

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Bản án số: 43/2025/DS-PT

Ngày: 09- 4 - 2025

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất
và tranh chấp quyền sử dụng lối đi
chung

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Hiệu.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Anh Tuyết, bà Phạm Thúy Hằng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Hồng Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

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

Ngày 09 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 142/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng lối đi chung; do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 34/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn C, xã T, thành phố H, tỉnh Hải Dương; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Luân Thị N - Công ty L2, Đoàn luật sư thành phố H; địa chỉ: Số F đường V, xã V, huyện H, thành phố Hà Nội; có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn C, xã T, thành phố H, tỉnh Hải Dương; có mặt.

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

+ Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn C, xã T, thành phố H, tỉnh Hải Dương; có mặt, ủy quyền cho bà C tham gia tố tụng.

+ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn C, xã T, thành phố H, tỉnh Hải Dương; có mặt, ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng.

+ Bà Nguyễn Thị C2, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn C, xã T, thành phố H, tỉnh Hải Dương; có mặt, ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng.

+ Bà Nguyễn Thị C3, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn C, xã T, thành phố H, tỉnh Hải Dương; vắng mặt, ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng.

+ UBND xã T, thành phố H; người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch UBND xã T; có đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn Nguyễn Xuân T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị C2, Nguyễn Thị C3.

Bản án sơ thẩm không bị kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn Nguyễn Thị C đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn C1 trình bày:

Năm 1986 bà C kết hôn với ông C1 và về chung sống cùng bố mẹ đẻ ông C1 là cụ Nguyễn Văn O (đã chết ngày 12/11/1992) và cụ Phạm Thị C4 (đã chết ngày 28/5/2013). Cụ O và cụ C4 có 05 người con là Nguyễn Thị D (chết ngày 07/3/1999, không chồng, không con); Nguyễn Văn C1, sinh năm 1964 (chồng bà C); Nguyễn Thị C2, sinh năm 1966; Nguyễn Xuân T, sinh năm 1971, Nguyễn Thị C3, sinh năm 1973. Cụ O và cụ C4 chết không để lại di chúc, không có con đẻ, con nuôi, con riêng nào khác.

Nguồn gốc đất đang tranh chấp là của cụ O cụ C4 để lại. Năm 1991 cụ C4 tặng cho vợ chồng bà C, ông C1 thửa đất số 38, tờ bản đồ 17, diện tích 538m², tại thôn C, xã T, huyện T (nay là thành phố H), tỉnh Hải Dương đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số V126603 ngày 02/05/2002 mang tên ông C1 và bà C. Thửa đất của vợ chồng bà C giáp ranh với thửa đất nhà ông T (em trai của ông C1) và có lối đi chung với đất của gia đình ông T và nhà cụ C4 (nay bà C2 đang quản lý sử dụng đất).

Năm 1991 vợ chồng bà C xây nhà cấp 4, tường gạch ba banh và làm cổng đi ra ngõ đi chung với nhà ông T và nhà cụ C4. Cổng này cách cổng hiện tại của gia đình bà C 4m về phía trong ngõ. Năm 2013, bà C, ông C1 xây lại tường, bao vít cổng cũ, dịch chuyển cổng ra ngoài đi đường ngõ xóm theo vị trí như hiện nay. Sau khi bà C dịch chuyển cổng thì ông T xây cổng lên ngõ lối đi chung của 03 nhà. Khi đó do tạm thời gia đình bà C không sử dụng lối đi đó và nghĩ là anh em trong nhà nên vợ chồng bà C không có ý kiến gì. GCNQSDĐ mà vợ chồng bà C được cấp có thể hiện lối đi chung với hộ ông T, hộ cụ C4 để đi ra trục đường thôn. Năm 2023 vợ chồng bà C phá dỡ nhà cấp 4 để xây mới, lúc đầu ông T không có ý kiến gì, đến khi nhà bà C mở cổng ra ngõ đi chung thì ông T, bà C2 (đang quản lý sử dụng phần đất của cụ C4) ngăn cản không cho gia đình bà C sử dụng lối đi chung.

