TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LẠNG SƠN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 30/2026/DS-PT
Ngày 13-3-2026

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu mở lối đi chung, chấm dứt hành vi cản trở và yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vi Đức Trí

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hoa

Ông Phùng Đức Chính

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hà Mi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Hoàng Thái - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09, 13 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 79/2025/TLPT- DS ngày 05 tháng 12 năm 2025 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu mở lối đi chung, chấm dứt hành vi cản trở và yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2026/QĐPT-DS ngày 27 tháng 01 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lương Thị Ngọc P, số căn cước công dân: 020176000***, cấp ngày 08/4/2021; cư trú tại: Phố P 2, Khối Đ, phường L, tỉnh Lạng Sơn; chỗ ở hiện nay: Ngõ 6, L, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Bị đơn có yêu cầu phản tố*: Bà Nông Thị H, số căn cước công dân: 02154002***, cấp ngày 09/5/2021; cư trú tại: Phố P, phường L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Chu Văn T, số căn cước công dân: 020081008***, cấp ngày 09/5/2021; địa chỉ: Đường B, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có yêu cầu phản tố: Ông Triệu Quang H, Luật sư Công ty Luật TNHH Một thành viên G; địa chỉ: Số Đường B, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Vi Thị Thu H, số căn cước công dân: 020179002***, cấp ngày 29/4/2021; cư trú tại: Phố P, phường L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Chu Văn T; địa chỉ: Đường B, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập*: Chị Nông Thị Q, số căn cước công dân: 020191005***, cấp ngày 13/4/2022; địa chỉ: Khối H, phường T, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

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

+ Ông Tống Văn D, số căn cước công dân: 024071003***, cấp ngày 06/6/2023; cư trú tại: Đường B, khối 9, phường T, tỉnh Lạng Sơn; chỗ ở hiện nay: Đường N, phường T, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

+ Bà Hoàng Thị K; số căn cước công dân: 020172001***, cấp ngày 20/4/2021, cư trú tại: Đường B, khối 9, phường T, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tống Văn D; cùng cư trú tại: Số 20/01, đường B, khối 9, phường T, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

+ Bà Hoàng Thị Kim Y, số căn cước công dân: 020187000***, cấp ngày 12/3/2021; cư trú tại: Số 33, đường P, phường L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Đức H, số căn cước công dân: 020089006***, cấp ngày 24/6/201; cư trú tại: Khối H, phường T, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

+ Ông Hoàng Anh T, số căn cước công dân: 020086007***, cấp ngày 07/6/2023; cư trú tại: Ngõ 53, đường N, khối 1, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Lê M; cư trú tại: khối 1, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

+ Bà Hoàng Lê M, số căn cước công dân: 020185006***, cấp ngày 09/7/2021; cư trú tại: Khối 1, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

+ Anh Hoàng Long P, số căn cước công dân: 020200007527; cư trú tại: Số 46, phố P 2, khối Đ, phường L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

+ Bà Nông Thị N, số chứng minh nhân dân: 0808960***; cư trú tại: Khối V, phường T, tỉnh Lạng Sơn. Hiện đang chấp hành án tại: Phân trại số 01, trại giam N, xã T, tỉnh Bắc Ninh; vắng mặt.

+ Bà Vy Thị L, số căn cước công dân: 020161000***; cư trú tại: Khối H, phường T, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Nông Thị H, là bị đơn có yêu cầu phản tố trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn bà Lương Thị Ngọc P trình bày: Cuối năm 2017 bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Vi Thị Thu H (là con gái bà Nông Thị H) thửa đất số 373, tờ bản đồ số 56 diện tích 111,5m^2, ngày 17/02/2020 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số vào sổ CS-05831, số bìa CR 531597, sau đó bà đã làm thủ tục tặng lại thửa đất trên cho con trai là Hoàng Long P và ngày 14/9/2020 anh Hoàng Long P được cấp GCNQSDĐ số bìa CX 891763, số vào sổ CS 06128. Năm 2021, bà và bà Nông Thị N tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm một thửa đất thổ cư với bà Nông Thị H diện tích 147,5m^2 thửa số 169, tờ bản đồ số 58, khi nhận chuyển nhượng đã có đường đi từ đường P vào đến thửa đất.

Ngoài ra còn có 05 hộ mua đất gồm: Ông Tống Văn D, bà Hoàng Thị K nhận chuyển nhượng đất với bà Vi Thị Thu H và bà Nông Thị H, Chị Nông Thị Q nhận chuyển nhượng đất với bà Nông Thị H, bà Hoàng Thị Kim Y nhận chuyển nhượng một phần thửa đất với bà Vi Thị Thu H và một phần thửa đất của bà Nông Thị H, ông Hoàng Anh T nhận chuyển nhượng một thửa đất với bà Vi Thị Thu H.

Khi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Vi Thị Thu H, bà Nông Thị H cùng tất cả các hộ gia đình đều có thỏa thuận về mở đường đi chung; bà Nông Thị H, bà Vi Thị Thu H có trách nhiệm làm đường bê tông rộng 3m, dọc theo bờ kè, kéo dài từ đường P đến hết diện tích đất mà các hộ đã nhận chuyển nhượng, các góc cua đủ rộng đảm bảo để ô tô rẽ vào, thời gian hoàn thành con đường là tháng 12 năm 2018 (có biên bản thỏa thuận đường đi kèm theo). Tuy nhiên bà Vi Thị Thu H và bà Nông Thị H không thực hiện việc mở đường như đã thỏa thuận, nhưng do có nhu cầu sử dụng các gia đình bên trong đã phải tự bỏ tiền ra để đổ bê tông đi vào các khu đất của các hộ gia đình như hiện nay. Trong quá trình thi công con đường bà Nông Thị H đã gây khó khăn không mở đường đi thẳng theo thỏa thuận, nên các gia đình buộc phải mở đi qua cửa nhà bà Nông Thị H. Khoảng tháng 9 năm 2024 bà Nông Thị H, bà Vi Thị Thu H đã tự ý phá đường bê tông cắt ngang thành 02 đoạn, chiều dài 3m, rộng 30cm, sâu 30cm làm cho các hộ gia đình đi lại rất khó khăn làm nhiều người đã bị ngã xe xảy ra tai nạn khi đi lại.

