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

Bản án số: 156/2026/DS-PT
Ngày: 23/9/2026
V/v tranh chấp QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị An

Các Thẩm phán: Ông Hà Quang Huy và ông Nguyễn Mạnh Toàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa*:** Bà Dương Thị Hương Liên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 23 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 105/2026/TLPT- DS ngày 10 tháng 8 năm 2026 về "Đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề" do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2026/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 161/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 8 năm 2026 giữa các đương sự:

+ Nguyên đơn: **Ông Nguyễn Văn P**, sinh năm 1963 (có mặt)

+ Bị đơn : **Ông Trần Văn T**, sinh năm 1956 (có mặt)

- Người đại diện theo uỷ quyền của ông T: Anh Trần Văn D, sinh năm 1988 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Xóm Đ, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn tại phiên toà ngày 23/9/2026:

Luật sư Nguyễn Thị H và Luật sư Nguyễn Ánh T1 – Văn phòng L4 – Đoàn Luật sư thành phố H (có mặt)

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1, Bà Đặng Thị L, sinh năm 1958 (có mặt)

2, Bà Long Thị T2, sinh năm 1969 (có mặt)

3, Chị Nguyễn Thị Bích H1, sinh năm 1994 (vắng mặt)

4, Anh Trần Văn D, sinh năm 1988 (có mặt)

6, Anh Trần Văn T3, sinh năm 1985 (có mặt tại phiên toà ngày 09/9; vắng mặt tại phiên toà ngày 23/9/2026)

Cùng địa chỉ: Xóm Đ, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên

7, Anh Trần Văn T4, sinh năm 1980; (có mặt)

8, Chị Đỗ Thị L1, sinh năm 1980 (có mặt)

9, Cháu Trần Minh T5, sinh ngày 26/9/2008 (vắng mặt)

- Người đại diện hợp pháp của cháu T5: Anh Trần Văn T4 và chị Đỗ Thị L1 (có mặt)

Cùng địa chỉ: xóm Đ , xã Đ, tỉnh Thái Nguyên

10, Chị Trần Thị T6, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn B, xã N, thành phố Hà Nội

11, Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Thái Nguyên

- Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Cao Xuân T7 – Phó Chủ tịch UBND xã (vắng mặt)

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn T; bà Đặng Thị L; anh Trần Văn T4, chị Trần Thị T6, anh Trần Văn T3: Anh Trần Văn D, sinh năm 1988; địa chỉ: Xóm Đ, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P trình bày:

Gia đình ông có thửa đất 792, tờ bản đồ số 13 có nguồn gốc do bố mẹ ông là cụ Nguyễn Văn Đ khai phá từ năm 1965. Gia đình sử dụng từ năm 1965, mục đích là để trồng chè và hoa màu trên đất. Cụ Đ có làm nhà trình đất để trông coi. Năm 1986 khi ông lấy vợ được gia đình cho ra ở riêng tại thửa đất này. Ông đã xây dựng nhà cấp 4 để ở, đồng thời canh tác trồng chè và hoa màu. Ngày 21/12/1998, gia đình ông được cấp quyền sử dụng đất thửa 792a, 792b, tờ bản đồ số 13 tổng diện tích 4.556,9m² tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 684997, cấp ngày 21/12/1998 mang tên hộ ông Nguyễn Văn P.

Thửa đất của gia đình ông giáp thửa đất của gia đình ông Trần Văn T. Gia đình ông T thường đi bộ qua những rãnh chè của gia đình ông, đồng thời đi qua đất của gia đình ông Minh N (xóm R, xã P cũ). Sau đó thì con ông Minh N ra ở riêng và trồng chè trên đất thì gia đình ông T không đi được con đường trên nữa. Ngoài ra, thì nhà ông T không còn lối đi nào khác. Năm 2019 gia đình ông chặt mấy hàng chè mở đường vào để xây dựng tường rào bao quanh khu chăn nuôi. Từ đó, gia đình ông T đã sử dụng con đường này để đi ra đường X, xã P cũ.

Đến tháng 12/2024, khi ông không ở nhà thì gia đình ông T đã cho đổ bê tông vào con đường này. Ông đã báo chính quyền địa phương xuống lập biên bản

cho dừng thi công. Tuy nhiên 2 tuần sau thì gia đình ông T tiếp tục đổ bê tông đường kiên cố vào phần vị trí đất đang tranh chấp.

Ông khởi kiện yêu cầu gia đình ông Trần Văn T tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng và trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm đổ bê tông của gia đình ông tại thửa 792, tờ bản đồ số 13, địa chỉ xóm Đ, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Bị đơn ông Trần Văn T, người được uỷ quyền của bị đơn là anh Trần Văn D trình bày: Gia đình ông Trần Văn T và bà Đặng Thị L có thửa đất 464, tờ bản đồ số 13, diện tích 6.093,6m², đất có nguồn gốc do bố mẹ ông T là cụ Trần Văn L2 và Vũ Thị N1 khai phá từ năm 1970, mục đích để trồng sắn và hoa màu. Năm 1978 thì cho vợ chồng ông T mảnh đất trên để ra ở riêng. Khi vợ chồng ông T làm nhà ở năm 1978 thì chưa có bất cứ gia đình nào khác đến đó ở, gia đình ông T làm nhà đầu tiên, khi đó đã có đường đi vào thửa đất của gia đình ông T. Gia đình ông T sử dụng và đi lại làm ăn, chở nguyên vật liệu làm nhà, cưới hỏi, dựng vợ gả chồng cho 4 đứa con, ô tô, máy kéo, xe trâu, xe bò, xe to, xe bé đi lại vào ra trên con đường mà gia đình hiện đang sử dụng, không có tranh chấp với ai, việc này mọi người dân trong xóm, trong xã, ngoài xã đều biết. Ngày 31/01/1994 bà Đặng Thị L được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa 139, tờ bản đồ số 35 diện tích 1.740m² đất thổ cư. Năm 2005 gia đình ông T có đổ bê tông phần đường đi rộng khoảng 1,5m do lúc đó chưa có điều kiện. Khi đổ bê tông đường đi không có xảy ra tranh chấp với gia đình nhà ông P. Ngày 05/01/2009, hộ ông Trần Văn T và bà Đặng Thị L được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 464, tờ bản đồ số 13 diện tích 6.093,6m². Đến năm 2015 khi gia đình ông T sửa cổng thì bị gia đình ông P ngăn cản không cho làm và nói đất trong bìa đỏ của gia đình ông P. Gia đình ông T đã đề nghị UBND xã P giải quyết, tuy nhiên trên bản đồ địa chính thì phần lối đi vào nhà ông T đã được cấp vào bìa đỏ của ông P.