Ngoài ra năm 1997 ông T xây nhà ở mái bằng đã xây cầu thang ngoài trời, cao trên mặt đất giáp đất nhà bà C. Khi đó bà C có nói ông Trịnh X cẩn thận không lấn sang đất nhà bà, ông T không nói gì và bằng mắt thường bà C không nhìn thấy được cầu thang này có lấn sang đất của gia đình bà hay không. Năm 2023 khi vợ chồng bà C xây lại tường bao trên nền móng nhà cũ đã xây năm 1991 thì mới phát

hiện cầu thang ngoài trời của ông Trịnh L sang khoảng không đất nhà bà C. Bà C, ông C1 đã yêu cầu ông T phá bỏ phần cầu thang lấn sang nhà bà nhưng ông T không đồng ý. Do vậy vợ chồng bà C không xây được tường bao thẳng như GCNQSDĐ đã được cấp mà phải xây thụt gấp khúc 22cm (theo hiện trạng đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/5/2024 tại điểm A23A2, xây bức tường lửng ngăn cách phần đất hai hộ gia đình).

Đoạn cuối đất giáp nhà ông T do cụ C4 xây chuồng lợn từ ngày xưa và cách đất nhà ông T khoảng 20cm, nay bà xây lại nhà và xây tường bao ngăn cách thì ông T không cho bà xây theo đường thẳng như trong GCNQSDĐ đã cấp cho vợ chồng bà C nên phải xây theo hiện trạng như hiện nay. Bà C xác định diện tích đất ông T đã lấn chiếm là 2,14m² đất ở (theo sơ đồ hiện trạng đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/5/2024 từ điểm A23 kéo thẳng song song cách điểm A26 sang phần đất nhà ông T, bà H là 22cm).

Bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Xác định ranh giới lối đi chung đất gia đình bà C và đất gia đình ông T, cụ C4 (nay bà C2 đang quản lý, sử dụng) và gia đình bà C có quyền sử dụng lối đi chung này. Buộc ông T tháo gỡ công xây dựng trên ngõ lối đi chung.
- Buộc ông T tháo gỡ cầu thang ngoài lấn đất bà C, ông C1.
- Buộc ông T trả lại 2,14m² đất ở lấn chiếm đoạn cuối đất giáp nhà bà C và ông T để trả lại diện tích, hình dạng, ranh giới đúng theo GCNQSDĐ đã cấp. Phần đất này được xác định từ điểm A23 kéo thẳng song song cách điểm A26 sang phần đất nhà ông T, bà H là 22cm.

Đất của vợ chồng bà C và vợ chồng ông T đều do bố mẹ tách cho, hai bên đã xây dựng nhà, ở ổn định thời gian dài (vợ chồng bà xây nhà năm 1991). Bức tường mới vợ chồng bà C xây năm 2023 nằm trên phần móng nhà vợ chồng bà C xây năm 1991. Do vậy, bà C và ông C1 không đồng ý yêu cầu của ông T về việc xác định vợ chồng bà C phá tường xây trả cho vợ chồng ông T 11,2m² đất.

Việc ông T, bà H, bà C2 trình bày có công sức tôn tạo vượt lập một phần lối đi chung để được lối đi chung như hiện nay. Vợ chồng bà C đồng ý thanh toán cho ông T, bà H, bà C2 một phần công sức trên theo quy định pháp luật.

2. Bị đơn Nguyễn Xuân T đồng thời là người đại diện ủy quyền bà Nguyễn Thị C2, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị C3 trình bày:

Về thời điểm cụ O1 và cụ C4 chết, hàng thừa kế thứ nhất của hai cụ như bà C trình bày. Ông T và bà H kết hôn năm 1991. Sau khi kết hôn vợ chồng ông bà được cụ C4 và cụ O tặng cho một phần đất và đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ ngày 15/9/2005 tại thửa đất 08.10 tờ bản đồ số 19 diện tích 471m² mang tên ông T và bà H. Năm 1997, vợ chồng ông Trịnh P nhà trát đất lợp rạ xây nhà mái bằng như hiện nay. Khi đó nhà ông C1 đã xây tường bao hết đất và mốc giới hai bên không có tranh chấp gì, ông C1 bà C cũng không ý kiến gì việc ông Trịnh X nhà và để cầu thang ngoài trời. Năm 2023 gia đình ông C1, bà C phá nhà cũ và xây nhà mới, tường mới luôn vào gầm cầu thang ở phía ngoài nhà ông. Khi

ông C1 xây nhà, tường bao ông chỉ nói : “xây đúng mốc giới, móng cũ mà xây” vì giữa hai bên gia đình anh em không có mâu thuẫn gì và khi ông C1 bà C xây xong tường luôn vào gầm cầu thang nhà ông, ông không có ý kiến gì vì sợ anh em mâu thuẫn.

