, nhiều lần tổ chức làm việc đối với bà O và các gia đình có liên quan. Tuy nhiên, bà O không đồng ý với kết quả giải quyết của địa phương nên đã làm đơn khởi kiện tại Tòa án. Trước thời điểm năm 2023, qua rà soát tài liệu còn lưu trữ tại địa phương không thấy bất kỳ đơn thư hay văn bản nào liên quan đến việc giải quyết tranh chấp đất đai giữa gia đình ông Vũ Văn N1, bà Nguyễn Thị O với gia đình ông Vũ Đình T, gia đình ông Vũ Tường N2.

- Quan điểm về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: UBND xã G xác định lối đi vào thửa đất ông Vũ Văn N1 là lối đi chung thuộc quyền quản lý của UBND xã. Ông N1 cho rằng gia đình bà V, ông N2, gia đình ông T, bà T1 lấn chiếm lối đi là không có cơ sở vì giáp lối đi đã có các công trình xây dựng của gia đình bà V, gia đình ông T từ lâu. Trước đó không có tranh chấp, cho đến năm 2023 thì gia đình ông N1 mới có đơn đề nghị giải quyết liên quan đến lối đi vào thửa đất của gia đình ông N1.

3.3. Đại diện UBND xã G trình bày: Chủ tịch UBND xã G và UBND xã G kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của UBND huyện G và UBND xã G (Trước là xã G). Về nguồn gốc các thửa đất có tranh chấp, các tài liệu có liên quan, quan điểm về lối đi vào thửa đất của ông N1 trước đó UBND xã G đã cung cấp và trình bày quan điểm với Tòa án, đến nay UBND xã G giữ nguyên quan điểm. Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 993403 do UBND huyện G cấp ngày 17/11/2014 cho ông Vũ Văn N1 đối với thửa đất số 149a, tờ bản đồ số 07; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 571 QSDĐ/GL do UBND tỉnh H cấp ngày 02/02/1996 cho bà Đồng Thị V đối với thửa đất số 190, 151 tờ bản đồ số 07. UBND xã xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các hộ nêu trên là đúng

trình tự, thủ tục, thẩm quyền. Đề nghị Tòa án căn cứ các tài liệu chứng cứ, quy định của pháp luật để giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đặc thù công việc nên đề nghị được vắng mặt toàn bộ quá trình tố tụng và vắng mặt tại các phiên tòa.

4. Những người làm chứng:

- *Cụ Nguyễn Thị B1 (mẹ đẻ ông Ngọc) trình bày:* Lối đi vào thửa đất của gia đình cụ trước đây rất rộng chiều ngang khoảng từ 3m - hơn 3m nhưng trong quá trình sử dụng, lối đi bị sạt lở, các hộ xung quanh lấn chiếm nên hiện trạng mới nhỏ như hiện nay. Hai bên lối đi cụ trồng hai hàng rào đâm bụi (từ năm 1971). Năm 1980 bà V xây nhà mái bằng, bể nước, nhà tắm, tường bao. Khi xây, vợ chồng bà V đã phá hàng rào đâm bụi do cụ trồng, vì lúc đó cụ đang đi làm ngoài đồng nên không biết việc này, khi về nhà thì đã thấy hàng rào đâm bụi phía nhà bà V đã không còn. Cụ có bảo vợ chồng bà V là đã xây sang lối đi của nhà cụ rồi. Vợ chồng bà V nói không xây sang đất của cụ mà vẫn tiếp tục xây. Vì không muốn hàng xóm xảy ra mâu thuẫn nên cụ không nói gì nữa. Bà V xây sang lối đi bao nhiêu mét vuông cụ cũng không rõ. Đối với phần đất của gia đình ông Vũ Đình T, bà Phạm Thị T1 có nguồn gốc là đất canh tác của cụ Vũ Văn B, cụ Nguyễn Thị N3, gia đình ông T sử dụng đất từ năm nào cụ không nhớ. Ông T đã đào đất đóng gạch thành ao, dẫn đến đường đi sạt lở chiều ngang khoảng 30cm – 40cm. Đến cuối năm 2011 đầu năm 2012, gia đình ông T xây tường bao ngăn cách giữa lối đi. Khi xây, cụ đã nói với ông T xây như vậy là vào lối đi của cụ rồi nhưng ông T vẫn tiếp tục xây. Thời điểm đó, các con cụ đi làm hết không có ai ở nhà, sau đó, cụ lại phải vào M để bế chất.

