

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

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

Bản án số: 155/2026/DS-PT

Ngày 18/3/2026

V/v “*Tranh chấp lối đi chung, yêu
cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Quang Dũng

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Mạnh Hùng

Ông Nguyễn Trọng Đoàn

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Duy Khánh, Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tấn, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 18 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm, công khai vụ án dân sự thụ lý số 135/2025/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp lối đi chung, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, do Bản án số 07/2025/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2488/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2026 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1981 và bà Triệu Thị L, sinh năm 1986; cùng địa chỉ: Tổ T, phường V, tỉnh Lào Cai (địa chỉ cũ: Thôn T, xã T, thành phố Y, tỉnh Yên Bái); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Việt T- Luật sư của Văn phòng Luật sư Q, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Yên Bái (nay là tỉnh Lào Cai); có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Mai Thanh T, sinh năm 1966; địa chỉ: 1002/CT12- Khu đô thị mới T, phường Y, thành phố Hà Nội (địa chỉ cũ: Căn hộ 100 -CT 12 - Khu đô thị mới, xã T, huyện T, thành phố Hà Nội); có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Hồ Đức Lê H, sinh năm 1992; Địa chỉ: Số 808 - Tòa C7, 119 T, phường Y, thành phố Hà Nội; Theo văn bản uỷ quyền ngày 07/3/2026; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân (UBND) phường V (Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND xã T, thành phố Y, tỉnh Yên Bái và UBND thành phố Y, tỉnh Yên Bái); vắng mặt.

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai phường V, tỉnh Lào Cai (Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Y, tỉnh Yên Bái); Vắng mặt.

3. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1967; Địa chỉ: Thôn B, phường V, tỉnh Lào Cai (địa chỉ cũ: Thôn B, xã V, thành phố Y, tỉnh Yên Bái); vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị N1; ông C có mặt, bà N vắng mặt.

5. Bà Đỗ Thị D; có mặt.

6. Ông Trần Văn N2, bà Nguyễn Thị T1; vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Xuân T2, bà Nguyễn Thị G; ông T2 có mặt, bà G vắng mặt.

8. Ông Đoàn Vinh Q, bà Vũ Thị T2; vắng mặt.

9. Ông Nguyễn Thành L1, bà Phan Thị N3; vắng mặt.

10. Bà Trần Thị X; có mặt.

11. Bà Đặng Thị H1, ông Nguyễn Văn B; ông B có mặt, bà H vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ T, phường V, tỉnh Lào Cai (địa chỉ cũ: Thôn T, xã T, thành phố Y, tỉnh Yên Bái).

12. Ông Nguyễn Anh Q; địa chỉ: T 5, phường Y, tỉnh Lào Cai (địa chỉ cũ: T5, phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái); vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn trình bày:

Năm 2009, vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Triệu Thị L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị T (nguồn gốc đất ông T, bà T mua của hộ ông Trần Văn Y, địa chỉ xã T, thị xã Y, tỉnh Yên Bái nhưng chưa sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ), lô đất có diện tích 395,4m², trong đó: có 169m² đất thổ cư và 226,4m² đất vườn tạp, tại các thửa số 53, 54 tờ bản đồ số 48 - BII theo GCNQSDĐ số 819 ngày 08/12/1997, do Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Y cấp cho hộ ông Trần Văn Y, tại thôn T, xã T. Sau đó, gia đình ông bà đã dọn về sinh sống, canh tác trên diện tích đất này (nhưng chưa hoàn thiện được thủ tục sang tên GCNQSDĐ từ hộ ông Trần Văn Y sang tên ông bà) và sử dụng lối đi cùng với các hộ dân có đất canh tác trong thôn từ nhà ông bà qua đồi, ao nhà ông Trần Văn Đ để ra đường công cộng.