Nay bà yêu cầu buộc bà Nông Thị H, bà Vi Thị Thu H phải chấm dứt hành vi cản trở việc đi lại và buộc bà Nông Thị H mở con đường theo mảnh trích đo mà các bên đang tranh chấp.

Bị đơn có yêu cầu phản tố bà Nông Thị H trình bày: Bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện, vì việc các hộ đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Vi Thị Thu H như thế nào bà không biết. Còn bà chỉ được chuyển nhượng một phần thửa số 412 và một phần thửa đất 321, tổng diện tích 92,9 m^2, tờ bản đồ số 56 cho Chị Nông Thị Q. Ngoài ra bà còn chuyển nhượng cho bà Lương Thị Ngọc P, bà Nông Thị N một thửa đất có diện tích 147,5m^2, lúc chuyển nhượng chưa có con đường đi lại. Còn các biên bản thỏa thuận về việc mở đường đi hiện nay đang tranh chấp bà có được ký nhưng bà chỉ cho những hộ này đi nhờ thôi, ngoài ra biên bản thỏa thuận mở con đường ngày 16/11/2018, ngày 14/02/2020 bà không được ký. Bà yêu cầu các hộ phải phá dỡ con đường bê tông để lại nguyên trạng như ban đầu và chấm dứt hành vi tranh chấp, còn phần đất của bà Vi Thị Thu H chuyển nhượng như thế nào bà không biết. Ngoài ra các hộ có đất bên trong vẫn có đường đi khác thuận lợi hơn không làm ảnh hưởng đến đất nhà bà.

Bị đơn bà Vi Thị Thu H cùng người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do năm 2018 bà đã chuyển nhượng hết các thửa đất phía sau nhà bà Nông Thị H cho nguyên đơn, nên yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn không liên quan đến bà. Bà đã được mẹ là bà Nông Thị H chia cho là đất trồng cây lâu năm, bà chuyển nhượng cho những người khác và đã bỏ ra làm đường bê tông cho các hộ, còn phần đất của bà Nông Thị H hiện nay đang tranh chấp thì bà không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn trình bày: Do thửa đất 412, 321 được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp giấy chứng nhận cho bà Nông Thị H mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác; nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ tham gia tố tụng theo phía nguyên đơn tự ý đổ bê tông xuống đất không phải là đất dành làm lối đi chung, các hộ dân bên trong tự ý chiếm đất để làm đường, ngoài ra biên bản thỏa thuận mở lối đi đến nay đã hết thời hiệu khởi kiện, nên đề nghị trả lại đất cho bà Nông Thị H và buộc nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập tháo dỡ, di dời bê tông trên đất để trả lại đất cho bà Nông Thị H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Chị Nông Thị Q trình bày: Năm 2018 chị có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nông Thị H thửa đất số 319, tờ bản đồ số 56, diện tích 92,8m^2 tại ngõ 72 đường P, khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là phường L, tỉnh Lạng Sơn). Sau đó hai bên đã tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng A, ngày 18/6/2018 bà đã được cấp GCNQSDĐ mang tên Nông Thị Q số sổ CS-04401, số bìa CN810323, đến ngày 19/02/2025 đã được cấp đổi thành thửa đất số 167, diện tích 92,8m^2, tờ bản đồ 58, loại đất: Đất ở đô thị. Ngoài ra khi nhận chuyển nhượng đất chị có thoả thuận về mở đường đi chung, bà Nông Thị H có trách nhiệm làm đường đổ bê tông vào khu đất đã chuyển nhượng cho chị. Đường vào khu đất từ đường P rẽ vào dọc bờ kè rộng 3m, các góc cua đủ rộng đảm bảo để ô tô rẽ vào. Thời gian hoàn thành con đường là tháng 12 năm 2018 (dương lịch). Tuy nhiên sau đó bà Nông Thị H