- *Bà Vũ Thị N5, bà Vũ Thị T8 (Chị gái của ông N1), bà Vũ Thị T5, bà Vũ Thị X (em gái của ông N1) trình bày:*

Thửa đất của ông N1, ông H1 hiện nay đang sử dụng có nguồn gốc của cụ B, sau đó cho bố mẹ các bà là cụ Lưu cụ B4 sử dụng. Sau đó cụ B4 cho ông N1, ông H1. Lối đi vào thửa đất của gia đình trước đây rất rộng, chiều ngang khoảng hơn 3m, xe bò đi qua thoải mái. Hai bên lối đi, cụ B4 trồng hai hàng rào đâm bụi để giữ đất. Lý do lối đi hẹp như hiện nay là vì trong quá trình sử dụng, lối đi bị sạt lở, các hộ xung quanh lấn chiếm nên hiện trạng mới nhỏ như hiện nay và hai hàng rào đâm bụi cũng không còn nữa. Quá trình sử dụng đất ông T, bà T1 chăn nuôi xả phân ra ao khiến ao ô nhiễm. Năm nào thì các bà không nhớ, bố mẹ các bà tổ chức đám cưới cho cháu gái là Vũ Thị T4. Vì ao nhà ông T phân lợn thải ra ô nhiễm, hôi thối nên gia đình phải phủ lá chuối lên mặt ao. Sau 1 – 2 năm, gia đình ông T mới bắt đầu xây tường bao ngăn cách giữa lối đi và đất của ông T. Vì một phần lối đi của gia đình bị sạt lở trước đó nên gia đình ông T phải xây tường sang diện tích lối đi. Sau đó, gia đình ông T, bà T1 lấp ao và xây dựng nhà như hiện nay. Trong quá trình xây nhà, giữa ông N1 và vợ chồng ông T xảy ra tranh chấp liên quan đến lối đi, địa phương xã G có tham gia giải quyết nhưng không thỏa đáng nên ông N1 phải làm đơn khởi kiện.

- *Chị Vũ Thị T4 (cháu của ông N1):* Do chị ở cùng ông bà ngoại (Cụ L, cụ B4) từ nhỏ vẫn nhớ lối đi vào đất của hai cụ trước kia rất rộng, chiều ngang khoảng hơn 2m đến 3m. Cạnh lối đi là đất của gia đình ông V, bà N2 và ông T, bà T1. Khi gia đình bà V cho người xây bể giáp lối đi, cụ B4 có nói bà V xây bể lấn sang lối đi nên hai bên xảy ra xô xát, cãi nhau, ông N1 có làm đơn ra UBND xã. Sau đó UBND xã có tham gia giải quyết hay không thì chị không để ý. Vài năm sau đó, gia đình bà

V tiếp tục phá bê này đi để xây công trình phụ như hiện nay, hai bên có xảy ra tranh chấp hay không thì chị không rõ vì lúc đó chị đi làm xa. Năm 2010, bà ngoại tổ chức đám cưới cho chị tại nhà ông bà ngoại. Sau một vài năm, gia đình ông T mới bắt đầu xây tường bao ngăn cách giữa lối đi vào nhà ông N1 và đất của ông T. Vì một phần lối đi của gia đình ông N1 bị sạt lở trước đó nên gia đình ông T phải xây tường sang diện tích lối đi của gia đình ông N1. Sau đó, gia đình ông T, bà T1 lấp ao và xây dựng nhà như hiện nay.

- *Cụ Vũ Thị N6 (con gái của cụ B) trình bày:* Nguồn gốc thửa đất của ông N1 là của cụ B để lại. Lối đi vào thửa đất có từ lâu do cụ B cắt một phần đất của mình để làm lối đi. Chiều rộng của lối đi cũng chỉ vừa tầm, kích thước cụ thể bao nhiêu bà không nhớ. Thửa đất của vợ chồng ông T nguồn gốc là đất canh tác của cụ B. Về quá trình sử dụng đất của gia đình ông N1, ông V, bà N2, ông T, bà T1 như thế nào cụ không nhớ.