Hộ ông Trần Văn Đ là hàng xóm, có đất ở phía trước đối diện với đất của ông bà được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thị xã Y, tỉnh Yên Bái (nay là UBND thành phố Y, tỉnh Yên Bái) cấp GCNQSDĐ số 762 và 763/QSDĐ ngày 08/12/1997 đối với 11 thửa đất. Tháng 8 năm 2022, ông Trần Văn Đ chuyển nhượng toàn bộ 11 thửa đất cho ông Mai Thanh T, ngày 03/8/2022 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Yên Bái chính lý mặt sau của GCNQSDĐ, xác nhận ông T là chủ sở hữu hợp pháp của 11 thửa đất nêu trên. Ông T giao cho ông Nguyễn Anh Q trực tiếp quản lý, sử dụng. Hiện ông Q đang sinh sống và canh tác trên phần đất này.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông T tiến hành xây hàng rào bảo vệ đất đã chặn mất lối đi duy nhất vào nhà ông bà N L. Ông Đ cho rằng lối đi chung của nhiều hộ dân trong thôn, trong đó có gia đình ông bà N L nằm trong diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận của ông Đ do ông Đ cho một số người dân trong thôn đi nhờ. Tuy nhiên, theo ông bà N L thì lối đi này được hình thành trước thời điểm ông Đ được cấp GCNQSDĐ, lối đi có chiều dài khoảng 500m, rộng khoảng 3m và là lối đi duy nhất của gia đình ông bà để đi ra đường công cộng, việc chặn lối đi đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến cuộc sống, sinh hoạt của gia đình ông bà, ông bà phải thuê nhà khác để ở. Sự việc đã được UBND xã T, thành phố Y hòa giải nhiều lần nhưng không thành.

Ngày 20/10/2023, ông N, bà L có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái giải quyết:

1. Buộc ông Mai Thanh T phải trả lại cho ông bà phần đất (lối đi), có chiều dài khoảng 500m, chiều rộng khoảng 3m, tổng diện tích khoảng 1500m², tại địa chỉ thôn T, xã T, thành phố Y, tỉnh Yên Bái. Buộc ông Mai Thanh T phải tháo dỡ các tường rào đã xây dựng trên phần đất được sử dụng làm lối đi (hàng rào xây bằng gạch bê tông, có chiều dài khoảng 04m, chiều cao khoảng 03m; độ dày khoảng 30cm) trả lại nguyên hiện trạng để gia đình ông bà sử dụng.

2. Trường hợp ông Mai Thanh T không trả lại đất, không tháo dỡ tường rào, ông bà đề nghị Tòa án buộc ông Mai Thanh T phải mở lối đi khác hoặc trả cho ông bà một khoản tiền tương ứng giá trị tiền công ông bà phải bỏ ra để thuê người, máy móc san ủi, đánh đất mở đường mới, số tiền là 200.000.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 11/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái đã bị nguyên đơn kháng cáo.

Bản án dân sự phúc thẩm số 15/2024/DS-PT ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái đã quyết định: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 10/10/2024, Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái ra thông báo thụ lý vụ án, ngày 18/3/2025 Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái ra Quyết định chuyển vụ án dân sự nêu trên đến Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái giải quyết theo thẩm quyền.

Theo đơn đề nghị bổ sung, thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 21/10/2024, ngày 16/12/2024, bản tự khai và tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ ngày 14/3/2025, ông Nguyễn Văn N, bà Triệu Thị L đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

- Buộc ông Mai Thanh T trả lại lối đi chung theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/12/2023, tại thôn T, xã T, thành phố Y, tỉnh Yên Bái của Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái. Buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ 02 tường rào, tường rào 1 giáp đường liên xã, tường rào 2 giáp với phần đất của ông N, bà L đang quản lý, sử dụng.

- Đề nghị huỷ 02 GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN 763 QSDĐ và số 762 QSDĐ đều cấp ngày 08/12/1997 mang tên hộ ông Trần Văn Đ, đã được đăng ký biến động chuyển nhượng đất cho ông Mai Thanh T ngày 03/8/2022.

** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Anh Q trình bày:*

Tháng 7/2022, ông Mai Thanh T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Văn Đ đối với thửa đất số 74 tờ bản đồ 48 BII, diện tích 274,7m² đất thổ cư và thửa số 73 tờ bản đồ 48 B2 diện tích 2830,8m² đất vườn tạp. Tổng diện tích nhận chuyển nhượng 3105,8m², địa chỉ thửa đất: xã T, thành phố Y, tỉnh Yên Bái. Sau khi nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, ngày 03 tháng 8 năm 2022 ông Mai Thanh T đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Y chỉnh lý mặt sau của GCNQSDĐ, xác nhận ông Mai Thanh T là chủ sở hữu của thửa đất số 74 tờ bản đồ 48 BII và thửa đất 75 tờ bản đồ 48 B2. Ông T đã xây dựng tường rào bao quanh để bảo vệ đất. Hiện ông Q là người quản lý sử dụng diện tích đất đó của ông T. Quá trình tìm hiểu nguồn gốc mua bán đất, ông Trần Văn Đ có trao đổi với ông Mai Thanh T là trước đây ông Đ có cho ông N, bà L đi nhờ nhiều năm qua phần đất của mình do gia đình ông N, bà L không có lối đi ra đường công cộng. Phần đất này nằm trong GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông Trần Văn Đ, khi ông Đ không có nhu cầu sử dụng nữa đã chuyển nhượng lại cho ông T bao gồm cả phần diện tích đất cho ông N, bà L mượn sử dụng làm lối đi.

Ông Trần Văn Đ đã nhận số tiền 20.000.000đồng của ông Mai Thanh T để hỗ trợ tiền san đường trước đây cho gia đình ông N và bà L.

Bị đơn không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Q nhất trí với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá ngày 26/12/2023.

Đối với phần diện tích đất trên bản đồ năm 1997 thể hiện đoạn đường đi có chiều dài khoảng 90m, có diện tích theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ khoảng 200m² đây là đất của Nhà nước bị đơn sẽ trả lại phần diện tích đất này cho Nhà nước quản lý theo quy định của pháp luật.

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

- UBND thành phố Y trình bày:

Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền cấp 02 GCNQSDĐ số 762 (số seri 347339) và GCNQSDĐ số 763 (số seri 347340) do UBND thị xã Yên Bái cấp ngày 08/12/1997 cho hộ ông Trần Văn Đ.

Căn cứ pháp lý:

- Khoản 1 Điều 2 của Luật Đất đai năm 1993;

- Căn cứ Điều 3 của Luật Đất đai năm 1993 quy định ban hành kèm theo Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp.

- Căn cứ tiết a1 điểm a khoản 3 Điều 10 Nghị định số 60-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại đô thị.

- Căn cứ Điều 14 Nghị định số 02/CP ngày 15/01/1994 của Chính phủ ban hành bản quy định về việc giao đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích đất lâm nghiệp.

- Căn cứ mục 1 phần 2 Công văn số 647-CV/ĐC ngày 31/5/1995 của Tổng Cục địa chính hướng dẫn một số điểm thực hiện Nghị định số 60/CP của Chính phủ.

Cơ sở thực tiễn:

- Về thông tin về số thửa tại GCNQSDĐ số vào sổ 763 (số seri 347340) như sau:

+ Thửa số 19, diện tích 2.886,7m², mục đích sử dụng đất rừng trồng vườn rừng (VR); thời hạn sử dụng năm 2047.

+ Thửa đất số 26, diện tích 2.238,5m², mục đích sử dụng đất rừng trồng vườn rừng (VR); thời hạn sử dụng năm 2047.

+ Thửa đất số 31, diện tích 1.870,6m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm (CLN); thời hạn sử dụng: 2017. Ngày 31/7/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố xác nhận: Tiếp tục sử dụng đất đến ngày 08/12/2067.