Nay ông T không nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ông T có yêu cầu phản tố đề nghị Toà án công nhận phần đường đi đã đổ bê tông là lối đi chung của hai gia đình; đề nghị Toà án tuyên huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn P. Ông T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản và tự nguyện hỗ trợ gia đình ông Nguyễn Văn P số tiền 70.000.000 đồng (*bảy mươi triệu đồng*), đề nghị Tòa án ghi nhận sự tự nguyện trên của phía bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Long Thị T2, chị Nguyễn Thị Bích H1: Cùng quan điểm với nguyên đơn ông Nguyễn Văn P.

Bà Đặng Thị L, anh Trần Văn D, anh Trần Văn T4, chị Trần Thị T6, anh Trần Văn T3, người đại diện theo uỷ quyền là anh Trần Văn D; chị Đỗ Thị L1, cháu Trần Minh T5: Cùng quan điểm với ông Trần Văn T.

UBND xã Đ tại Văn bản số 748/UBND-KT, ngày 13/4/2026 có nội dung:

1. Về việc cung cấp cho Tòa án sổ điều tra, diện tích, loại đất, chủ sử dụng đất đối với các thửa đất số 792, 464 tờ bản đồ số 13: Hiện UBND xã Đ chưa tìm được các sổ với các nội dung như trên.

2. Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 684997 cấp ngày 21/12/1998 mang tên ông Nguyễn Văn P và Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 935181, cấp ngày 31/01/1994 mang tên bà Đặng Thị L; hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 222127, cấp ngày 5/01/2009 mang tên Hộ ông Trần Văn T và bà Đặng Thị L: UBND xã Đ không có hồ sơ lưu đối với việc cấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

3. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của thửa đất 139, tờ bản đồ số 35 (nay là thửa đất số 464, tờ bản đồ số 13) của gia đình ông Trần Văn T: Thửa đất số 464, tờ bản đồ 13 có nguồn gốc do ông Trần Văn T và bà Đặng Thị L tự khai phá vào những năm 1978 để ở và trồng cây lâu năm. Gia đình sử dụng thửa đất ổn định không có tranh chấp đất đai. Đến năm 1998, Hộ ông Nguyễn Văn P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri N 684997, số vào sổ 00742 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 21/12/1998 mang tên Hộ ông (bà) Nguyễn Văn P, trong đó có thửa đất số 792a, 792b, tờ bản đồ 13, diện tích 4.556,9m^2 đất ONT + CLN (trong đó có 400m^2 đất ONT + 4.156m^2 đất vườn tạp).

4. Về nguồn gốc và quá trình hình thành đường đi (phần vị trí đất đang tranh chấp đã đổ bê tông) vào thửa 464, tờ bản đồ số 13 của gia đình ông Trần Văn T: Vào tháng 12 năm 2024, gia đình ông T bà L có đổ bê tông trên thửa đất số 792, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.556,9m^2 đất ONT + CLN. Tại thời điểm ông T đổ bê tông, ông P không có mặt ở nhà nên không được biết. Sau khi được biết ông T đổ bê tông, ông P đã báo cơ sở xóm và xã P (cũ) xuống lập biên bản đình chỉ. Sau thời gian khoảng hơn 2 tuần (vẫn trong tháng 12 năm 2024), gia đình ông T tiếp tục đổ bê tông phần còn lại. Ông P không đồng ý việc ông T đổ bê tông nên làm đơn đến UBND xã Đ để đề nghị hoà giải. Vị trí đổ đường bê tông ông T cho biết cũng là vị trí con đường mòn đi vào nhà từ khi hộ ông Tân sinh S trên thửa đất số 464 đến nay.

5. Căn cứ bản đồ 299 và bản đồ địa chính đo đạc năm 1995 thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1994 (cấp theo bản đồ 299) cho gia đình ông T tại thửa đất số 139, tờ bản đồ số 35, diện tích 1.740m^2 đất thổ cư là không thể hiện đường vào. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2009 (cấp theo bản đồ địa chính) cho gia đình ông T tại thửa đất số 464, tờ bản đồ số 13, diện tích 6.093,6m^2 đất ONT + CLN là có thể hiện đường vào *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, đã có sơ đồ trích lục tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)*. Tuy nhiên, hộ ông T và bà L cho biết tại buổi hòa giải là không đi theo con đường trên bản đồ bao giờ mà đi theo con đường như hiện nay đã đổ bê tông (đường đi vào nhà thời điểm trước là đường đất nhỏ, nay đã đổ bê tông).

6. Đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 684997, cấp ngày 21/12/1998 tại thửa 792, tờ bản đồ số 13, diện tích 4.556,9m^2 đất ONT + CLN không có cấp phần đường đi của thửa đất số 464, tờ bản đồ số 13 (thửa đất của gia đình ông Trần Văn T). Do thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P là được cấp đúng theo bản đồ địa chính năm 1995, xã P (trước sắp xếp) tại thửa đất số 464, tờ bản đồ số 13 với sơ đồ khu đất đã gửi theo ý trả lời số 5.

Quy trình, thủ tục và căn cứ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 684997 cấp ngày 21/12/1998 mang tên hộ ông Nguyễn Văn P đối với thửa 792, tờ bản đồ số 13, diện tích 4.556,9m^2 đất thổ cư + đất vườn tạp là đúng.

7. Đối với nội dung công nhận lối đi chung vào thửa đất số 464, tờ bản đồ số 13 tại vị trí đất tranh chấp hiện đã bổ bê tông thành đường đi, UBND xã Đ có ý kiến như sau: Căn cứ Điểm d Khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024; Căn cứ Điểm b Khoản 2 Điều 12 Quy định kèm theo Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 30/10/2024 của UBND tỉnh T ban hành quy định giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với các loại đất; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân; diện tích đất để xây dựng công trình phụ vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp; điều kiện kích thước và diện tích tối thiểu được tách thửa, hợp thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên: *"Trách nhiệm của người đề nghị tách thửa: Cung cấp nội dung thỏa thuận, thống nhất về lối đi đó bằng văn bản thỏa thuận được công chứng, chứng thực theo quy định hoặc bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền; Chịu trách nhiệm nội dung lối đi được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có và có chiều rộng tối thiểu 3,5m; bảo đảm cấp nước, thoát nước và nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý."* Như vậy, lối đi chung được hình thành trong trường hợp tách hợp, thửa đất "các điều kiện đảm bảo cấp nước, thoát nước và nhu cầu cần thiết khác để kết lối giữa lối đi với đường giao thông công cộng hiện có" thuộc trách nhiệm của người đề nghị tách thửa cung cấp.