- *Ông Vũ Văn U (em trai của ông T) trình bày:* Thửa đất mà ông đang sử dụng thửa 205, 206 giáp với thửa đất của ông T, nguồn gốc là do cụ bố ông để lại cho (GCNQSDĐ vẫn đứng tên cụ C1). Giữ thửa đất của ông và của ông T trước đó có tường bao ngăn cách nhưng năm 2023 ông T xây nhà hai anh em ông đã phá tường bao để mở rộng không gian. Cạnh phía Bắc thửa đất của ông còn tiếp giáp một thửa đất khác của ông T, giữa hai thửa đất đã có mốc giới là tường bao ông T xây dựng từ lâu. Trước năm 2023 giữa gia đình ông N1 với gia đình bà V, gia đình ông T không có tranh chấp về đất đai và lối đi.

- *Ông Vũ Trung H2 trình bày:* Ông làm trưởng thôn Trình Xá (nay là thôn X) từ tháng 12/2012 đến nay. Năm 2023, bà Nguyễn Thị O gửi đơn đề nghị xác minh về mốc cỗi sử dụng đất đến UBND xã G. Trước thời điểm năm 2023, thôn X không nhận được bất kỳ đơn thư hay văn bản nào liên quan đến việc giải quyết tranh chấp đất đai giữa gia đình ông N1, bà O với gia đình ông T, gia đình ông N2. Ngăn cách giữa lối đi vào nhà ông N1 và thửa đất của gia đình ông T, bà T1 có bức tường bao do gia đình ông T xây dựng. Xây dựng năm nào thì ông không nhớ chính xác nhưng đã có từ lâu, trước thời điểm ông làm trưởng thôn. Nhà và các công trình của gia đình bà V, ông N2 đều xây dựng từ lâu, trước thời điểm ông làm trưởng thôn.

- *Ông Phạm Văn P (nguyên cán bộ địa UBND xã G) trình bày:* Ông làm công tác địa chính UBND xã G từ năm 1986 – 2004, trong quá trình công tác ông không nhận được bất kỳ đơn yêu cầu nào từ ông, bà, bố, mẹ của ông N1 và bản thân ông N1 có liên quan đến tranh chấp đất đai.

- *Ông Nguyễn Tiến Đ1 (trưởng thôn từ năm 2009 – 2011):* Quá trình ông làm trưởng thôn ông không nhận được đơn thư hay yêu cầu nào của gia đình ông N1 liên quan đến tranh chấp đất đai với gia đình ông N2, ông T. Thửa đất của ông N1, lối đi vào đất của ông N1 hiện nay đều có nguồn gốc là đất của cụ B. Lối đi vào thửa đất trước chỉ là bờ ruộng nhỏ, còn kích thước cụ thể ông không rõ.

- *Ông Nguyễn Xuân L4 (Trưởng thôn Trình Xá năm 2008) trình bày:* Năm 2008 gia đình ông N1 có ý định xây tường bao chạy thẳng từ cổng đến đường thôn. Tuy nhiên khi ông N1 đào đất lên thì thấy móng nhà của bà V, ông N1 có đến gặp ông để trao đổi. Ông đã đến xem hiện trạng sau đó đến UBND xã báo cáo ông Văn H3 là chủ tịch xã (hiện nay ông H3 bị tai biến nặng) để báo cáo sự việc. Sau đó ông H3 có cử cán bộ xuống giải quyết hay không ông không rõ, ông không được phản

hồi thông tin gì. Ngoài nội dung trên quá trình ông làm trưởng thôn, ông không nhận được bất kỳ đơn thư hay yêu cầu nào khác của gia đình ông N1 liên quan đến tranh chấp đất đai với gia đình ông N2, ông T. L5 đi vào nhà ông N1 có nguồn gốc là đất của cụ B, trước chỉ là bờ ruộng nhỏ, kích thước như thế nào ông không rõ.