+ Thửa đất số 66, diện tích 2.867,5m², mục đích sử dụng đất rừng trồng vườn rừng (VR); thời hạn sử dụng 2047.

+ Thửa đất số 69, diện tích 821,0m², mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản (Ao); thời hạn sử dụng 2017. Ngày 31/7/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố xác nhận: Tiếp tục sử dụng đất đến ngày 08/12/2067.

+ Thửa đất số 71, diện tích 36.087,6m², mục đích sử dụng đất rừng trồng vườn rừng (VR); thời hạn sử dụng 2047.

+ Thửa đất số 77, diện tích 962,9m², mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản (Ao); thời hạn sử dụng 2017. Ngày 31/7/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố xác nhận: Tiếp tục sử dụng đất đến ngày 08/12/2067.

+ Thửa đất số 78 diện tích 2.497,3m², mục đích sử dụng đất rừng trồng vườn rừng (VR); thời hạn sử dụng 2047.

+ Thửa đất số 109 diện tích 2.879,4m², mục đích sử dụng đất rừng trồng vườn rừng (VR); thời hạn sử dụng 2047.

- Về thông tin về thửa đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 726 (số seri 347339) như sau:

+ Thửa số 74, diện tích 274,7m²; mục đích sử dụng: Thổ cư; thời hạn sử dụng: Lâu dài.

+ Thửa đất số 75, diện tích 2.830,8m²; mục đích sử dụng: Vườn tạp; thời hạn sử dụng 2017. Ngày 31/7/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố xác nhận: Tiếp tục sử dụng đất đến ngày 08/12/2067.

- Về tờ bản đồ: Các thửa đất nêu trên có cùng số tờ bản đồ 48.B.2 (II)

- Về nguồn gốc sử dụng đất: Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ số vào sổ 763 (số seri 347340) và GCNQSDĐ số 762 (số seri 347339) thì nguồn gốc các thửa đất tại 02 giấy chứng nhận này có nguồn gốc khai phá năm 1976.

Do Bản đồ địa chính xã T được Sở địa chính nay là Sở Tài nguyên và Môi trường triển khai đo đạc và nghiệm thu sản phẩm vào tháng 12 năm 1996, đến tháng 11/1997, gia đình ông Trần Văn Đ có nhu cầu cấp GCNQSDĐ thì UBND cấp xã căn cứ vào số liệu ghi tại sổ mục kê hoặc hồ sơ kỹ thuật thửa đất để kê khai diện tích vào đơn đăng ký quyền sử dụng đất, căn cứ đơn đăng ký quyền sử dụng đất được Hội đồng đăng ký đất đai xã T xác nhận: “*Nhất trí giao quyền sử dụng đất*”. Ngày 08/12/1997, UBND thị xã Y cấp GCNQSDĐ đối với các thửa đất theo hình thức liệt kê theo đơn đăng ký của gia đình ông Trần Văn Đ.

Theo tờ bản đồ số 48.B.2 tại vị trí thửa đất ở (thửa số 53, diện tích 169m²) và thửa đất vườn tạp (thửa số 54, diện tích 226,4m²) không thể hiện có lối vào. Hiện tại Luật Đất đai chưa quy định thửa đất không có lối đi thì không được cấp GCNQSDĐ.

Quan điểm của UBND thành phố Y đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và quan điểm giải quyết về việc giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Văn N kiện về lối đi chung là có căn cứ bởi theo hồ sơ xin cấp đất gia đình ông N kê khai sử dụng đất do khai phá từ năm 1976 trước thời điểm bản đồ địa chính xã T được đo đạc. Lối đi này là lối đi thuận tiện và duy nhất để vào nhà ông Nguyễn Văn N. Tuy nhiên, quá trình đo đạc thành lập bản đồ địa chính đơn vị đo đạc đã không thể hiện lối đi vào khu vực này làm phát sinh tranh chấp về lối đi chung. UBND thành phố nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả định giá tài sản do Tòa án tiến hành ngày 26/12/2023, không có yêu cầu xem xét thẩm định, định giá lại tài sản. Đề

ngợi Tòa án xem xét giải quyết theo quy định và có đơn vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