Đối với yêu cầu của bị đơn đề nghị hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 684997, cấp ngày 21/12/1998 mang tên hộ ông Nguyễn Văn P đối với thửa 792, tờ bản đồ số 13, diện tích 4.556,9m^2 đất thổ cư + đất vườn, UBND xã Đ đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Thái Nguyên giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án cấp sơ thẩm thể hiện: Diện tích con đường bê tông mà ông P khởi kiện là 183,2m^2 có trong thửa 792 mà gia đình ông P đã được cấp GCBQSD đất, trong đó có 400m^2 đất ở, còn lại là đất CLN.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2026/DS-ST ngày 25/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 165, Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 29, Điều 133, 152 Luật Đất đai 2024; Luật Người

cao tuổi; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P về việc buộc ông Trần Văn T phải trả phần diện tích 183,2m^2 đất tại thửa 792, tờ bản đồ số 13 và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn T.

- Huỷ một phần Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Hội đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/12/1998 và một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 684997, cấp ngày 21/12/1998 mang tên ông Nguyễn Văn P đối với thửa 792, tờ bản đồ số 13, diện tích 4.556,9 m^2 đất thổ cư + đất vườn tạp.

- Công nhận phần diện tích 183,2m^2 (có sơ đồ chi tiết kèm theo) tại thửa 792, tờ bản đồ số 13 là lối đi chung của gia đình ông Nguyễn Văn P và ông Trần Văn T.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động về quyền sử dụng đất và làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Ông Trần Văn T có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn P số tiền 70.000.000 đồng (*bảy mươi triệu đồng*).

4. Về chi phí tố tụng: Ông T có trách nhiệm trả cho ông P số tiền 12.000.000 đồng (*mười hai triệu đồng*) chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và đo đạc đất.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn P kháng cáo với nội dung: Không nhất trí bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu gia đình bị đơn tháo dỡ bê tông các công trình xây dựng để trả cho nguyên đơn diện tích đất lấn chiếm đã đổ bê tông làm đường đi; nguyên đơn tự nguyện mở lối đi khác cho gia đình bị đơn để không ảnh hưởng đến đất thổ cư của gia đình nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông P giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Trong phần tranh luận, các đương sự giữ nguyên quan điểm.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Về nguồn gốc, vị trí và quá trình biến động sử dụng đất; về nguồn gốc và quá trình hình thành đường đi; về xem xét giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N684997 cấp ngày 21/12/1998; về yêu cầu công nhận lối

đi chung, lập luận của Luật sư về những nội dung này cơ bản trùng với nhận định của bản án sơ thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn T: Hủy một phần Quyết định cấp GCNQSDĐ của Hội đồng cấp GCNQSDĐ ngày 01/12/1998 và một phần Giấy chứng nhận QSDĐ (số N 684997) cấp ngày 21/12/1998 mang tên ông Nguyễn Văn P do cấp sai vị trí và sai diện tích sử dụng; công nhận phần diện tích đất tranh chấp có diện tích 183,2m^2 tại thửa 792, tờ bản đồ số 13 là lối đi chung vào thửa 464 của hộ gia đình ông T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn; áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn diện tích đất đã đổ bê tông làm đường đi; ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc mở lối đi khác cho gia đình bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về tố tụng:*

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P kháng cáo hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Trong thời gian tạm ngừng phiên toà, bị đơn có đơn đề nghị triệu tập nhiều người làm chứng nhưng không cung cấp thông tin địa chỉ của những người này nên HĐXX không có căn cứ triệu tập.

[2]. *Về nội dung:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Trần Văn T và gia đình ông T phải phá dỡ con đường đổ bê tông hiện trạng làm đường vào nhà ở của gia đình bị đơn để trả lại diện tích đất tại thửa 792, tờ bản đồ số 13 mà gia đình ông P đã được UBND thành phố T cấp GCNQSD số N 684997, cấp ngày 21/12/1998 mang tên Hộ ông Nguyễn Văn P.

Bị đơn ông Trần Văn T có yêu cầu phản tố, đề nghị công nhận diện tích đất nêu trên là lối đi chung của hai gia đình, đồng thời ông T yêu cầu huỷ GCNQSD đất của gia đình ông P.

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P về nội dung yêu cầu công nhận diện tích đất là đường bê tông hiện trạng thuộc QSD của gia đình ông P; Hội đồng xét xử thấy:

3.1. Về vị trí đất diện tích đất mà ông P khởi kiện: Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, căn cứ biên bản hoà giải của UBND xã Đ ngày 26/8/2025 và Công văn số 748/UBND-KT ngày 13/4/2026 của UBND xã Đ trả lời Toà án cấp sơ thẩm; căn cứ các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định: Phần diện tích đất ông P khởi kiện là con đường do gia đình ông T đổ bê tông năm 2024 và gia đình ông T hiện đang sử dụng làm đường đi vào nhà, diện tích này nằm trong thửa 792, TBĐ 13 mà gia đình ông P đã được cấp GCNQSD đất, có vị trí đi qua khoảng giữa của thửa đất 792 của gia đình ông P.

3.2. Về diễn biến quá trình hình thành con đường: Nguyên đơn ông P xác định: Năm 2019, gia đình ông xây tường bao tại một phần của thửa 792 ở vị trí sát với con đường đổ bê tông hiện nay để quây khu vực chăn nuôi của gia đình nhằm tránh lây lan dịch bệnh nên có thuê thợ xây là ông Phạm Văn C xây dựng. Tại phiên toà phúc thẩm, ông C có lời khai phù hợp với lời khai của ông P về việc ông C đã cùng ông P chặt phá hai hàng chè của gia đình ông P để mở lối đi chở nguyên vật liệu vào để xây tường cho thuận tiện. Từ đó đã hình thành lối đi lại ở vị trí này. Do là hàng xóm và gia đình ông T không có đường vào cố định nên ông P cũng cho gia đình ông T đi nhờ tạm qua lối này để vào nhà vì trước đó, gia đình ông T vẫn phải đi nhờ qua bãi chè của gia đình ông ở vị trí khác. Tuy nhiên, năm 2022, gia đình ông T đổ đất lên đoạn đường này nên ông P đã báo chính quyền địa phương giải quyết. UBND xã P đã lập biên bản yêu cầu gia đình ông T dừng việc đổ đất. Tại Văn bản số 318/UBND ngày 01/12/2022 của UBND xã P trả lời đơn của ông P có nội dung: Ông P có đơn đề nghị U1, kiểm tra việc đổ đất làm đường trên thửa 792 của ông P, UBND xã kiểm tra hiện trạng và xác định có đường hiện trạng đi vào thửa đất 464 của gia đình ông T qua phần diện tích thuộc thửa 792 của gia đình ông P. UBND xã đã yêu cầu gia đình ông T bà L dừng thi công đường. Gia đình ông T bà L nhất trí dừng thi công.

Năm 2024, trong lúc ông P đi vắng, gia đình ông T tự ý đổ bê tông lên con đường này nên ông P lại báo chính quyền can thiệp. UBND xã đã tiến hành xuống kiểm tra thực địa và lập biên bản yêu cầu gia đình ông T dừng thi công. Nội dung này đã được UBND xã xác nhận tại biên bản hoà giải và công văn 748 ngày 13/4/2026 gửi Toà án cấp sơ thẩm.