không thực hiện việc mở và làm đường như đã thoả thuận. Do nhu cầu sử dụng chị đã cùng các hộ dân bên trong khu đất tự bỏ tiền ra mua vật liệu và thi công làm con đường đi vào khu đất mà các hộ gia đình đã nhận chuyển nhượng đất với bà Nông Thị H. Trong quá trình thi công làm đường bà Nông Thị H gây khó khăn không cho mở đường đi thẳng theo thoả thuận, nên buộc mọi người phải làm đường đi tạm qua trước cửa nhà bà Nông Thị H. Đến khoảng đầu tháng 9 năm 2024, lợi dụng lúc mọi người đi vắng bà Nông Thị Hđã tự ý phá đường, cắt ngang đường bê tông, đoạn cắt ngang dài 3m, rộng 30cm, sâu 30cm. Nay chị yêu cầu: Buộc bà Nông Thị H chấm dứt hành vi cản trở việc đi lại của chị và buộc bà Nông Thị H mở lối đi chung theo bản thỏa thuận, mở con đường từ đường P, khối Đ theo sơ đồ thửa đất xác định các bên tranh chấp, chiều dài con đường dọc theo bờ kè đến thửa đất chuyển nhượng của chị và yêu cầu bà Nông Thị H phải tháo dỡ di dời tài sản trên đất làm lối đi chung, chị không có trách nhiệm thanh toán tiền đền bù đối với tài sản bị yêu cầu tháo dỡ, di dời và đền bù tiền đất sử dụng làm lối đi chung.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tống Văn D, bà Hoàng Thị Minh, ông Hoàng Đức H là người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị Kim Y, bà Hoàng Lê M là người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Anh T, bà Vy Thị L, anh Hoàng Long P, bà Nông Thị N đều nhất trí như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị Ngọc P và yêu cầu độc lập của Chị Nông Thị Q.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Lạng Sơn đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị Ngọc P buộc bà Nông Thị H phải mở lối đi chung từ đường P, khối Đ, phường L, tỉnh Lạng Sơn vào đến thửa đất 169 tờ bản đồ số 58 với tổng diện tích là 235,7m^2 đất, nằm trong một phần thửa 412, 321 tờ bản đồ số 58, bản đồ địa chính phường L, tỉnh Lạng Sơn, được ký hiệu tại bản phụ lục bổ sung mảnh trích đo địa chính số 55-2025 ngày 15/8/2025 của Công ty Cổ phần đo đạc N, gồm các đỉnh điểm từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, B1, B2, B3, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29; trong đó có diện tích trên đất đã đổ bê tông là S3-2 = 189,2m^2, có 01 hàng gạch chỉ dài 3,88m, cao 0,20m; trên diện tích đất vườn ký hiệu là S2 = 37,0m^2 có 18 cây đào nằm trong một phần thửa đất 412 và diện tích đất vườn ký hiệu là S1 = 9,5m^2 đất có 03 cây đào và 01 bức tường xây cao 1,5m, rộng 3,65m nằm trong một phần thửa đất 321.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chị Nông Thị Q, buộc bà Nông Thị H phải mở lối đi chung từ đường P, khối Đ, phường L, tỉnh Lạng Sơn vào đến thửa đất 167 với tổng diện tích là 216,9m^2 đất thuộc một phần thửa 412, 321 tờ bản đồ số 58, bản đồ địa chính phường L, tỉnh Lạng Sơn, được ký hiệu tại bản phụ lục bổ sung mảnh trích đo địa chính số 55-2025 ngày 15/8/2025 của Công ty Cổ phần đo đạc N, gồm các đỉnh điểm từ điểm C1 đến các điểm C2, B2, B3, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27,

A28, A29, A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14; trong đó có diện tích trên đất đã đổ bê tông là S3-2 = 189,2m^2, có 01 hàng gạch chỉ dài 3,88m, cao 0,20m; trên diện tích đất vườn ký hiệu là S2 = 37,0m^2 có 18 cây đào nằm trong một phần thửa đất 412 và diện tích đất vườn ký hiệu là S1 = 9,5m2 đất có 03 cây đào và 01 bức tường xây cao 1,5m, rộng 3,65m nằm trong một phần thửa đất 321.

Cả hai diện tích đất trên nằm trong một phần thửa đất số 412, tờ bản đồ số 56, tổng diện tích 411,4m^2; địa chỉ thửa đất: Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là phường L, tỉnh Lạng Sơn) được Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 799989 ngày 14/3/2019 cho bà Nông Thị H và nằm trong một phần thửa đất số 321, tờ bản đồ số 56, tổng diện tích 91,5m^2; địa chỉ thửa đất: Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là phường L, tỉnh Lạng Sơn) được Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 651922 ngày 08/5/2018 cho bà Nông Thị H.

- Buộc bà Nông Thị H phải di dời 18 cây đào trên diện tích đất vườn ký hiệu là S2 = 37,0m^2 được ký hiệu theo phụ lục sơ đồ thửa đất trong các đỉnh điểm từ điểm A6, A7, A8, A26, A27, A28, A29, A30 và tháo dỡ, di dời 01 hàng gạch chỉ dài 3,88m cao 0,20m nằm trên diện tích S3-2 = 189,2m^2 vị trí đỉnh điểm: A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, B1, B2, B3, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, thuộc thửa đất 412 và di dời 03 cây đào trên diện tích đất vườn ký hiệu là S1 = 9,5m^2 được ký hiệu các đỉnh điểm từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A29 và tháo dỡ, di dời 01 bức tường của gia đình bà Nông Thị H rộng 3,65m cao 1,5m được ký hiệu từ điểm A2 đến điểm A3 thuộc thửa đất 321 để di chuyển đi nơi khác. Bà Nông Thị H không được đền bù tiền đối với diện tích đất sử dụng làm lối đi chung và các tài sản trên đất làm lối đi chung nêu trên.

- Buộc bà Nông Thị H, bà Vi Thị Thu H phải chấm dứt hành vi cản trở việc quản lý, sử dụng và đi lại lối đi chung được mở theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị Ngọc P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Chị Nông Thị Q được chấp nhận nêu trên.

- Bà Nông Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tách diện tích 235,7m^2 đất (đất trong vị trí đỉnh điểm: A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, B1, B2, B3, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29). Trong đó, 9,5m^2 đất (vị trí đỉnh điểm: A1, A2, A3, A4, A5, A6, A30, A29) thuộc một phần thửa 321, tờ bản đồ 56, bản đồ địa chính năm 1998, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/5/2018 cho bà Nông Thị H và diện tích 37m^2 đất (trong vị trí đỉnh điểm: A6, A7, A8, A26, A27, A28, A29, A30); diện tích 189,2m^2 (vị trí đỉnh điểm: A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, B1, B2, B3, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26) thuộc một phần thửa 412, tờ bản đồ 56, bản đồ địa chính năm 1998, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/3/2019 cho bà Nông Thị H.