- UBND xã T trình bày:

Ông N, bà L và ông T tranh chấp về đất đai đã được UBND xã T, thành phố Y hoà giải nhiều lần nhưng không thành. Quá trình hoà giải tại xã, ông T cho rằng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ ông Trần Văn Đ, bao gồm cả phần đất ông N, bà L đang sử dụng làm lối đi ra đường công cộng (phần đất này trước đây ông Đ cho vợ chồng ông N và bà L đi nhờ, nằm trong GCNQSDĐ của ông Đ) nên ông T có toàn quyền quyết định đối với tài sản thuộc quyền quản lý của mình. Ông N, bà L cho rằng lối đi gia đình ông bà vẫn đang sử dụng được hình thành từ trước thời điểm ông Đ được cấp GCNQSDĐ (năm 1997), nên gia đình họ có quyền sử dụng lối đi này dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Tại biên bản làm việc ngày 17/3/2023, ngày 18/3/2023 có nội dung: UBND xã T và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Y đề nghị các gia đình ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị N, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị T tạo điều kiện mở con đường đất từ nhà ông T vào nhà ông N qua đất nhà ông T và đất nhà ông Q đến đất nhà ông N để thuận tiện cho gia đình ông N đi lại, con đường dài khoảng 03m hai bên taluy mỗi bên rộng 1,5m. Nội dung đề nghị của UBND xã T và Chi nhánh Văn phòng theo các biên bản này không thực hiện do ông bà N C và ông bà T không nhất trí. Vì vậy, gia đình ông N, bà L không có đường nào khác để vào khu đất của gia đình.

Qua xem xét thực tế và ý kiến của các hộ dân sinh sống lâu năm tại địa phương, UBND xã T, thành phố Y xác định thực tế có con đường đi chung của các hộ dân vào khu đồi nương canh tác kéo dài từ đường bê tông liên xã qua nhà ông bà N L. Trên bản đồ năm 1997 thể hiện lối đi dài khoảng 90m từ đường liên xã vào đến thửa đất số 77 do UBND xã T quản lý. Đoạn đường bên trong (nét đứt từ đường bê tông liên xã vào các nương, đồi và vào nhà ông bà N L (bao gồm cả phần đường được thể hiện trong bản đồ năm 1997) thể hiện nằm trong GCNQSDĐ cấp cho gia đình ông Trần Văn Đ hiện đã chuyển nhượng cho ông Mai Thanh T. Thời điểm cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Văn Đ cấp chồng lên cả con đường đi chung của các hộ dân. Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do Tòa án tiến hành ngày 26/12/2023, UBND xã T nhất trí, không yêu cầu xem xét thẩm định, định giá lại đối với tài sản tranh chấp.

UBND xã T, thành phố Y đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung như đã nêu trên của ông bà N - L và đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- *Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Y có ý kiến:*

Ông Mai Thanh T nhận chuyển nhượng 11 lô đất của hộ ông Trần Văn Đ là hợp pháp. Qua kiểm tra hồ sơ đăng ký biến động đối với GCNQSDĐ và tình trạng pháp lý của GCNQSDĐ số seri L 347339, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 762 QSDĐ và GCNQSDĐ số seri L 347340, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 763 QSDĐ ngày 08/12/1997 của ông Mai Thanh T, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Y xét thấy hồ sơ đủ điều kiện đăng ký biến động đã thực hiện chỉnh lý GCNQSDĐ số seri L 347339, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 762 QSDĐ và GCNQSDĐ số seri L 347340, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 763/QSDĐ ngày 08/12/1997 là đúng quy định pháp luật.

Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do Tòa án tiến hành ngày 26/12/2023 các thành viên, đơn vị tham gia đều thống nhất ký tên. Đại diện Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Y đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định và được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- *Ý kiến của ông Trần Văn Đ:* Năm 2022, vợ chồng ông có chuyển nhượng cho ông Mai Thanh T thửa đất số 74 tờ bản đồ 48 BII, diện tích 274,7m² đất thổ cư và thửa số 73 tờ bản đồ 48 B2 diện tích 2830,8m² đất vườn tạp. Tổng diện tích chuyển nhượng 3105,8m², địa chỉ thửa đất: xã T, thành phố Y, tỉnh Yên Bái. Sau khi nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, ông Mai Thanh T đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Y chỉnh lý mặt sau của GCNQSDĐ, xác nhận ông Mai Thanh T là chủ sở hữu của thửa đất số 74 tờ bản đồ 48 BII và thửa đất 75 tờ bản đồ 48 B2. Ông T đã xây dựng tường rào bao quanh để bảo vệ đất. Quá trình mua bán đất, ông Đ có nói với ông Mai Thanh T về diện tích đất cho ông N, bà L mượn sử dụng làm lối đi do gia đình ông N, bà L không có lối đi ra đường công cộng, phần đất này nằm trong GCNQSDĐ đã cấp cho hộ gia đình ông Đ. Sau khi nhận chuyển nhượng ông T đã xây dựng tường rào không cho ông N, bà L mượn sử dụng làm lối đi nữa.

Ông Trần Văn Đ không nhất trí với các yêu cầu khởi kiện của ông Nt, bà L do ông Đ đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho ông Mai Thanh T. Ông Đ đã chuyển về sinh sống tại thôn B, xã V, thành phố Y.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (các ông bà Nguyễn Văn C và Lê Thị N; Đỗ Thị D; Trần Văn N và Nguyễn Thị T; Nguyễn Xuân T và Nguyễn Thị G; Đoàn Vinh Q và Vũ Thị T; Đoàn Thị T; Nguyễn Thành L và Phan Thị N; Trần Thị X; Đặng Thị H và Nguyễn Văn B; Đoàn Thị Tt) trình bày ý kiến:*

Tất cả những hộ gia đình có tên trên đều xác nhận sinh sống tại thôn T, xã T là hàng xóm của ông N, bà L. Từ trước năm 1997 đã có con đường mòn đi vào khu ruộng, đôi nương của các gia đình và kéo dài đến tận nhà ông Trần Văn Y (hiện ông N, bà L sử dụng). Các hộ gia đình vẫn sử dụng đi lại trên con đường mòn đó. Việc đi lại, canh tác, sản xuất của các hộ gia đình không phải xin phép ai. Con đường mòn được thể hiện trên bản đồ địa chính năm 1997, trước thời điểm ông Trần Văn Đ được cấp GCNQSDĐ. Năm 2022, ông T nhận chuyển nhượng đất của ông Đ và xây bít đường đi chung đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích của ông bà N, L và các gia đình liên quan vì đây là con đường duy nhất để đi vào nhà ông bà N L và đi vào đôi nương, mồ mả của các gia đình. Không có đường đi nên một số hộ dân có đôi nương không thể canh tác, thu hoạch cây cối được.

Đến nay, tất cả những người có quyền lợi liên quan nêu trên thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhất trí với kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản của Tòa án và đề nghị bị đơn trả lại đường đi chung cho người dân.

- *Người làm chứng (ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị T; ông Đoàn Văn V; ông Phan Văn T) có ý kiến trình bày:*

Ông Đoàn Văn V, ông Phan Văn T là trưởng thôn qua các thời kỳ và sinh sống tại thôn T, xã T, thành phố Y cũng là hàng xóm của ông N, bà L có ý kiến: Trước đây, có con đường mòn đi vào nhà ông N, bà L và khu ruộng, đôi nương của một số hộ gia đình trong thôn trước thời điểm ông Trần Văn Đ được cấp GCNQSDĐ. Năm 2022, ông T nhận chuyển nhượng đất của ông Đ và xây bít đường đi chung đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích của ông bà N L và một số hộ dân, vì đây là con đường duy nhất để đi vào nhà ông bà N L và đi vào đôi nương canh tác của các gia đình. Ông T và ông V đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại đường đi chung cho người dân.

Ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị T có ý kiến: Trước đây có con đường mòn đi vào nhà ông Trần Văn Y (hiện ông N, bà L đang sử dụng) và vào ruộng, đôi nương của một số hộ gia đình trong thôn. Con đường có trước thời điểm ông Trần Văn Đ được cấp GCNQSDĐ. Năm 2022, ông T nhận chuyển nhượng đất của ông Đ đã

xây bít đường đi chung đã gây ảnh hưởng đến cuộc sống của ông bà N, L và một số hộ dân vì đây là con đường duy nhất để đi vào nhà ông bà N L và đi vào đồi nương canh tác của các gia đình khác. Ông T, bà T tạm thời cho ông N, bà L đi qua đất của nhà ông bà nhưng việc đi lại rất khó khăn và ảnh hưởng đến gia đình ông bà nên đề nghị ông T trả lại lối đi chung cho người dân.

Tại Bản án số 07/2025/DS-ST ngày 30/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165; các Điều 244 của Bộ luật Tổ tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính; Điều 166, khoản 2 Điều 254, Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 100, 166, 170, 202 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 85 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bà Triệu Thị L:

1.1. Buộc ông Mai Thanh T trả lại lối đi chung theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/12/2023, diện tích 1138,3m², chiều dài 259m, chiều rộng trung bình là 3,5m, đi qua các thửa đất địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã T, thành phố Y, tỉnh Yên Bái, cụ thể như sau (theo sơ đồ thẩm định):

- Tờ bản đồ 54, thửa 157, đất RST gồm: Thửa số 2 (sơ đồ thẩm định) diện tích 47,0m² có các điểm 2.1 đến 2.4; thửa số 5 (sơ đồ thẩm định) diện tích 66,9m² có các điểm 5.1 đến 5.4; thửa số 7 (sơ đồ thẩm định) diện tích 3,3m² có các điểm 7.1 đến 7.4.

- Tờ bản đồ 54, thửa 152, đất LNC gồm: Thửa số 3 (sơ đồ thẩm định) diện tích 176,6m² có các điểm 3.1 đến 3.4; thửa số 4 (sơ đồ thẩm định) diện tích 6,9m² có các điểm 4.1 đến 4.4.

- Tờ bản đồ 57, thửa 8, đất LNC gồm: Thửa số 6 (sơ đồ thẩm định) diện tích 652,2m² có các điểm 6.1 đến 6.4.

- Tờ bản đồ 57, thửa 28, đất LNK gồm: Thửa số 8 (sơ đồ thẩm định) diện tích 22,1m² có các điểm 8.1 đến 8.4; thửa số 9 (sơ đồ thẩm định) diện tích 134,5m² có các điểm 9.1 đến 9.4.

- Tờ bản đồ 57, thửa 22 đất LUC gồm: Thửa số 10 (sơ đồ thẩm định) diện tích 4,8m² có các điểm 10.1 đến 10.4.

-Tờ bản đồ 57, thửa 23 đất LUC gồm: Thửa số 11 (sơ đồ thẩm định) diện tích 5,5m² có các điểm 11.1 đến 11.4.

- Phần diện tích trong tường xây do ông Mai Thanh T quản lý: CLN gồm thửa số 1 (sơ đồ thẩm định) diện tích 6,3m² có các điểm 1.1 đến 1.4; gồm thửa số 12 (sơ đồ thẩm định) diện tích 12,2m² có các điểm 12.1 đến 12.4.

(Vị trí, hình thể và kích thước các cạnh có sơ đồ kèm theo).