Phía bị đơn ông T cho rằng gia đình ông T đã sử dụng lối đi này từ năm 1978 mà không đi trên con đường nào khác để vào nhà.

Xem xét lời khai của các bên đương sự, đối chiếu với nội dung xác nhận của UBND xã và lời khai của người làm chứng tại phiên toà phúc thẩm là ông Phạm Văn C – người trực tiếp tham gia cùng ông P mở con đường này, HĐXX thấy lời khai của ông P về thời điểm hình thành con đường này là có căn cứ. Lời khai của ông T không có cơ sở, không phù hợp với diễn biến giải quyết tranh chấp của chính quyền địa phương.

3.3. Về việc xác định đường đi vào thửa đất 464 của gia đình ông T theo bản đồ:

Văn bản số 748/UBND-KT ngày 13/4/2026 của UBND xã Đ xác định: Theo bản đồ 299 và bản đồ địa chính năm 1995 thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1994 (cấp theo bản đồ 299) của gia đình ông Trần Văn T tại thửa đất số 139, tờ bản đồ số 35, diện tích 1.740m^2 đất thổ cư là không thể hiện đường vào. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2009 (cấp theo bản đồ địa chính) tại thửa đất số 464 là có thể hiện đường vào *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T, đã có sơ đồ trích lục tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)*.

Đối chiếu với kết quả của đơn vị đo đạc do Toà án cấp phúc thẩm yêu cầu chồng ghép với hiện trạng thửa 464 của gia đình ông T và thửa 792 của gia đình ông P cho thấy: Trên bản đồ địa chính 1996 có thể hiện con đường dẫn vào thửa đất 464, con đường này đi qua cạnh các thửa: một bên là thửa 792, một bên là cạnh các thửa: 797, 798, 799, 800, 801 và đấu nối vào đúng vị trí sơ đồ trích lục thửa đất 464 cấp năm 2009 của gia đình ông T. Con đường này có diện tích 351,7m^2, đoạn rộng nhất là 6,23m, đoạn hẹp nhất là 2,43m.

Lời trình bày của gia đình ông T trong quá trình UBND xã giải quyết tranh chấp cũng như tại phiên toà cho rằng thực tế gia đình ông T không đi theo con đường này mà chỉ đi theo con đường hiện nay đã đổ bê tông nên gia đình ông T không đồng ý mở con đường nào khác. HĐXX thấy: Việc không thừa nhận con đường khác không có nghĩa là gia đình ông T được mặc định công nhận con đường bê tông hiện trạng, bởi lẽ: Như đã phân tích ở trên, diện tích con đường đổ bê tông được Nhà nước công nhận QSD hợp pháp thuộc về thửa 792 của gia đình ông P. Mặt khác, văn bản 748 xác định thửa 792 của gia đình ông P được cấp không bao gồm diện tích con đường vào thửa 464, nghĩa là không bao gồm con đường có trên trích lục sơ đồ thửa 464 thể hiện tại trang 3 GCNQSD đất cấp năm 2009 của gia đình ông T chứ không phải là không bao gồm con đường bê tông theo hiện trạng, vì văn bản 748 đã nêu rõ phần diện tích đường bê tông nằm trong thửa 792.

Do đó, cần xác định, cho dù gia đình ông T không thừa nhận con đường theo trích lục thửa đất thì cũng không vì thế mà được quyền tự ý mở lối đi trên đất của gia đình ông P mà không có sự thoả thuận với chủ sử dụng đất và cũng không xem xét đến yếu tố lợi ích của chủ sử dụng đất liền kề. Gia đình ông T cho rằng không có đường vào nhà nên chỉ đồng ý sử dụng con đường theo hiện trạng là không phù hợp với quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015.

Điều 254. Quyền về lối đi qua được quy định như sau:

1. Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ.

Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi.

Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác xác định.

…

Trong trường hợp này, theo bản đồ 1996 thì đất của ông T có đường vào như trích lục sơ đồ tại trang 3 GCNQSD đất và như kết quả chồng ghép của đơn vị đo đạc. Tuy nhiên, theo bản đồ địa chính 2015, UBND xã xác định thửa 464 không thể hiện có đường vào. Do vậy, theo quy định tại Điều 254 được viện dẫn ở trên, gia đình ông T có quyền yêu cầu gia đình ông P là chủ sử dụng đất liền kề dành cho một lối đi thuận tiện và hợp lý nhất nhưng việc mở lối đi phải tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của thửa đất liền kề (đất của gia đình ông P) và thiệt hại gây ra là ít nhất cho thửa đất của gia đình ông P.

Xem xét vị trí con đường bê tông hiện trạng mà gia đình ông T đang sử dụng thấy rằng, con đường này về khoảng cách là gần nhất và thẳng nhất từ đường liên xóm vào, đảm bảo thuận lợi nhất cho gia đình ông T. Tuy nhiên, sự tồn tại của con đường này chỉ đáp ứng được nhu cầu của gia đình ông T trong khi lại làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến hình thể thửa đất 792 của gia đình ông P vì việc mở con đường này làm xẻ đôi thửa đất 792, gây thiệt hại đến giá trị sử dụng đất của gia đình ông P.

3.3. Xem xét vị trí con đường theo bản đồ địa chính 1996 có trong trích lục sơ đồ thửa 464 tại GCNQSD đất cấp đổi năm 2009 của gia đình ông T, căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án cấp phúc thẩm cho thấy, khu vực này có địa hình cơ bản bằng phẳng, hoàn toàn không có gì khó khăn cho việc mở lối đi, con đường này được đấu nối trực tiếp từ đường bê tông vào đến khu vực giáp bờ ao của gia đình ông T, sau đó kéo dọc theo cạnh của thửa 792, chạy gần như song song với đường bê tông vào đến thửa đất 464 của gia đình ông T. Hiện tại khu vực này do ít sử dụng nên có cây cỏ mọc dầy, nếu phát quang và cải tạo thì sẽ hình thành con đường rộng rãi, bằng phẳng. Gia đình ông T cho rằng đi cạnh bờ ao gây nguy hiểm cho người già và trẻ nhỏ, ý kiến này là không hợp lý bởi lẽ ao của gia đình ông P chỉ nằm gần cạnh đường đi và con đường cũng chỉ có một đoạn gần với bờ ao, còn phần lớn con đường mở trên thửa 792 và nhập vào con đường theo bản đồ địa chính 1996 đủ rộng và không liên quan gì đến ao của gia đình ông P ở bên cạnh. Việc gia đình ông T đòi hỏi thuận tiện nhất cho mình nhưng không đề cập đến lợi ích của gia đình ông P là không đúng với quy định tại Điều 254 nêu trên.