- Ông Nguyễn X1 (*Trưởng thôn Trình Xá năm 1989-1991*): Quá trình ông làm trưởng thôn ông không nhận được bất kỳ đơn thư hay yêu cầu nào của gia đình ông N1 liên quan đến tranh chấp đất đai với các hộ ông N2, ông T. Năm 1990 ông và ông D nguyên cán bộ địa chính xã (ông D hiện đã chết) và ông Phạm Văn P (giúp việc cho địa chính xã) đã đến từng hộ gia đình để đo hiện trạng sử dụng đất phục vụ cho việc thiết lập bản đồ năm 1990. Thời điểm này, đường xóm vào các hộ thôn T không có đoạn nào rộng từ 3m trở lên mà rộng nhất cũng chỉ từ 2,5 – 2.6m (đường vào xóm ông A, xóm họ Đ2), còn lại các ngõ khác chỉ đủ để xe 3 gác đi qua từ 1,2 – 1,5m. L5 đi vào nhà ông N1 trước chỉ là bờ ruộng nhỏ.

- Ông Nguyễn Văn B2 *trình bày*: Trước ông có tham gia xây dựng công trình nhà ở cho vợ chồng bà V (thời điểm cụ thể ông không nhớ). Tại thời điểm xây nhà, ông thấy bên cạnh thửa đất của bà V là lối đi vào thửa đất của cụ B. Hai bên lối đi vào có trồng hai hàng rào dâm bụt. Khi xuống móng làm nhà thì gia đình bà V xây cạnh hàng rào dâm bụt chứ không phá hàng rào dâm bụt đi. Tại thời điểm xây nhà, gia đình bà V và các hộ xung quanh không có bất kỳ mâu thuẫn gì liên quan đến đất đai.

- Ông Vũ Ngọc B3 *trình bày*: Ông không nhớ rõ thời gian nhưng xác định trước có xây kè ao cho gia đình bà V. Một thời gian sau có xây công trình phụ, bếp cho nhà bà V. Gia đình bà V phá bể nước cũ đi và xây dựng công trình phụ tại vị trí bể nước đó. Bể nước cạnh lối đi vào đất cụ B, không còn hàng rào dâm bụt, đường đi đã được láng bê tông. Tại thời điểm ông xây kè ao, công trình phụ cho nhà bà V không thấy các hộ liền kề có tranh chấp về đất đai.

- Ông Nguyễn Mạnh T9, ông Vũ Văn U1, ông Vũ Văn V1, ông Vũ Văn G (*là anh em họ của ông N1*) *trình bày*: Nguồn gốc thửa đất của ông N1 là đất của cụ B. Lối đi vào thửa đất của ông N1 có từ khi cụ B còn sống, nguồn gốc lối đi là do gia đình tự cắt một phần đất của mình để làm lối đi hay lối đi của UBND xã quản lý thì các ông không rõ. Kích thước cụ thể của lối đi như thế các ông cũng không rõ.

- Ông Đặng Văn C2 (*Cháu họ của cụ B*): Khi ông còn trẻ thỉnh thoảng có vào nhà cụ B chơi. L5 đi vào nhà cụ B trước có kích thước như thế nào ông không nhớ rõ như xe bò đi vào vẫn thoải mái, hai bên là hàng rào dâm bụt. Sau này ai phá hàng rào và gia đình bà V, gia đình ông T xây dựng các công trình giáp lối đi thời gian nào, như thế nào ông không rõ.

- Ông Phạm Ngọc S *trình bày*: Ông là người thôn Xuân T10 và còn giữ chức vụ Phó bí thư, trưởng Ban trận quốc thôn X. Trước đó ông có thấy ngõ đi vào thửa đất của ông N1 hai bên có hàng rào dâm bụt, kích thước lối đi như thế nào ông không rõ. Sau đó ai phá hàng rào và gia đình bà V, ông T xây dựng công trình như thế nào ông không rõ.

- Ông Hoàng Văn N4 (*hộ giáp ranh đất nhà bà V, ông N1*): Xác định ranh giới đất giữa nhà ông với nhà bà V, giữa nhà ông với nhà ông N1 đã có các công trình là tường bao, móng nhà ăn cũ, quá trình sử dụng đất không có tranh chấp, mốc giới theo hiện trạng sử dụng là đúng.

- Bà Nguyễn Thị N7 (hộ giáp ranh đất nhà bà V): Ranh giới đất giữa nhà bà với nhà bà V được xác định bằng bức tường bao do gia đình bà V xây dựng, hai bên không có tranh chấp gì.

- Ông Vũ Ngọc C3 (hộ gia với đất nhà bà V): Ranh giới giữa thửa đất của gia đình ông và gia đình bà V tính từ bức tường chuồng lợn giạt về phía đất nhà bà V là 70cm. Hai gia đình đã thống nhất về mốc giới không có tranh chấp gì.

* Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thể hiện:

- Hiện trạng sử dụng đất của ông Vũ Văn N1: Diện tích theo hiện trạng gồm S2 + S3 ($265,4\text{m}^2 + 18,1\text{m}$) = $283,5\text{m}^2$.

- Hiện trạng sử dụng đất của ông N2, bà V: Diện tích theo hiện trạng gồm S8 + S5 + S6 ($388\text{m}^2 + 14,7\text{m}^2 + 22,5\text{m}$) = $425,2\text{m}^2$.

- Hiện trạng sử dụng đất của ông T, bà T1 (bao gồm cả phần đất của ông Vũ Văn U): Diện tích theo hiện trạng gồm S3 + S4 + S7 ($232\text{m}^2 + 1,5\text{m}^2 + 7,3\text{m}$) = $240,8\text{m}^2$.

- Phần đất tranh chấp giữa ông N1 với ông T, bà T1 (Phần đất thuộc lối đi) ký hiệu S7 = $7,3\text{m}^2$, hiện do ông T, bà T1 sử dụng. Trên đất có các tài sản: 01 trụ cổng có giá 1.234.000đ, 01 đoạn tường bao giáp ngõ dài 5m, cao 2,3m trị giá 7.415.000đ; 01 phần nhà hai tầng diện tích nằm trong phần đất tranh chấp $3,5\text{m}^2$, trị giá 35.709.428đ; 01 đoạn chân móng tường dài 8,91m + 5,17m, trị giá 761.000đ.

- Phần đất tranh chấp giữa ông N1 với ông N2, bà V hiện do vợ chồng ông N2 sử dụng gồm 2 phần:

+ Phần diện tích ký hiệu S6 = $22,5\text{m}^2$ (Ông Ngọc xác định thuộc lối đi). Trên đất có các tài sản: 01 phần nhà 2 tầng diện tích $2,1\text{m}^2$, trị giá 3.358.000đ; 02 mi cửa sổ nhà hai tầng, diện tích mỗi mi là $0,5\text{m}^2$ trị giá 48.000đ; 01 phần công trình phụ diện tích $6,9\text{m}^2$, trị giá 6.538.000đ; 01 nhà tắm diện tích $3,2\text{m}^2$, trị giá 3.032.000đ; 01 đoạn tường dài 1,77m, cao 1,75m, trị giá 191.000đ; 01 cây cau trị giá 360.000đ. Tiến hành đào 02 hố để xem xét móng nhà của bà V, ông N2 xác định: Tại vị trí hố số 1 chân móng nhà cách mép tường nhà 0,55m giạt về lối đi, tại vị trí hố thứ 2 chân móng nhà 0,4m giạt về lối đi.

+ Phần diện tích ký hiệu S5 = $14,7\text{m}^2$ (Ông N1 xác định thuộc thửa đất 149a). Trên đất có các tài sản 01 đoạn tường bao dài 6,37m + 2,59m, cao 1,7m, trị giá 969.000đ.

- Phần đất tranh chấp giữa ông N1 với ông N2, bà V, hiện do ông N1 sử dụng: Ký hiệu S9 = $18,1\text{m}^2$, trên đất có các tài sản: 01 đoạn tường dài 4,98m, cao 1,4m, trị giá 491.000đ, 01 đoạn tường giáp ao dài 8,69m, cao 0,8m, trị giá 691.000đ (do ông N2, bà V xây); 01 phần sân lát gạch diện tích $10,8\text{m}^2$, trị giá 2.029.080đ, 01 đoạn tường bao ngăn vườn dài 1,68m, cao 75cm, trị giá 698.000đ, 01 cây xoài đường kính gốc 40cm trị giá 780.000đ (do ông N1 xây).