Ngõ đi chung hiện đang tranh chấp hình thành từ khi cụ O và cụ C4 tách đất cho vợ chồng ông T nhưng lối đi hẹp. Năm 2009 cụ C4 đổi phần đất cho ông Nguyễn Văn U (đã chết) và bà Nguyễn Thị T1 đất ao liền với lối đi chung khoảng 10m² đất mặt nước nổi ao (đổi bằng lời nói không có văn bản gì cung cấp cho Tòa án). Vợ chồng ông T, bà C2 ở cùng cụ C4 đã vượt lập, xây kè ao, san lấp đến năm 2011 ông T làm ngõ, xây cổng và sử dụng lối đi như hiện nay. Thời điểm ông Trịnh L1 cổng, làm ngõ gia đình ông C1, bà C không có ý kiến gì.

Ông T, bà H, bà C2 và bà C3 đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C. Ông T xác định ranh giới đất của gia đình ông T và gia đình bà C theo GCNQSDĐ là đường thẳng. Do vậy ông T đề nghị Tòa án xác định ranh giới giữa hai thửa đất là đường thẳng kéo từ điểm A2 đến A26 trên sơ đồ hiện trạng, buộc vợ chồng bà C phá dỡ toàn bộ tường bao xây dựng năm 2023 để trả lại cho vợ chồng ông T 11,2m² đất.

3. Người làm chứng là ông Nguyễn Văn N1 trình bày: Ông N1 là anh trai bà C. Giữa ông N1 và bà C, ông C1, ông T, bà C2 không có mâu thuẫn gì. Ông N1 làm nghề làm thợ xây. Năm 2013 vợ chồng bà C có nhờ ông xây tường bao giúp. Hiện trạng bức tường trước khi xây là gạch ba banh dài khoảng 08m còn lại phần cổng dài 2,5m khi đó nhà ông T chưa làm cổng như hiện nay ngõ đi lúc đó khoảng 1,5m còn phần bên kia là ao (ao của ai ông không biết). Sau khi xây bức tường bịt lại cổng cũ, ông C1, bà C yêu cầu ông N1 xây cổng ra vị trí cổng như hiện nay.

4. Kết quả xác minh tại UBND xã T, thành phố H:

So sánh giữa sơ đồ hiện trạng với GCNQSDĐ đã được UBND huyện T đã cấp cho các gia đình:

- Thửa đất của ông C1 và bà C tăng 35,2m² do lấn chiếm phần đất thủy lợi phía Đông của thửa đất và do sai số tính toán diện tích.

- Thửa đất của ông T và bà H tăng 260,5m² do sai số đo đạc, xác định mốc giới

- Thửa đất của cụ C4 (đã chết) giảm 34,3m² do sai số xác định mốc giới và sai số tính toán diện tích.

- Theo hồ sơ địa chính 299 của xã T, ngõ đi chung đang tranh chấp thuộc một phần của thửa đất số 07+06, tờ bản đồ số 12, ghi tên chủ sử dụng đất là cụ O. Sau khi đo đạc gia đình tách mảnh đất trên thành 3 phần (gia đình ông C1; gia đình ông T và cụ C4 (đã chết)). Vì tách ra làm 3 phần nên gia đình đã dùng một phần đất phía làm ngõ đi chung để vào phần đất của gia đình ông T và phần đất của cụ C4. Phần ngõ đi chung hiện do gia đình ông T làm cổng quản lý. UBND

xã T không có tài liệu hiện đất, thu hồi đất làm ngõ đi chung và tài liệu thể hiện hộ nào được sử dụng lối đi chung.

5. Kết quả định giá tài sản:

Đơn giá đất ở tại nông thôn giá 4.500.000đ/m²; đất NTS, trồng cây lâu năm giá 2.000.000đ/m².