3. Đình chỉ giải quyết, xét xử đối với phần diện tích đất và diện tích bê tông đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị Ngọc P, theo sơ đồ thửa đất tranh chấp được ký hiệu trong Bản phụ lục bổ sung mảnh trích đo địa chính số 55-2025 ngày 15/8/2025 của Công ty Cổ phần đo đạc N là S3-2 = 18,6m^2, có các đỉnh điểm ký hiệu từ điểm A16 đến các điểm A17,A18,A19,B3,B2,B1.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nông Thị H buộc hộ bà Lương Thị Ngọc P, Chị Nông Thị Q trả lại diện tích đất và tháo dỡ, di dời diện tích bê tông đổ làm lối đi trên tổng diện tích đất 47,6m^2, theo sơ đồ thửa đất tranh chấp ký hiệu là S3-1 = 18,6m^2 từ điểm A16 đến các điểm A17, A18, A19, B3, B2, B1; S4 = 9,9m^2 từ điểm A8 đến các điểm B4, B5, B9, B10, A9 và S5 = 19,1m^2 từ điểm B5 đến các điểm B6, B7, B8, B9.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nông Thị H đòi quản lý, sử dụng diện tích đất có đổ bê tông 189,2m^2, vị trí đỉnh điểm: A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, B1, B2, B3, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, thuộc một phần thửa 412, tờ bản đồ 56, bản đồ địa chính năm 1998, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày cho bà Nông Thị H

Có mảnh phụ lục trích đo địa chính kèm theo.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Trong thời hạn luật định:

Bị đơn có yêu cầu phản tố bà Nông Thị H kháng cáo đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nông Thị Q và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác về việc buộc bà Nông Thị H phải thực hiện thỏa thuận mở đường đi cho các hộ phía bên trong và phải tháo dỡ bức tường, di chuyển cây mà không được bồi thường; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nông Thị H; buộc bà Lương Thị Ngọc P, ông Tống Văn D, bà Hoàng Thị K, Chị Nông Thị Q, chị Hoàng Thị Kim Y, anh Hoàng Anh T đã đổ đường bê tông trái phép lên đất của bà Nông Thị H phải phá bỏ con đường bê tông, trả lại nguyên hiện trạng đất như trước cho gia đình bà Nông Thị H và buộc họ phải chấm dứt hành vi tranh chấp với gia đình bà Nông Thị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn có yêu cầu phản tố bà Nông Thị H giữ nguyên yêu cầu phản tố, giữ nguyên nội dung kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng các cam kết trong thỏa thuận là không thực hiện được vì nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan biết được việc mở lối đi qua đất nông nghiệp và chưa có quy hoạch làm đất giao thông tại thời điểm thỏa thuận, nên bà Nông Thị H không thể thực hiện cam kết. Do vậy xác định các thỏa thuận này là vô hiệu. Nếu nguyên đơn muốn có đường đi thì phải bồi thường hoặc tuyên thỏa thuận vô hiệu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: Khu đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi trước đây chưa có lối đi và người nhận chuyển nhượng cũng biết việc này. Nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Ý kiến của nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đồng ý nội dung kháng cáo của bà Nông Thị H, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án cụ thể như sau:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của mình. Người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết kháng cáo:

Xét kháng cáo của bị đơn bà Nông Thị H kháng cáo đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm, xét thấy:

Xác định diện tích đất nguyên đơn yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn Nông Thị H, bà Vi Thị Thu H phải chấm dứt hành vi cản trở việc đi lại và buộc bà Nông Thị H mở con đường thuộc một phần các thửa đất số 321, 412 cùng tờ bản đồ số 56 bản đồ địa chính năm 1998 đã được cấp GCNQSDĐ cho bà Nông Thị H. Diện tích đất hiện đang tranh chấp ký hiệu S1 = 9,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 16 tờ bản đồ số 58 bản đồ địa chính năm 2019; diện tích ký hiệu S2 = 37m^2, ký hiệu S3 = 189,2m^2 thuộc một phần thửa số 412.

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án xác định vào các năm từ 2017 đến năm 2020 bà Nông Thị H và con gái Vi Thị Thu H có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 373 (nay là thửa số 168) và thửa 411 (nay là thửa 169) cho bà Phượng, thửa 319 (nay là thửa 167) cho bà Quỳnh, thửa 372 (nay là thửa 163) cho ông Hoàng Anh T, thửa 371 cho bà Hoàng Thị Kim Y. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, những người nhận chuyển nhượng đã được cấp GCNQSDĐ đối với các thửa đất theo tờ bản đồ số 58 bản đồ địa chính năm 2019.

Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Nông Thị H và bà Huyền đều lập các biên bản thỏa thuận với người nhận chuyển nhượng nội dung mở lối đi từ đường P rẽ vào dọc bờ kè khu đất nhà bà Nông Thị H có chiều rộng 3m, chiều dài đến các thửa đất được chuyển nhượng; bà Nông Thị H, bà Huyền có trách nhiệm đổ mặt đường bê tông từ thửa đất chuyển nhượng tạo thành lối đi chung dọc bờ kè ra đến đường P, khối Đ, phường L, tỉnh Lạng Sơn. Tuy nhiên bà Nông Thị H, bà Huyền không thực hiện việc mở đường như thỏa thuận nên gia đình nguyên đơn và các hộ gia đình bên trong đã tự bỏ tiền ra để đổ bê tông làm đường đi lại từ đường P vào đến các khu đất đã mua. Quá trình thi công con

đường bà Nông Thị H gây khó khăn không mở đường đi thẳng theo thỏa thuận nên các gia đình buộc phải mở đi qua cửa nhà bà Nông Thị H. Tháng 9/2024 bà Nông Thị H tự ý phá đường bê tông cắt ngang con đường cho các hộ gia đình mở, gây khó khăn cho việc đi lại của các hộ gia đình.

Công văn số 223/UBND-KTHTĐT ngày 08/8/2025 của UBND phường L, tỉnh Lạng Sơn cho biết diện tích đất tranh chấp được quy hoạch là đất giao thông, không nằm trong ranh giới phải thu hồi đất và vị trí tranh chấp là ngõ kết nối với đường P, là lối đi duy nhất của khoảng 12 thửa đất.