- Về giá trị quyền sử dụng đất: Đối với thửa đất của ông N1 có giá: đất ở $2.520.000\text{đ}/\text{m}^2$, đất trồng cây lâu năm có giá $80.000\text{đ}/\text{m}^2$. Thửa đất của bà V, ông N2, ông T bà T1 có giá: Đất ở $3.780.000\text{đ}/\text{m}^2$, đất nuôi trồng thủy sản có giá $75.000\text{đ}/\text{m}^2$. Đối với phần đất tranh chấp thuộc lối đi là đất giao thông không định giá.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2025/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, đã quyết định:

Áp dụng Điều 31, Điều 236 Luật Đất đai; Điều 164, 166, 175, 176 Bộ luật Dân sự; Khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật và lệ phí; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn N1 về việc hủy GCNQSDĐ số BG 993403 do UBND huyện G cấp ngày 17/11/2014 cho ông Vũ Văn N1 đối với thửa đất số 149a, tờ bản đồ số 07, địa chỉ thôn X, xã G, thành phố Hải Phòng và GCNQSDĐ số vào sổ 571 QSDĐ/GL ngày 02/2/1996 do UBND tỉnh H cấp cho bà Đồng Thị V đối với thửa đất số 190, 151 tờ bản đồ số 07 địa chỉ thôn Xuân Trinh, xã Gia Lộc, thành phố Hải Phòng

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn N1 về việc yêu cầu: Vợ chồng bà Đồng Thị V, ông Vũ Tường N2 phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm thuộc lối đi ký hiệu S6 = 22,5m² và diện tích ký hiệu S5 = 14,7m².

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn N1 về việc yêu cầu: Vợ chồng ông Vũ Văn T3, bà Phạm Thị T1 phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm vào lối đi, ký hiệu S7 = 7,3m² và tháo dỡ các công trình, tài sản trên phần đất lấn chiếm.

Đinh chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của ông Vũ Tường N2 về việc yêu cầu ông Vũ Văn N1 phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm ký hiệu S9 = 18,1m².

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/9/2025, nguyên đơn ông Vũ Văn N1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn vắng mặt, có văn bản trình bày quan điểm đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn đề nghị giải quyết đúng quy định của pháp luật.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội phát biểu quan: Về tố tụng quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến phiên tòa, Thẩm phán Chủ tọa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Về hướng giải quyết vụ án, sau khi phân tích nội dung vụ án, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án, tư cách tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo được nộp trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp, nên đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tòa án đã thực hiện việc triệu tập hợp lệ đối với các đương sự, tại phiên tòa, đại diện Ủy ban nhân dân xã G vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định chung.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1]. Về yêu cầu buộc tháo dỡ công trình và trả lại phần đất lấn chiếm:

[2.1.1]. Về yêu cầu buộc vợ chồng ông Vũ Tường N2 và bà Đồng Thị V tháo dỡ công trình để trả lại diện tích 14,7m² bị cho là lấn chiếm thửa đất số 149a: Hộ ông Vũ Văn N1 đang sử dụng thửa đất số 149a, tờ bản đồ số 07 tại thôn X, xã G, thành phố Hải Phòng, đã được UBND huyện G cấp GCNQSDĐ, số BG993403, ngày 17/11/2014, với diện tích 233m². Hộ ông Vũ Tường N2, bà Đồng Thị V sử dụng các thửa đất liền kề số 190 và 151, tờ bản đồ số 07, theo GCNQSDĐ, số vào sổ 571 QSDĐ/GL, do UBND tỉnh H cấp ngày 02/02/1996 với tổng diện tích 448m². Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định phần diện tích S5 = 14,7m² hiện do vợ chồng ông N2, bà V quản lý, sử dụng và trên đất có tường bao do gia đình ông N2, bà V xây dựng. Tuy nhiên, đối chiếu hồ sơ địa chính qua các thời kỳ với hiện trạng sử dụng đất cho thấy diện tích, hình thể các thửa đất của các hộ đều có sự biến động; diện tích đất ông N1 đang sử dụng thực tế là 283,5m², lớn hơn diện tích 233m² theo GCNQSDĐ, trong khi diện tích sử dụng thực tế của hộ ông N2, bà V là 425,2m², giảm so với diện tích được cấp. Vì vậy không có căn cứ xác định phần diện tích S5 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông N1. Mặt khác, tường bao của vợ chồng ông N2, bà V đã được xây dựng và tồn tại ổn định từ nhiều năm trước; trước thời điểm năm 2023 hai gia đình không phát sinh tranh chấp liên quan đến mốc giới giữa hai thửa đất. Do đó không có cơ sở xác định vợ chồng ông N2, bà V lấn chiếm diện tích 14,7m² thuộc thửa đất số 149a của ông N1.