3.4. Xem xét các căn cứ mà bản án sơ thẩm giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, HĐXX thấy:

Bản án sơ thẩm nhận định các căn cứ để dẫn đến việc chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không đúng với bản chất của tranh chấp, đồng thời, trong phần nhận định có nhiều nội dung mâu thuẫn nhau và không phản ánh đúng diễn biến của phiên toà sơ thẩm, cụ thể như sau:

Tại mục [2.2] của bản án về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất tranh chấp: Bản án nhận định toàn bộ thửa đất của gia đình bị đơn được sử dụng ổn định, không có tranh chấp, việc nhận định như vậy là không có ý nghĩa với nội dung tranh chấp trong vụ án này vì: Diện tích đất tranh chấp không nằm trong thửa đất 464 của gia đình bị đơn và cũng không nằm ở ranh giới giữa đất của hai gia đình. Nguyên đơn và bị đơn không tranh chấp mốc giới, nguyên đơn chỉ đòi lại phần diện tích gia đình bị đơn đang sử dụng làm đường đi qua thửa đất của gia đình mình; còn bị đơn yêu cầu xác định diện tích này là đường đi chung chứ không yêu cầu công nhận phần đất đó có trong thửa 464 của gia đình bị đơn nên việc gia đình bị đơn sử dụng thửa 464 có ổn định hay không thì không ảnh hưởng đến phần diện tích con đường đang tranh chấp.

Tại mục [2.3] về xem xét giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 684997 cấp ngày 21/12/1998 của gia đình ông P: Bản án nhận định Văn bản số 748 của UBND xã Đ xác định theo bản đồ 299 và bản đồ địa chính đo đạc năm 2015 thì phần đất ở của gia đình ông T không thể hiện đường vào nhưng phần nội dung cho rằng GCNQSD đất và sơ đồ thửa đất cấp đổi năm 2009 thể hiện là có đường vào thì bản án không đề cập đến và cũng không xác định vị trí con đường theo sơ đồ đất đã cấp đổi để đối chiếu với thực tế mà lại căn cứ vào con đường hiện trạng đang có tranh chấp do gia đình bị đơn tự ý đổ bê tông và đã bị UBND xã lập biên bản dừng thi công để chấp nhận hiện trạng con đường này theo yêu cầu của bị đơn là không có căn cứ pháp lý.

Một mặt, bản án nhận định phần vị trí đất tranh chấp đã được cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn P ngày 21/12/1998 nhưng mặt khác lại căn cứ vào hiện trạng con đường để huỷ GCNQSD đất của gia đình ông P trong khi UBND xã xác định việc cấp đất cho gia đình ông P là đúng quy định.

Bản án nhận định đất của gia đình ông T không có đường vào thì lẽ ra Toà án phải xem xét việc mở lối đi qua bất động sản liền kề đảm bảo các yếu tố theo Điều 254 Bộ luật dân sự như đã phân tích ở trên chứ không có nghĩa không có đường vào thì Toà án lại công nhận cho gia đình ông T có quyền tự mở lối đi theo ý mình trên đất người khác.

Bản án nhận định năm 2019 gia đình ông P đã xây dựng tường rào kiên cố bao quanh nhà (thửa đất 792) và xây dựng tường rào giáp phần đất tranh chấp và coi đó là cơ sở để công nhận con đường đi chung là không hợp lý vì: Việc ông P xây tường rào trên đất của mình không có nghĩa ông P buộc phải thừa nhận phần còn lại thuộc về lối đi chung, bởi lẽ theo ông P trình bày, do gia đình ông chăn nuôi, để tránh dịch bệnh nên phải xây tường quây để tránh ảnh hưởng đến các khu vực xung quanh chứ không phải ông xây tường để làm ranh giới với phần đất

còn lại. Như đã phân tích tại mục 3.2, cần xác định khi ông P xây tường và chặt bỏ hai hàng chè để mở lối chở nguyên vật liệu thì mới phát sinh con đường này. Bản án sơ thẩm nhận định việc xây tường của ông P để công nhận ranh giới với con đường bê tông là cách nhận định mang tính chất phiến diện, không phản ánh đúng thực tế diễn biến hình thành con đường.

Bản án còn nhận định: Tại phiên toà, ông P cũng xác định: Năm 2005 gia đình ông T đã đổ bê tông phần lối đi vào nhà thì gia đình ông P không có ý kiến gì. Nội dung này hoàn toàn sai với diễn biến tại phiên toà. Biên bản phiên toà sơ thẩm thể hiện ông P phủ nhận lời khai của ông T về việc đổ bê tông từ năm 2005, ông P trình bày rõ: Khi đổ bê tông là ông B1 luôn (bút lục 173). Do vậy, không có việc ông P thừa nhận như án sơ thẩm đã nêu. Mặt khác, tại phần [2.5] về hiện trạng lối đi chung, bản án lại nhận định năm 2024 gia đình ông T mới đổ bê tông. Điều đó cho thấy sự mâu thuẫn giữa các phần nhận định của bản án.

Về nội dung: Ông P xác định gia đình ông T không có bất cứ lối đi nào khác ngoài lối đi qua những rãnh chè nhà ông P, đi qua thửa đất 792 của gia đình ông P nên có cở sở xác định việc gia đình ông P biết được sự tồn tại của con đường vào gia đình ông T. Đây là cách lập luận không có sự logic. Một mặt nhấn mạnh việc ông P xác định gia đình ông T không có lối đi nào khác ngoài lối đi qua các rãnh chè, đồng nghĩa với việc ông P cho rằng gia đình ông T không sử dụng con đường hiện nay nhưng mặt khác lại nhận định gia đình ông P biết được sự tồn tại của con đường này.

Bản án nhận định: Theo xác minh tại cơ sở xóm Đ thì hộ ông T và bà L chỉ đi vào nhà tại thửa đất số 464 theo vị trí con đường mòn, nay đã được ông T đổ đường bê tông. Hiện tại ngoài lối đi là vị trí đường bê tông đang tranh chấp thì gia đình ông T không còn lối đi nào khác. Qua trao đổi với cơ sở xóm Đ, ông Ngô Văn B là Trưởng xóm cho biết mọi người dân trong xóm từ trước đến nay đều đi theo con đường hiện tại ông T và bà L đã đổ bê tông; trên bản đồ địa chính đo đạc năm 1996 chỉ là mương nước và đường bờ mương chứ không phải là đường vào nhà ông T bà L. Bản án coi đây là một nguồn chứng cứ để công nhận con đường hiện trạng là không phù hợp vì: Việc T8 xóm xác nhận nội dung trên là không đúng với thực tế vì quá trình giải quyết tranh chấp tại địa phương, UBND xã đã xác định rõ: Năm 2024, gia đình ông T mới đổ bê tông và khi thi công đã bị UBND xã lập biên bản yêu cầu tạm dừng, gia đình ông T nhất trí tạm dừng. Do vậy, Toà án không thể coi xác nhận "qua trao đổi" của T8 xóm lại có giá trị pháp lý cao hơn sự kiện pháp lý thực tế diễn ra và đã được UBND xã lập biên bản.