Việc nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã nhận chuyển nhượng đất với bị đơn kèm theo các thỏa thuận về lối đi tại các văn bản thỏa thuận có xác nhận của UBND phường C (cũ) là dựa trên ý chí tự nguyện của các bên, được lập ngay sau khi các bên nhận chuyển nhượng đất. Nguyên đơn bà Lương Thị Ngọc P khởi kiện yêu cầu các bị đơn chấm dứt hành vi cản trở việc đi lại và buộc bị đơn mở con đường thuộc một phần các thửa đất 321, thửa đất 412 bị đơn để làm đường đi là có căn cứ.

Theo sơ đồ trích đo kèm theo Bản án và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thấy: Diện tích nguyên đơn khởi kiện gồm các điểm từ A8, A9A, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A18, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A8, B4, B5, B6 hiện trạng là đường bê tông, là lối đi duy nhất nối từ đường P đến các thửa đất phía trong. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều trình bày sử dụng lối đi này từ năm 2019, trước đây bị đơn có đổ lớp bê tông sau đó nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tiếp tục đổ bê tông lên để làm lối đi cho các hộ gia đình. Vì vậy có thể sử dụng lối đi theo đường bê tông hiện có gồm các diện tích S3-2, S4, S5 là lối đi chung.

Bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn mở lối đi qua diện tích S3-2 = 189,2m^2 là có căn cứ; tuy nhiên diện tích S1, S2 thuộc một phần thửa đất số 321, 412 hiện trạng là vườn cây của bị đơn, việc chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn mở lối đi qua diện tích đất này và bị đơn không được đền bù đất, tài sản trên đất là không phù hợp, gây phát sinh chi phí, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Quá trình kiểm sát Bản án sơ thẩm, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát hiện Bản án có một số vi phạm, cụ thể:

Thông báo thụ lý vụ án và đã quyết định đưa vụ án ra xét xử, sau đó hoãn phiên Tòa và ấn định lại ngày xét xử, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tiến hành Thông báo thụ lý yêu cầu độc lập của bà Nông Thị Q. Như vậy, việc thụ lý yêu cầu độc lập là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Mặt khác bà Nông Thị H yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải phá bỏ con đường bê tông trả lại nguyên hiện trạng đất như trước nên xác định đây là yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng phần S1 và S5 chưa qua hòa giải cơ sở là vi phạm tố tụng.

Việc thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D, bà K, bà Y, ông T là không đúng quy định tại Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc buộc bị đơn bà Nông Thị H phải mở lối đi chung có tổng diện tích 235,7m^2 đất nằm trong một phần thửa 412, 321 tờ bản đồ số 58 bản đồ địa chính phường L nhưng không nêu diện tích cụ thể của từng thửa là không đầy đủ, khó khăn cho công tác thi hành án. Phần diện tích 216,9m^2 tại mục 2 phần Quyết định, Bản án sơ thẩm xác định bao gồm diện tích S3-2 = 189,2m^2, S2 = 37m^2 và S1 = 9,5m^2, tổng diện tích 235,7m^2, như vậy là không chính xác, mâu thuẫn với diện tích bà Nông Thị Q yêu cầu giải quyết.

Tại mục 2 phần Quyết định của Bản án sơ thẩm buộc bà Nông Thị H phải tháo dỡ, di dời 01 hàng gạch chỉ dài 3,88m, cao 0,2m nằm trên diện tích S3-2 = 189,2m^2 nhưng không nêu rõ đỉnh, điểm vị trí hàng gạch chỉ là không đảm bảo; phần diện tích đất S1 = 9,5m^2 bà Nông Thị H phải di dời 03 cây đào được ký hiệu các đỉnh điểm từ điểm A1 đến điểm A2, A3, A4, A5, A29 trong bản án không phù hợp với đỉnh, điểm theo trích đo (tại điểm A5 – A29), khó khăn cho công tác thi hành án.

Tại mục 3 phần quyết định của bản án đình chỉ giải quyết đối với diện tích 18,6m^2; tại mục 4 phần quyết định của bản án chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nông Thị H đối với diện tích 47,6m^2 bao gồm diện tích S3-1 = 18,6m^2, S4 = 9,9m^2, S5 = 19,1m^2 nhưng không nêu các diện tích đất này thuộc thửa đất, tờ bản đồ nào là không đầy đủ, khó khăn cho công tác thi hành án.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn bà Vi Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở của nguyên đơn bà Lương Thị Ngọc P được chấp nhận là không chính xác, mâu thuẫn với phần nhận định của bản án.

Do Bản án có vi phạm về thủ tục tố tụng, cần hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST5 ngày 30/9/2025.

Đề nghị: Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nông Thị H, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Lạng Sơn.

Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm và người kháng cáo thuộc đối tượng được miễn án phí nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phiên tòa được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, có đương sự vắng mặt, nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt, có đương sự vắng mặt nhưng đã có ủy quyền, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt một số người tham gia tố tụng.

[2] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản xác định: Về đất và lối đi các đương sự tranh chấp có tổng diện tích là 283,3m^2, diện tích ký hiệu S1+S2+S3 là 254,3m^2; S4 là 9,9m^2 và S5 là 19,1m^2, trong đó:

[2.1] Diện tích đất yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn là 235,7m^2 gồm các đỉnh điểm từ điểm A1 đến các điểm A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, B1, B2, B3, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29; trong đó, có diện tích đã đổ bê tông ký hiệu S3-2 = 189,2m^2; một hàng gạch chỉ dài 3,88m, cao 0,20m và đất vườn ký hiệu S2 = 37,0m^2 có 18 cây đào nằm trong thửa đất 412 và có 03 cây đào, có 01 bức tường xây cao 1,5m, rộng 3,65m ký hiệu theo phụ lục mảnh trích đo là S1 = 9,5m^2 đất nằm trong diện tích thửa đất 321.