[2.1.2]. Về yêu cầu buộc vợ chồng bà Đồng Thị V, ông Vũ Tường N2 tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại diện tích lối đi bị cho là lấn chiếm (22,5m) và buộc vợ chồng ông Vũ Văn T3, bà Phạm Thị T1 tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại diện tích lối đi bị cho là lấn chiếm (7,3m): Các đương sự và chính quyền địa phương đều xác định lối đi vào thửa đất của ông N1, có nguồn gốc từ phần đất của cụ Vũ Văn B để lại cho gia đình làm lối đi chung. Tuy nhiên, bản đồ 299 không thể hiện lối đi; bản đồ đo đạc năm 1991 có thể hiện lối đi nhưng không xác định diện tích, kích thước các cạnh. Sau khi tách thửa, GCNQSDĐ cấp cho ông N1 đối với thửa đất số 149a, cấp cho ông H1 đối với thửa đất số 149 có thể hiện đường ngõ, nhưng cũng không xác định kích thước cụ thể của lối đi. Do đó, không có căn cứ xác định lối đi có chiều rộng khoảng 3m đến 3,5m như ông N1 trình bày, cũng không có cơ sở xác định các phần diện tích S6 = 22,5m² và S7 = 7,3m² thuộc phạm vi lối đi bị lấn chiếm. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện trên các phần diện tích S6 và S7 hiện đã tồn tại các công trình do hộ ông N2, bà V và hộ ông T3, bà T1 xây dựng từ nhiều năm trước. Theo lời khai của các đương sự, người làm chứng và xác nhận của Trưởng thôn, cán bộ địa chính địa phương, các công trình này đã tồn tại ổn định từ lâu; trước thời điểm năm 2023 chính quyền địa phương không nhận được đơn đề nghị giải quyết tranh

chấp liên quan đến việc lấn chiếm lỗi đi. Vì vậy, không có cơ sở xác định các bị đơn có hành vi lấn chiếm lỗi đi vào thửa đất của ông N1.

[2.2]. Về yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: GCNQSDĐ số BG993403, do UBND huyện G cấp ngày 17/11/2014, cho ông Vũ Văn N1 đổi với thửa đất số 149a, tờ bản đồ số 07 và GCNQSDĐ số vào sổ 571QSDĐ/GL ngày 02/02/1996 do UBND tỉnh H cấp cho bà Đồng Thị V đổi với các thửa đất số 190, 151, tờ bản đồ số 07 được cấp trên cơ sở nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất thực tế của các hộ gia đình. Mặc dù đối chiếu giữa hồ sơ địa chính, hiện trạng sử dụng đất cho thấy có sự chênh lệch nhất định về diện tích, kích thước cạnh và hình thể thửa đất, nhưng đây là sự biến động phát sinh trong quá trình quản lý, sử dụng đất qua các thời kỳ đo đạc. Trường hợp cần điều chỉnh cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, các đương sự có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đổi hoặc chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trong vụ án này, các đương sự không có tranh chấp về quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên; đồng thời, như đã phân tích tại mục [2.1], không có căn cứ xác định có việc lấn chiếm đất giữa các hộ gia đình. Hồ sơ vụ án cũng không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc cấp GCNQSDĐ nêu trên trái quy định pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy GCNQSDĐ của nguyên đơn.

[2.3]. Với các căn cứ nêu trên, bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn N1 là có căn cứ.

[2.4]. Tại cấp phúc thẩm, các căn cứ kháng cáo của nguyên đơn và quan điểm Luật sư trình bày, chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện là không có căn cứ, không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[3] Quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tại phiên tòa là có cơ sở, được chấp nhận.

[4] Về án phí: Nguyên đơn kháng cáo không được chấp nhận phải nộp án phí phúc thẩm theo quy định.

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

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Văn N1.
 2. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2025/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.
 3. Về án phí: Ông Vũ Văn N1 phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí phúc thẩm. Được trừ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí bà O đã nộp thay ông Vũ Văn N1 tại Biên lai thu số 0002377 ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.
 4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.
- Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VCT&KSXXPT tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- THADS thành phố Hải Phòng;
- Các đương sự (theo đ/c);
- Lưu hồ sơ vụ án, DSTP.

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

(đã ký)

Đặng Đình Lực