Bản án phân tích: Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 684997, cấp ngày 21/12/1998 cho hộ ông Nguyễn Văn P cũng không có tài liệu nào thể hiện chủ sử dụng đất liền kề ký giáp ranh. Lập luận này không đúng với bản chất của tranh chấp, vì như đã phân tích ở phần trên, đây không phải là tranh chấp ranh giới hoặc cả hai bên đều tranh chấp về quyền sử dụng đất nên việc ký giáp ranh trong trường hợp này hoàn toàn không có ý nghĩa.

Tại mục [2.4] về yêu cầu công nhận phần lối đi chung, bản án nhận định phần lối đi phù hợp với hiện trạng quản lý và sử dụng đất của hộ gia đình ông T, đồng nghĩa với việc công nhận QSD của gia đình ông T nhưng lại xác định là lối đi chung là mâu thuẫn giữa hai vế lập luận.

Mặt khác, bản án còn nhận định: Đối với phần vị trí đường qua các thửa 801, 800, 797, 798, 799 thì hiện tại các thửa đất trên nằm dưới mép đường bê tông sâu khoảng 2m và có ao đào sâu nên cũng không thuận tiện cho việc mở lối đi. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án cấp phúc thẩm cho thấy nhận định này là không chính xác, không đúng với thực tế. Riêng về chi tiết ao sâu, đây chỉ là một phần diện tích riêng biệt tại thửa 797, không liên quan đến phần diện tích lối đi, cũng không có tài liệu nào thể hiện ao sâu 2,5m như bản án nhận định. Hơn nữa, việc mở lối đi ở thửa đất bên cạnh thì không phụ thuộc vào độ sâu của ao như án sơ thẩm đã phân tích.

[4]. Xét quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Các lập luận của Luật sư về cơ bản trùng khớp với nhận định của bản án sơ thẩm đã được HĐXX phúc thẩm phân tích, đánh giá ở trên. Ngoài ra, Luật sư đưa ra một số luận cứ bổ sung:

Thứ nhất, theo Bản trích đo hiện trạng sử dụng đất thì thấy rằng hộ ông P có diện tích đất thực tế hiện nay sau khi đã trừ 183,2m^2 đường đi là 4.577,7m^2 (gồm 2 thửa HT1 có diện tích 2.711,5m^2 và HT2 1.866,2m^2). Như vậy, diện tích đất thực tế hiện nay hộ ông P vẫn dư ra so với GCNQSDĐ đã được cấp mà không bị thiếu hụt. Lập luận này là không đúng với bản chất của vụ án, bởi lẽ, tương tự như đã phân tích trên đây, các bên không tranh chấp về QSD đất giáp ranh nhau. Bản chất tranh chấp là ông P không nhất trí cho gia đình ông T sử dụng con đường đi qua thửa đất của gia đình mình ở vị tí hiện tại nên yêu cầu gia đình ông T trả lại diện tích này. Ông T cũng không nhận phần đất này thuộc thửa 464 của gia đình mình mà chỉ yêu cầu công nhận con đường hiện trạng là đường đi chung. Hai gia đình hoàn toàn không tranh chấp về ranh giới. Do vậy, vấn đề thừa đất hay thiếu đất của gia đình ông P không ảnh hưởng đến nội dung tranh chấp trong vụ án này.

Thứ hai, Luật sư cho rằng: Nguồn gốc diện tích đất hộ ông P xin cấp GCNQSDĐ là khai phá năm 1980 là sau khi hộ ông T về sinh sống trên thửa đất từ năm 1978. Hội đồng xét xử thấy: Cả hai gia đình trong quá trình quản lý, sử dụng đều đã được cấp GCNQSD đất, đều sử dụng ổn định toàn bộ thửa đất của mình từ trước đến nay. Đất của gia đình ông T tại thời điểm cấp và thời điểm hiện nay theo bản đồ địa chính 2015 đều thể hiện không có đường vào, theo bản đồ địa chinh 1996 và trích lục sơ đồ thửa đất cấp đổi 2009 lại thể hiện có đường vào nhưng ở vị trí khác với con đường hiện nay. Diện tích con đường tranh chấp được cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai xác định thuộc về phạm vi thửa 792 là QSD hợp pháp của gia đình ông P, phù hợp với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án. Do vậy, thời điểm khai phá đất của hai gia đình dù có trước hay có sau cũng không có ý nghĩa trong trường hợp này.

Thứ ba, Luật sư lập luận: Thửa đất gia đình hộ ông P được cấp GCNQSDĐ gồm 02 thửa số 792a (diện tích: 400m^2 đất thổ cư ONT) và số 792b không phải là một thửa do mở lối đi bị tách đôi thửa như nội dung kháng cáo của ông P. Và Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông P thì diện tích 4.556,9m^2 được cấp thành hai thửa số 792a và 792b. Nội dung này chỉ có ý nghĩa xác định tại thời điểm cấp GCNQSD đất thể hiện là 2 thửa, nhưng theo bản đồ địa chính hiện nay và quá trình UBND xã giải quyết tranh chấp cũng như tại văn bản trả lời Toà án, UBND xã đã xác định đất của ông P hiện là thửa 792, bao gồm cả diện tích của 792a và 792b theo GCNQSD đất, điều đó cần được hiểu là không còn 792a và 792b như Luật sư phân tích.

Thứ tư, quan điểm của Luật sư là: Tờ bản đồ địa chính xã P năm 1998 mà bị đơn cung cấp cho Tòa án ngày 17/9/2026 thể hiện: Có đường đi liên thôn vào thửa đất số 464 tờ bản đồ số 13 của gia đình ông Trần Văn T đúng như hiện trạng sử dụng hiện nay. Lập luận này không có cơ sở pháp lý vì UBND xã vẫn xác định trên bản đồ địa chính hiện nay không có đường vào thửa 464.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận toàn bộ quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