[2.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập được mở đường đi diện tích là 216,9m^2 gồm các đỉnh điểm từ điểm C1 đến các điểm C2, B2, B3, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14; trong đó, có diện tích đã đổ bê tông ký hiệu S3-2 = 189,2m^2, có một hàng gạch chỉ dài 3,88m, cao 0,20m và đất vườn ký hiệu S2 = 37,0m^2 có 18 cây đào nằm trong một phần thửa đất 412 và có 03 cây đào, có 01 bức tường xây cao 1,5m, rộng 3,65m thuộc S1 = 9,5m^2 đất nằm trong một phần diện tích thửa đất 321.

[2.3] Phần đất và bê tông còn lại bà Lương Thị Ngọc P rút yêu cầu giải quyết ký hiệu là S3-1= 18,6m^2 đất nằm trong thửa đất 412 có các đỉnh điểm ký hiệu từ điểm A16 đến các điểm A17, A18, A19, A20, B3, B2, B1. Phần đất và đường đi yêu cầu phản tố của bà Nông Thị H gồm diện tích đất và đường bê tông có ký hiệu là S3-1= 18,6m^2 đất nằm trong thửa đất 412 có các đỉnh điểm ký hiệu từ điểm A16 đến các điểm A17, A18, A19, A20, B3, B2, B1; thửa đất ký hiệu S3-2 = 189,2m^2, vị trí đỉnh điểm: A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, B1, B2, B3, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26; thửa S4 = 9,9m^2 từ điểm A8 đến các điểm B4, B5, B9, B10, A9 và thửa có ký hiệu S5 = 19,1m^2 từ điểm B5 đến các điểm B6, B7, B8, B9, thuộc một phần thửa 412, 321 tờ bản đồ 56, bản đồ địa chính năm 1998 đã được Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 14/3/2019 và ngày 08/5/2018 cho bà Nông Thị H.

[2.3] Về giá trị đất tranh chấp theo kết luận của Hội đồng định giá tài sản là 6.000.000 đồng/1m^2, 21 cây đào trị giá là 3.192.000 đồng; bức tường xây cao 1,5m, rộng 3,65m trị giá là 1.487.000 đồng; 01 hàng gạch chỉ dài 3,88m, cao 0,20m không có giá trị sử dụng, do bà Nông Thị H xây để chặn lối đi; diện tích bê tông đổ làm lối đi trị giá là 35.946.000.

[3] Theo tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự, có căn cứ xác định khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vi Thị Thu H, bà Nông Thị H với tất cả các hộ gia đình nhận chuyển nhượng đất đều có thỏa thuận về mở lối đi chung với bà Nông Thị H, bà Vi Thị Thu H, theo đó bà Nông Thị H, bà Vi Thị Thu H có trách nhiệm làm đường bê tông rộng 03m, dọc theo bờ kè do gia

đình bà Nông Thị H xây dựng, kéo dài từ đường P đến hết diện tích đất mà các hộ đã nhận chuyển nhượng, các góc cua phải mở đủ rộng đảm bảo để ô tô rẽ vào, thời gian hoàn thành con đường là tháng 12 năm 2018. Tuy nhiên bà Vi Thị Thu H và bà Nông Thị H không thực hiện việc mở lối đi như đã thỏa thuận. Thực tế cho thấy do các hộ có nhu cầu sử dụng nên năm 2021 các hộ nhận đất chuyển nhượng đã tự bỏ tiền ra để đổ bê tông làm lối đi vào các khu đất của các hộ gia đình. Trong quá trình thi công con đường bà Nông Thị H đã gây khó khăn không cho mở lối đi thẳng theo thỏa thuận, nên các hộ gia đình đã thi công con đường đi qua phía trước nhà bà Nông Thị H tạo thành ngõ 72, khối Đ, phường L, tỉnh Lạng Sơn như hiện nay. Sau khi đã chuyển nhượng hết các thửa đất bên trong thì vào khoảng tháng 9 năm 2024 bà Nông Thị H và bà Vi Thị Thu H đã tự ý đập, phá con đường cắt ngang thành 02 đoạn, tạo thành rãnh có chiều dài 03m, rộng 30cm, sâu 30cm nên các hộ bên trong khó khăn trong việc đi lại.