Tài sản trên đất ông T, bà H: Nhà 01 tầng mái bằng diện tích 48,1m² (cầu thang ngoài 3,5m²) xây năm 1997 giá trị 55.266.000đ; nhà bếp, buồng tắm, nhà vệ sinh xây năm 2012 giá trị 24.159.000đ; bếp 13,1m², chuồng chăn nuôi 18m² hết giá trị sử dụng. Sân trệt trước cửa nhà giá trị 3.463.000đ. Hai trụ cổng giá trị 335.000đ; cổng sắt giá trị 450.000đ (làm trên lối đi chung). Tường bao giáp ao xây năm 2009 (tường hoa) giá trị 4.326.000đ.

Tài sản trên đất lối đi chung: Phần trệt bê tông lối đi chung: 2.736.000đ; công vượt lập đất lối đi chung 39m³ (do ông T, bà C2 khai) x180.000đ/m³= 7.020.000đ.

Tài sản trên đất ông C1, bà C: Nhà xây 02 tầng mái Thái diện tích 109,6m²; nhà 02 tầng mái tôn diện tích 29m² xây năm 2023 tổng giá trị 1.281.329.000đ. Tường xây 10 gạch chỉ xây năm 2023 giữa hai hộ có tôn cao 1,8m, dài 28,66m+13,65m giá trị 9.470.000đ. Móng xây gạch chỉ năm 1991 không còn giá trị. Sân trệt làm năm 2023 diện tích 20,9m² giá trị 2.736.000đ.

6. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 28/9/2024, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương quyết định, xử:

- Không chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà C về việc yêu cầu ông T, bà H trả lại 2,14m² đất ở theo sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 09/5/2024 tính từ điểm A23 kéo song song cách điểm A26 là 22cm.

- Ranh giới thửa đất hai gia đình ông C1, bà C và ông T, bà H là phần xây hết bức tường do ông C1, bà C xây năm 2023 có điểm từ A2, A22, A23, A24, A25, A26 cao 1,8m dài 28,66m.

- Xác định ông C1 và bà C là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 38, tờ bản đồ số 17 diện tích 538m² (trong đó 300m² đất ở lâu dài, 60m² đất vườn thời hạn tháng 10/2043; 178m² đất vườn hợp pháp) tại địa chỉ: Thôn C, xã T, thành phố H; đối với 35m² đất (theo đo đạc thẩm định ngày 09/5/2024) ông C1, bà C lấn chiếm ông C1, bà C có trách nhiệm làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định (Tổng diện tích 573,2m² hình thể theo sơ đồ các điểm A26, A27, A28, A29, A30, A31, A32, A33, A34, A35, A36, A4, A3, A2, A22, A23, A24, A25, A26).

- Xác định ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị H là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 08,10 tờ bản đồ số 19 diện tích 471m² (trong đó đất ở nông thôn 295m², đất NTS:176m². Thời hạn sử dụng lâu dài). Địa chỉ: Thôn C, xã T, thành phố H. Đối với 260m² đất thừa đo đạc thẩm định ngày 09/5/2024 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T, tỉnh Hải Dương cấp cho ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị H ngày 15/9/2005. Ông T, bà H có trách nhiệm

làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật (tổng diện tích 731,5m² theo hình thể sơ đồ các điểm A38, A26, A25, A24, A23, A22, A2, A1, A21, A20, A19, A18, A17, A16, A15, A14, A38).

- Buộc ông T, bà H phá dỡ phần cầu thang bên ngoài trên không trung sang phần đất của gia đình bà C, ông C1.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C, hộ bà C, ông C1 được sử dụng lối đi chung theo đo đạc hiện trạng ngày 09/5/2024 từ điểm A1A2A3A4A5A6A7A8. Buộc ông T, bà H phá dỡ trụ cổng, cổng sắt nằm trên ngõ đi chung và di chuyển cây trên lối đi chung. Ông C1, bà C phải thanh toán cho ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị C2 tiền công vượt lập, xây tường hoa, đổ bê tông lối đi chung cụ thể: Ông T, bà H số tiền 2.347.000đ và bà C2: 2.347.000đ.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T yêu cầu ông C1, bà C trả lại ông T, bà H diện tích đất 11,2m² đất ở do ông C1, bà C lấn chiếm được tính (từ điểm A2, A22, A23, A24, A25, A26 đến A2).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 03 và ngày 04/10/2024 bị đơn Nguyễn Xuân T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị C2, Nguyễn Thị C3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự trình bày nội dung các tình tiết như đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm và buộc đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của các đương sự trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