[5]. Với những phân tích trên đây, HĐXX thấy: Cần xác định phần diện tích con đường bê tông nằm trong thửa 792 thuộc QSD đất hợp pháp của gia đình ông P. Đối với thửa 464, GCNQSD đất cấp lần đầu thể hiện không có đường vào; GCNQSD đất cấp đổi năm 2009 có trích lục sơ đồ kèm theo được UBND xã xác định có thể hiện đường vào nhưng theo bản đồ địa chính năm 2015 của xã P cũ, nay là xã Đ thể hiện thửa đất này không có đường vào. Do vậy, gia đình ông T có quyền yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề nhưng phải đáp ứng các yếu tố được quy định tại Điều 254 BLDS 2015. Việc ông T không chấp nhận mở lối đi nào khác ngoài con đường bê tông hiện trạng là đòi hỏi mang tính chất phiến diện, mong muốn đáp ứng lợi ích tối đa của gia đình mình nhưng không quan tâm đến thiệt hại là giá trị sử dụng của thửa đất liền kề thuộc QSD hợp pháp của gia đình ông P trong khi thực tế về mặt địa hình, đặc điểm của thửa đất 792 của gia đình ông P hoàn toàn có đủ điều kiện để mở lối đi ở vị trí trùng với con đường thể hiện trên bản đồ 1996. Bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại QSD đất của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận lối đi chung là không đủ căn cứ pháp lý và cũng không phù hợp với thực tế. Do vậy, kháng cáo của ông P là có cơ sở chấp nhận, cần sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc gia đình bị đơn phải tháo dỡ bê tông để trả lại cho gia đình nguyên đơn toàn bộ diện tích đất hiện gia đình bị đơn đang chiếm hữu làm đường đi. Trong tổng diện tích con đường đổ bê tông 183,2m^2 thuộc thửa 792, bản trích đo hiện trạng của đơn vị đo đạc đã chú dẫn từng phần đổ bê tông trên cơ sở dẫn đạc của các đương sự trong quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm, trong đó, phần chú dẫn thể hiện có một phần 24,8m^2 do gia đình ông P đổ bê tông, còn diện tích do gia đình ông T đổ bê tông nằm vào thửa 792 là 127,1m^2. Cần buộc ông T phải tháo dỡ phần bê tông trên diện tích 127,1m^2 này (có sơ đò kèm theo).

Tại phiên toà phúc thẩm, anh Trần Văn D (người đại diện theo uỷ quyền của ông T và bà L) xác định hiện nay gia đình anh có: ông T, bà L, anh D, anh T3, anh T4, chị L1, cháu T5 là những người đang sinh sống tại thửa đất 464 của gia đình ông T. Do vậy, những người này cùng phải có trách nhiệm trả lại cho ông T diện tích đất đang chiếm hữu làm đường đi.

Do sửa án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P nên cũng đồng nghĩa với việc không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận lối đi chung. Mặt khác, yêu cầu của ông T về việc huỷ GCNQSD đất của ông P cũng không có cơ sở chấp nhận.

[6]. Trong vụ án này, mặc dù ông T không yêu cầu mở lối đi khác nhưng để đảm bảo quyền có lối đi của gia đình ông T không bị gián đoạn, ảnh hưởng đến cuộc sống sinh hoạt ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật và cũng là để giải quyết tranh chấp được triệt để, cần ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P về việc mở lối đi trên thửa đất 792 của gia đình ông P ở vị trí tương đồng với vị trí con đường trên bản trích lục sơ đồ thửa đất tại trang 3 GCNQSD đất cấp đổi năm 2009 của gia đình ông T. Con đường này được nối từ đường bê tông hiện trạng vào đến khu vực gần thửa 797 (hiện trạng là ao) của gia đình ông P rồi kéo thẳng vào thửa đất 464 của gia đình ông T, đoạn này gần như song song với con đường bê tông hiện trạng. Để con đường không bị khúc khuỷu, tạo thuận lợi cho việc đi lại của gia đình ông T, HĐXX lấy chiều rộng toàn tuyến đảm bảo 4m căn đều từ đầu đến cuối con đường nên có một số diện tích không nằm vào con đường theo bản đồ 1996. Tổng diện tích con đường mới là 306,6m^2, trong đó có 100,4m^2 nằm vào thửa 792, phần còn lại thuộc diện tích con đường theo bản đồ 1996.

Theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự, ông T phải thanh toán cho ông P toàn bộ giá trị phần diện tích đất sử dụng để mở đường đi mới tại thửa 792. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm, ông P tự nguyện không yêu cầu thanh toán giá trị phần diện tích đoạn nối từ đường bê tông đến khu vực đầu bờ ao (thửa 797), chỉ yêu cầu thanh toán giá trị từ đoạn đầu bờ ao kéo vào thửa đất 464 của gia đình ông T. Do vậy, HĐXX ghi nhận sự tự nguyện của ông P về nội dung này. Cụ thể, đoạn đường nối từ đường bê tông vào tới khu vực đầu bờ ao (giáp thửa 797) có 24,1m^2 thuộc thửa 792, còn lại 72,4m^2 thuộc diện tích đường đi theo bản đồ 1996, ông T không phải thanh toán giá trị đối với diện tích 24,1m^2 nằm ở thửa 792. Từ khu vực gần đầu bờ ao kéo vào thửa 464 có diện tích 76,3m^2 nằm vào thửa 792, ông T phải thanh toán cho ông P giá trị diện tích đất này.

Do thửa 792 không định vị đất ở và đất CLN nên để tránh ảnh hưởng đến hạn mức đất ở tại thửa 792 của gia đình ông P cũng như giảm nghĩa vụ thanh toán giá trị cho ông T, HĐXX xác định diện tích mở đường là đất CLN. Ông P đề nghị thanh toán theo giá thị trường là 1.500.000đ/m^2 nhưng ông P không có căn cứ chứng minh mức giá này. Căn cứ đơn giá của Hội đồng định giá tài sản cấp sơ thẩm, giá trị đất CLN tại thửa 792 là 80.000đ/m^2. Như vậy, 100,4m^2 x 80.000đ/m^2 = 8.032.000đ nhưng ông T chỉ có nghĩa vụ thanh toán cho ông P số

tiền tương ứng với giá trị của 76,3m^2 = 6.104.000đ (do phần diện tích 24,1m^2 ông P không yêu cầu thanh toán).

Ông P có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký biến động giảm trừ diện tích đất 100,4m^2 CLN theo quyết định của bản án này.

Gia đình ông T có quyền sử dụng toàn bộ diện tích lối đi mới theo quyết định của bản án này.

[7]. Án phí:

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm sung quỹ Nhà nước. Tuy nhiên, do ông T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông T.

Ông P không phải chịu án phí án phí dân sự sơ thẩm.

7.2. Án phí phúc thẩm: Kháng cáo của ông P được chấp nhận nên ông P không phải chịu án phí phúc thẩm.

[8]. Chi phí tố tụng: Ông T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản tại cấp sơ thẩm với số tiền 12.000.000đ, số tiền này ông P đã nộp tạm ứng nên ông T phải thanh toán cho ông P.

Tại cấp phúc thẩm, ông T là người yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ nên ông T phải chịu chi phí tố tụng với số tiền 2.400.000đ (hai triệu bốn trăm nghìn đồng (đã thực hiện xong).