[4] Nhận thấy, gia đình bà Nông Thị H có các thửa đất tại khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là phường L, tỉnh Lạng Sơn), vào các năm 2017 đến 2020 bà Nông Thị H và bà Vi Thị Thu H có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đã mở lối đi (chưa đổ bê tông) qua thửa 412, 321 của bà Nông Thị H từ đường P vào các thửa đất vườn bên trong và thực hiện chuyển nhượng cho các hộ gia đình bà Lương Thị Ngọc P và bà Nông Thị N thửa đất số 411 nay là thửa 169, diện tích 147,5m^2; ông Tống Văn D, bà Hoàng Thị K thửa đất số 374 nay là thửa 165, diện tích 91,5m^2; Chị Nông Thị Q thửa đất số 319, nay là thửa 167, diện tích 92,8m^2; bà Hoàng Kim Yến thửa 371 nay là thửa 162, diện tích 62,4m^2; ông Hoàng Anh T thửa 372 nay là thửa 163, diện tích 107,2m^2; anh Hoàng Long P (con bà Lương Thị Ngọc P) thửa đất 373, diện tích 111,5m^2; bà Vy Thị L thửa 196 (tách từ thửa của bà Hoàng Thị Kim Y) có diện tích 62,6m^2. Trong quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Nông Thị H và bà Vi Thị Thu H đều lập biên bản thỏa thuận với người nhận chuyển nhượng đất, với nội dung mở lối đi có chiều rộng 03m chiều dài đến thửa đất được chuyển nhượng và bà Nông Thị H, bà Vi Thị Thu H có trách nhiệm đổ mặt đường bê tông từ thửa đất chuyển nhượng tạo thành lối đi chung dọc theo bờ kè ra đến đường P, khối Đ, phường L, tỉnh Lạng Sơn. Sau khi nhận chuyển nhượng các hộ dân bên trong không thấy bà Nông Thị H, bà Vi Thị Thu H đổ bê tông làm lối đi theo thỏa thuận nên năm 2021 các hộ dân tự đóng góp tiền mua vật liệu xây dựng đổ đường bê tông, trong quá trình thi công bà Nông Thị H không cho mở lối đi theo biên bản thỏa thuận, buộc các hộ dân nêu trên mở lối đi qua trước cửa nhà bà Nông Thị H. Đến năm 2024 sau khi chuyển nhượng hết các thửa đất bên trong bà Nông Thị H và bà Vi Thị Thu H đã tự ý phá con đường bê tông, chặn lối đi chung làm các hộ nhận chuyển nhượng đất bên trong ngõ 72, đường P, khối Đ, phường L, tỉnh Lạng Sơn đi lại rất khó khăn. Tại Công văn số 223/UBND-KTHTĐT ngày 08/8/2025 của Ủy ban nhân dân phường L, tỉnh Lạng Sơn cho biết. Diện tích đất các đương sự tranh chấp được quy hoạch là Đất giao thông, không nằm trong ranh giới các dự án phải thu hồi đất và vị trí đất tranh chấp là ngõ kết nối với đường P, là lối đi duy nhất của khoảng 12 thửa đất. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị

Ngọc P, buộc bà Nông Thị H mở lối đi chung theo thỏa thuận khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất và buộc bà Nông Thị H, bà Vi Thị Thu H chấm dứt hành vi cản trở việc đi lại của gia đình bà Lương Thị Ngọc P, Chị Nông Thị Q về cơ bản một phần có căn cứ.

[5] Tuy nhiên, qua xem xét các tài liệu và lời trình bày của các bên đương sự thấy rằng, cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể:

[5.1] Bị đơn có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải phá bỏ con đường bê tông trả lại nguyên hiện trạng đất như trước nên xác định đây là yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng phần các thửa đất có ký hiệu S1 và S5 thuộc thửa đất 321 chưa qua hòa giải cơ sở. Việc thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông D, bà K, bà Y, ông T là không đúng quy định tại Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5.2] Viêc Tòa án cấp sơ thẩm sau khi đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử và tiến hành hoãn phiên tòa sau đó lại tiến hành thông báo thụ lý yêu cầu độc lập của bà Nông Thị Q. Như vậy, là thụ lý khi đã mở phiên họp việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên việc thụ lý yêu cầu độc lập là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5.3] Cấp sơ thẩm chưa làm rõ phần diện tích đất tranh chấp có các đỉnh điểm B1, A14, A15 đã đổ bê tông có nằm trong diện tích đất mà bên nguyên đơn cũng như người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã nhận chuyển nhượng hay chưa hay vẫn thuộc thửa đất 412 của bà Nông Thị H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đã quyết định chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn cũng như người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và phần đất này nếu không thuộc trường hợp đã chuyển nhượng cho nguyên đơn hoặc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và có nằm trong thỏa thuận mở đường đi hay chưa và đã qua hòa giải hay không vẫn chưa được làm rõ nên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Mặt khác, phần diện tích S3-1 = 18,6m^2, xét thấy cấp sơ thẩm chấp nhận phản tố của bị đơn và đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ, vì đối với phần diện tích này nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã đổ bê tông xuống mà phần diện tích này là nằm trong thỏa thuận mở đường đi như vậy là mâu thuẫn. Cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ trong phụ lục trích đo thửa đất phát hành theo bản án gồm các thửa đất 165, trước đây là thửa 374 của ông D, bà K; thửa 163 trước đây là thửa 372 là của ông T cũng như thửa 164 là của ai, ở vị trí nào trong phục lục và cũng chưa chồng ghép bản đồ và cũng là để xác định yêu cầu mở lối đi trong đó có các góc cua để đảm bảo xe ô tô đi vòng qua được ngoặc rẽ ở điểm A12 giáp thửa 162, vì các thửa đất 371, 372, 373 và 374 trước đây đi theo lối rẽ này được. Theo bút lục 239 thì đằng sau thửa đất 196 thể hiện trên phục lục thì có các thửa đất 163, 164, 165, trong đó thửa 163 là của bà P tặng cho anh P, thửa 164, 165 là của ông D bà K, và theo biên bản thỏa thuận thì bản thân bà Nông Thị H cũng phải có trách nhiệm mở lối đi vào các thửa đất này.

[6] Xét về nội dung yêu cầu giải quyết:

[6.1] Đối với diện tích thuộc ký hiệu thửa S3-2 là 189,2m^2. Thấy rằng nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu mở lối đi theo thỏa thuận khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nông Thị H nhưng trong thỏa thuận không nói rõ (xác định được vị trí, đỉnh điểm cụ thể) việc mở lối đi từ đường P qua diện tích thuộc S1 có các đỉnh điểm A1, A2, A3, A4, A5, A6, A30, A29 thuộc thửa đất số 321 để vào thửa đất 412 hay mở từ đường P qua diện tích S4 = 9,9m^2 có các đỉnh điểm B5, B9, b10, A9, A8 và S5 = 19,1m$^{2.}$ có các đỉnh điểm B5, B6 ,B7, B8, B9 thuộc một phần các thửa đất 321, 412 để tiếp tục đi vào thửa đất 412 mà chỉ thỏa thuận bà Nông Thị H và Vi Thị Thu H có trách nhiệm mở đường từ đường P rẽ vào dọc bờ kè khu đất nhà bà Nông Thị H và bà Vi Thị Thu H đến thửa đất 371, 372, 373.