2.1. Ông C1 và ông T là anh em ruột. Diện tích đất của vợ chồng ông C1 và vợ chồng ông T đều có nguồn gốc của bố mẹ đẻ là cụ O và cụ C4 tặng cho khi ông Chung kết H1 với bà C (1986), ông T kết hôn với bà H (1991). Việc tặng cho quyền sử dụng đất của cụ O, cụ C4 cho các con là ông C1, ông T đã được thực hiện trên thực tế và từ năm 1991 vợ chồng ông C1 đã xây tường bao tách giữa đất của cụ C4 (phần sau này cho ông T). Khi vợ chồng ông C1 xây nhà ở và tường

bao nêu trên, cụ C4 và các con khác của cụ C4, cụ O không có tranh chấp. Các công trình trên đã tồn tại hơn 30 năm, đến năm 2023 gia đình ông C1 phá công trình cũ xây dựng tường bao mới. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định vợ chồng ông C1 xây tường bao mới trên nền tường nhà và tường bao cũ. Cấp sơ thẩm xác định mép ngoài cùng của tường bao do gia đình ông C1, bà C xây dựng là ranh giới giữa đất ông C1, bà C và đất ông T, bà H là phù hợp với khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự. Thực tế ranh giới giữa hai hộ là các đoạn thẳng gấp khúc. Như vậy, GCNQSDĐ cấp cho vợ chồng ông C1 năm 2002, cấp cho vợ chồng ông T năm 2005 đều xác định ranh giới giữa đất ông C1 và đất ông T không phù hợp với ranh giới thực tế đã được hai bên gia đình thỏa thuận xác lập. Bà C và ông T chỉ căn cứ vào GCNQSDĐ cấp sau khi các bên đã xác lập ranh giới trên thực tế để xác định vợ chồng ông Trịnh L của vợ chồng bà C 2,14m² đất hay vợ chồng bà C lấn của vợ chồng ông T 11,2m² đất đều không có căn cứ. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của cả nguyên đơn và bị đơn là phù hợp. Kháng cáo của ông T, bà H về nội dung này không có căn cứ chấp nhận.

2.2. Năm 1997 vợ chồng ông T, bà H xây nhà ở mái bằng có xây một làn cầu thang phía trên ở ngoài tường. Khi đó ranh giới đất vợ chồng ông C1 và đất vợ chồng ông T đã được xác định như phân tích ở mục [2.1] ở trên. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định một phần làn cầu thang của vợ chồng ông T, bà H có lấn qua ranh giới đất của hai gia đình sang đất ông C1, bà C. Việc ông T, bà H xây dựng nhà ở và cầu thang nêu trên thực hiện công khai mọi người đều biết, ông C1 và bà C khai không biết làn cầu thang của vợ chồng ông Trịnh X lấn sang đất nhà mình là không có căn cứ; khi đó anh chị em trong gia đình không có mâu thuẫn, bà C và ông C1 không phản đối việc ông T, bà H xây cầu thang như trên. Như vậy, có căn cứ xác định giữa ông T, bà H và ông C1, bà C có thỏa thuận về việc ông C1, bà C cho ông T, bà H sử dụng phần khoảng không phía trên mặt đất của gia đình ông C1, bà C để xây dựng một làn cầu thang. Do vậy, ông T, bà H được xác lập quyền đối với bất động sản liền kề (là quyền sử dụng đất của ông C1, bà C) theo quy định tại Điều 246 Bộ luật Dân sự. Việc ông T, bà H sử dụng quyền sử dụng đất của ông C1, bà C chỉ sử dụng làm làn cầu thang trên không, không sử dụng vào mục đích khác hoàn toàn phù hợp với nguyên tắc quy định tại Điều 248 Bộ luật Dân sự. Do vậy, bà C, ông C1 yêu cầu ông T, bà H phải phá dỡ phần cầu thang xây sang đất của ông C1, bà C là không có căn cứ. Kháng cáo của ông T, bà H về nội dung này có căn cứ chấp nhận. Hội đồng xét xử cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung này theo hướng không buộc ông T, bà H phá dỡ phần cầu thang nêu trên.