[9]. Ngoài việc sửa án, HĐXX thấy Toà án cấp sơ thẩm còn phải rút kinh nghiệm một số nội dung sau:

9.1. Tại đơn phản tố của ông T có ghi 3 yêu cầu: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu công nhận lối đi chung; yêu cầu huỷ GCNQSD đất. Toà án đã ra thông báo thụ lý yêu cầu phản tố đối với cả 3 nội dung này là không chính xác. Cần xác định nội dung "không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn" chỉ là ý kiến của bị đơn chứ không phải là yêu cầu phản tố; nội dung yêu cầu huỷ GCNQSD đất cũng không được coi là yêu cầu phản tố vì: Căn cứ theo Tiểu mục 1 Mục 3 Công văn 196/TANDTC-PC ngày 03/10/2023 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc trong công tác xét xử có quy định cụ thể như sau: Trong quá trình giải quyết tranh chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất, nguyên đơn, bị đơn hoặc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đề nghị hủy Giấy chứng nhận QSD đất, trong trường hợp này, cần xác định đề nghị hủy Giấy chứng nhận QSD đất là yêu cầu của đương sự, nhưng không phải là yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập. Khi giải quyết vụ việc dân sự liên quan đến việc hủy Giấy chứng nhận QSD đất thì phải được Tòa án xem xét giải quyết trong cùng một vụ việc dân sự theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, đề nghị hủy Giấy chứng nhận QSD đất của đương sự trong

quá trình giải quyết vụ án được xác định là yêu cầu của đương sự, không phải là yêu cầu khởi kiện, đồng thời cũng không phải yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm thụ lý đây là yêu cầu phản tố là không đúng, cần xác định là yêu cầu của bị đơn và được xem xét yêu cầu này trong quá trình giải quyết vụ án.

9.2. Tại phần nhận định của bản án có ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc thanh toán giá trị QSD đất cho nguyên đơn số tiền 70 triệu đồng nhưng tại phần quyết định lại tuyên bị đơn có trách nhiệm thanh toán giá trị 70 triệu đồng cho nguyên đơn là mâu thuẫn giữa nhận định và quyết định, không đúng với ý chí của đương sự.

9.3. Hồ sơ vụ án không có bản trích đo đóng dấu đỏ của cơ quan đo đạc; sơ đồ kèm theo bản án trong hồ sơ cũng là bản photo.

9.4. Bản án xác định cháu Trần Minh T5 (là người dưới 18 tuổi) tham gia tố tụng nhưng không xác định người đại diện hợp pháp của cháu. Theo Điều 69 Bộ luật dân sự 2015 (Năng lực pháp luật tố tụng dân sự và năng lực hành vi tố tụng dân sự của đương sự) quy định người chưa đủ 18 tuổi không có đầy đủ năng lực hành vi tố tụng dân sự để tự mình thực hiện mọi quyền, nghĩa vụ tố tụng. Việc thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng của họ thông qua người đại diện hợp pháp, trừ ngoại lệ đối với người từ đủ 15 đến dưới 18 tuổi có tài sản riêng hoặc tham gia lao động tự khởi kiện/tham gia tố tụng.

Theo Điều 85 Bộ luật dân sự (Người đại diện của đương sự): Xác định người đại diện trong tố tụng dân sự bao gồm người đại diện theo pháp luật và người đại diện theo ủy quyền.

Điều 86 (Quyền, nghĩa vụ của người đại diện) quy định cụ thể về phạm vi thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của người đại diện theo pháp luật cho đương sự.

Trong trường hợp này, lẽ ra cần xác định người đại diện hợp pháp của cháu T5 là bố mẹ đẻ cháu là anh T5 và chị L1.

Tuy nhiên, những sai sót, vi phạm trên đây không làm thay đổi bản chất vụ án nên HĐXX thấy không cần thiết phải huỷ án. Toà án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[10]. Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên toà về việc sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởikiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309, Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 254, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26 Luật Đất đai 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P.

Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2026/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Thái Nguyên.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P đối với bị đơn ông Trần Văn T.

Buộc ông Trần Văn T phải phá dỡ bê tông đối với diện tích 127,1m^2 đất tại thửa số 792, tờ bản đồ số 13 xã Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Buộc ông T và những người sinh sống tại thửa 464 phải trả lại cho gia đình ông Nguyễn Văn P diện tích 127,1m^2 đất đang chiếm hữu làm đường đi tại thửa số 792, tờ bản đồ số 13 do UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 684997 ngày 21/12/1998 mang tên Hộ ông Nguyễn Văn P.

Diện tích 127,1m^2 đất nêu trên có sơ đồ kèm theo gồm các điểm: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 37, 36, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 35, 33, 2.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn T về việc đề nghị công nhận con đường bê tông có diện tích hiên trạng 183,2m^2 là đường đi chung.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn P về việc mở lối đi cho gia đình ông T vào thửa đất số 464 qua thửa 792 của gia đình ông P trên cơ sở mở rộng con đường theo bản đồ 1996. Tổng diện tích con đường gồm cả đất theo bản đồ và đất của gia đình ông P là 306,6m^2 (theo sơ đồ gồm các điểm: A, B, C, E, F, G, c, a, H, I, K, L, M, N, P, Q, R, S, U, V, X, Y, Z, A), trong đó có 100,4m^2 đất nằm vào thửa 792 của gia đình ông P, trên sơ đồ thể hiện gồm 3 vị trí:

Khu 1 có diện tích 11,9m^2 theo sơ đồ: A, Z, Y, A; khu 2 có diện tích 64,4m^2 theo sơ đồ: Y, G, c a, S, U, V, X, Y; khu 3 có diện tích 24,1m^2 theo sơ đồ: P, Q, R, S, a, H, b, N, P1

4. Ông T có trách nhiệm thanh toán cho ông P giá trị diện tích 76,3m^2 đất CLN có trong thửa 792 của gia đình ông P với số tiền 6.104.000đ (sáu triệu một trăm linh bốn nghìn đồng).

5. Ông T và gia đình ông T có quyền sử dụng toàn bộ diện tích lối đi 306,6m^2, trong đó có diện tích 100,4m^2 đất CLN thuộc thửa 792 theo sơ đồ tại mục 3 nêu trên.

4. Ông P có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký biến động thửa 792 tại cơ quan có thẩm quyền đối với phần diện tích 100,4m^2 đất CLN đã sử dụng để mở lối đi cho gia đình ông T (gồm khu 1, khu 2 và khu 3 nêu trên).

5. Án phí::

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

6. Chi phí tố tụng:

6.1. Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Ông T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản tại cấp sơ thẩm là 12.000.000đ (mười hai triệu đồng). Buộc ông T phải trả cho ông P số tiền 12.000.000đ (mười hai triệu đồng).

6.2. Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Ông T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm với số tiền 2.400.000đ (hai triệu bốn trăm nghìn đồng) (đã thực hiện xong).

7. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành chậm thi hành thì phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm thi hành tương ứng với thời gian chậm thi hành án. Mức lãi suất do các đương sự thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền chậm thi hành. Trường hợp không thỏa thuận được thì lãi suất được xác định bằng 50% của mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự.

8. Trường hợp bản án, quyết định 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 Điều 6,7, 8, 36 Luật Thi hành án Dân sự 2025. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án Dân sự 2025.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND KV3- TN;
- THADS tỉnh TN
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Thị An