[6.2] Thực tế xác định từ năm 2019 nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã đi qua phần diện tích đất S4, S5 này và năm 2021 phía nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã tiếp tục tự đổ bê tông đi theo hiện trạng hiện này là qua S5 có các đỉnh điểm B5, B6, B7, B8, B9 thuộc một phần thửa đất 321 và vào diện tích S4 có các đỉnh điểm B5, B8, B9, B10, A9, A8 thuộc một phần thửa 412 tờ bản đồ 58, nay lại yêu cầu mở thêm lối đi mới qua diện tích S1 và S2 cũng như chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn hộ bà Lương Thị Ngọc P, Chị Nông Thị Q trả lại diện tích đất và tháo dỡ, di dời diện tích bê tông đổ làm lối đi trên tổng diện tích đất 47,6m^2, theo sơ đồ thửa đất tranh chấp ký hiệu là S4 = 9,9m^2 từ điểm A8 đến các điểm B4, B5, B9, B10, A9 và S5 = 19,1m^2 từ điểm B5 đến các điểm B6, B7, B8, B9 và diện tích S3-1 = 18,6m^2 là gây thiệt hại cho các bên và phần diện tích đất thuộc S4, S5 cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và phần này không bị kháng cáo, kháng nghị nên cấp phúc thẩm không thể khắc được.

[7] Mặt khác, việc cấp sơ thẩm buộc bà Nông Thị H phải di dời cây trồng và tháo dỡ một phần bức tường rào trong phần diện tích S1, S2 mà không buộc phía nguyên đơn bồi thường cây trồng và bức tường gạch do bà Nông Thị H tạo dựng từ khoảng cuối năm 2017 và đầu năm 2018 cho bị đơn là gây thiệt hại cho bị đơn và không đảm bảo công bằng và tính khách quan, vì vào năm 2019 nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã đi qua diện tích S5, S4 để đi và các thửa đất do mình đã mua và năm 2021 bên nguyên đơn và những nười có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khi làm đường bê tông thì đã làm qua phần diện tích S4, S5, như vậy đã mặc nhiên thừa nhận sự tồn tại các cây trồng và bức tường xây cũng như quyền quản lý sử dụng của bà Hoà.

[8] Ngoài ra bản án còn có một số sai sót, cụ thể: Tại mục 2 phần quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nông Thị Q, buộc bị đơn bà Nông Thị H phải mở lối đi chung diện tích 216,9m^2 (đối với yêu cầu của bà Quỳnh) nằm trong phần thửa 412, 321 tờ bản đồ số 58 bản đồ địa chính phường L nhưng không nêu phần diện tích thuộc từng thửa 412, 321 cụ thể là bao nhiêu là không đầy đủ, khó khăn cho công tác thi hành án. Đồng thời, phần diện tích 216,9m^2

tại mục 2 phần quyết định lại xác định bao gồm cả diện tích S3-2 = 189,2m^2, S2 = 37m^2 và S1 = 9,5m^2, tổng diện tích 235,7m^2, như vậy là vượt quá diện tích 216,9m^2.

[8.1] Tại mục 2 phần quyết định của Bản án sơ thẩm buộc bà Nông Thị H phải tháo dỡ, di dời 01 hàng gạch chỉ dài 3,88m, cao 0,2m nằm trên diện tích S3-2 = 189,2m^2 nhưng không nêu rõ đỉnh, điểm vị trí hàng gạch chỉ là không đảm bảo; phần diện tích đất S1 = 9,5m^2 bà Nông Thị H phải di dời 03 cây đào được ký hiệu các đỉnh điểm từ điểm A1 đến điểm A2, A3, A4, A5, A29 trong bản án không phù hợp với đỉnh, điểm theo trích đo (tại điểm A5 - A29) thiếu đi phần đỉnh A6, gây khó khăn cho công tác thi hành án.

[8.2] Tại mục 3 phần quyết định của Bản án sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với diện tích 18,6m^2; tại mục 4 phần quyết định của Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nông Thị H đối với diện tích 47,6m^2 bao gồm diện tích S3-1 = 18,6m^2, S4 = 9,9m^2 và S5 = 19,1m^2 nhưng không nêu các diện tích đất này thuộc thửa đất, tờ bản đồ nào là không đầy đủ, khó khăn cho công tác thi hành án.

[9] Từ những phân tích nêu trên cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và đánh giá chứng cứ không đầy đủ, không chính xác, không công bằng gây thiệt hại cho cả hai bên đương sự, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy bản án sơ thẩm để cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[10] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng sẽ được xem xét giải quyết lại tại cấp sơ thẩm.

[11] Về án phí:

[11.1] Về án phí sơ thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên án phí sẽ được xem xét giải quyết lại tại cấp sơ thẩm.

[11.2] Về án phí phúc thẩm: Do hủy Bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[12] Xét đề nghị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn là có căn cứ pháp lý, đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148; khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015:

Căn cứ khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khoá 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Lạng Sơn. Chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân Khu vực 1 - Lạng Sơn để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đương sự đã nộp và số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm được quyết định khi Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Lạng Sơn giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Nông Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Tòa Phúc thẩm 1 TANDTC tại Hà Nôi;
- Viện Phúc thẩm 1 TANDTC tại Hà Nôi;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TANDKV 1, tỉnh Lạng Sơn;
- VKSNDKV 1, tỉnh Lạng Sơn;
- Phòng THADSKV 1, tỉnh Lạng Sơn;
- THADS tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Người tham gia tố tụng khác;
- Lưu: HS; Tòa DS; HCTP, KTNV&THA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Vi Đức Trí