2.3. Từ khi cụ O, cụ C4 tặng cho vợ chồng ông C1, bà C quyền sử dụng đất năm 1989 thì đã hình thành lối đi từ đường xóm vào phần đất còn lại của cụ O, cụ C4 (sau này chia thêm cho ông T, bà H). Toàn bộ lối đi chung hiện nay không được cấp vào GCNQSDĐ của gia đình nào. Các tài liệu trong hồ sơ vụ án, lời khai của người làm chứng xác định vợ chồng ông C1, bà C đã sử dụng lối đi này đến 2013 mới mở cổng như hiện nay. Quá trình vợ chồng ông C1, bà C sử dụng lối đi chung cụ C4 và các thành viên trong gia đình không phản đối, không có tranh chấp. Việc ông T, bà H xây cổng ra giáp đường xóm và cùng bà C2 (hiện

quản lý đất của cụ C4), bà C3 không cho ông C1, bà C sử dụng lối đi chung này là xâm phạm quyền của vợ chồng ông C1, bà C. Cấp sơ thẩm xác định ông C1, bà C có quyền sử dụng lối đi chung, buộc ông T, bà H phá dỡ cổng chắn dứt việc ngăn cản ông C1, bà C sử dụng lối đi này và buộc vợ chồng ông C1, bà C thanh toán phần giá trị công sức tôn tạo lối đi là phù hợp, đảm bảo quyền lợi của các bên. Kháng cáo của ông T, bà H, bà C2, bà C3 về nội dung này không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Cấp sơ thẩm buộc các bên cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là phù hợp.

[4] Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị, Hội đồng xét xử không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị H, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Thị C2 và bà Nguyễn Thị C3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 28/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương như sau:

Căn cứ Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai; Điều 166, Điều 175, 176, Điều 246, Điều 248 Bộ luật Dân sự; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 36/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1.1. Xác định ranh giới đất của vợ chồng bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn C1 với đất của vợ chồng ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị H2 là mép ngoài cùng của các đoạn tường bao do vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C xây dựng từ các điểm A2, A22, A23, A24, A25 đến A26 theo sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị C yêu cầu ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị H trả lại 2,14m² đất ở xác định theo các điểm từ A23 kéo song song cách điểm A26 là 22cm về phía đất nhà ông T, bà H trên sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Xuân T yêu cầu ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C phải trả 11,2m² đất được xác định bởi các điểm từ A2, A22, A23, A24, A25, A26 đến A2 trên sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị C về việc buộc ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị H phải phá dỡ phần cầu thang ngoài trời xây

dựng sang khoảng không quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn C1. Xác định ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng khoảng không thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C trong phạm vi lan cầu thang ngoài tường của nhà ông T, bà H để làm lối đi lên mái nhà.

1.3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C. Xác định bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn C1 có quyền sử dụng lối đi chung được xác định bởi các điểm từ A1, A2, A3, A4, A44, A5, A6, A7, A8, A45, A43 đến A1 trên sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm. Buộc ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị H phá dỡ trụ cổng, cổng sắt nằm trên ngõ đi chung và di chuyển cây trên lối đi chung, chấm dứt hành vi ngăn cản ông C1, bà C sử dụng lối đi chung.

Buộc ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C phải thanh toán cho ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị H số tiền 2.347.000đ và thanh toán cho bà Nguyễn Thị C2 số tiền 2.347.000đ công vượt lập, xây tường hoa, đổ bê tông lối đi chung.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Giữ nguyên phần quyết định về án phí sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản của bản án sơ thẩm.

3. Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị H số tiền 300.000đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006207 ngày 10/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Hoàn trả bà Nguyễn Thị C3 số tiền 300.000đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006208 ngày 10/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Hoàn trả bà Nguyễn Thị C2 số tiền 300.000đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006209 ngày 10/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự;
- TAND thành phố Hải Dương;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

- Chi cục THADS thành phố Hải Dương;
- Lưu: HS, THS, VP.

Trần Hữu Hiệu