1.2. Buộc ông Mai Thanh T và ông Nguyễn Anh Q phải tháo dỡ toàn bộ tường rào và tài sản trên diện tích đất của lối đi chung.

2. Huỷ GCNQSDĐ số L 347339 số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số 762 QSDĐ và GCNQSDĐ số L 347340 số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số 763 QSDĐ đều cấp ngày 08/12/1997 địa chỉ thửa đất thôn T, xã T, thành phố Y, tỉnh Yên Bái mang tên hộ ông Trần Văn Đ, đã được đăng ký biến động chuyển nhượng đất cho ông Mai Thanh T, địa chỉ số 44, H, phường T, thành phố N, tỉnh Nam Định ngày 03/8/2022.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Mai Thanh T phải chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản số tiền là 17.000.000đ (mười bảy triệu đồng). Số tiền trên ông N và bà L đã nộp tạm ứng nên ông T phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông N, bà L.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, tuyên các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/6/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái nhận được đơn kháng cáo của ông Mai Thanh T, là bị đơn, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Sau khi trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ kháng cáo, ý kiến tranh luận, phía bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn tự nguyện hỗ trợ gia đình ông Nguyễn Văn N 50.000.000 đồng.

Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn sau khi trình bày ý kiến đã đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt đều nhất trí với ý kiến của nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Sau khi phân tích nội dung vụ án, nội dung kháng cáo, đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thẩm tra công khai tại phiên tòa; ý kiến trình bày của các đương sự; quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định về vụ án như sau:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định là kháng cáo hợp pháp được chấp nhận để giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt một số người tham gia tố tụng nhưng đã được triệu tập hợp lệ lần hai nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án đúng quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án, thời hiệu khởi kiện:

Trên cơ sở yêu cầu của nguyên đơn, quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Tranh chấp lỗi đi chung, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền, trong thời hiệu khởi kiện, theo quy định tại Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn:

[3.1] Đối với yêu cầu bị đơn trả lại lỗi đi chung theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/12/2023 và phải tháo dỡ toàn bộ 02 tường rào gồm: tường rào

1 giáp đường liên xã, tường rào 2 giáp với phần đất của nguyên đơn đang quản lý sử dụng:

* Về nguồn gốc sử dụng đất của nguyên đơn:

Ngày 08/12/1997, hộ ông Trần Văn Y, địa chỉ thôn T, xã T được Chủ tịch UBND thị xã Yên Bái cấp GCNQSDĐ số 819, diện tích 395,4 m², trong đó có 169m² đất thổ cư và 226,4 m² đất vườn tạp, tại các thửa số 53, 54 tờ bản đồ số 48–BII do khai phá sử dụng đất từ năm 1976, sau đó ông Y chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị T. Đến năm 2009 ông T, bà T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N và bà Triệu Thị L.

* Về nguồn gốc sử dụng đất của bị đơn: Ngày 08/12/1997, hộ ông Trần Văn Đ được UBND thị xã Y, tỉnh Yên Bái cấp GCNQSDĐ số 762/QSDĐ và số 763/QSDĐ. Tháng 8 năm 2022, ông Trần Văn Đ chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Mai Thanh T, ngày 03/8/2022 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Y chính lý mặt sau của GCNQSDĐ xác nhận ông T là chủ sử dụng hợp pháp của diện tích đất nêu trên.

* Nguồn gốc, lịch sử hình thành lối đi chung:

- Theo lời khai của nguyên đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn và những người làm chứng: Từ trước năm 1997 hộ ông Trần Văn Y và một số hộ dân có đôi nương canh tác đã sử dụng con đường qua khu đồi, ao nhà ông Trần Văn Đ để ra đường công cộng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông N và bà L vẫn tiếp tục sử dụng con đường này, ngoài ra không còn con đường nào khác để đi từ nhà ông N, bà L ra đường công cộng.

- Theo lời khai của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ: Hộ ông Đ được cấp GCNQSDĐ với toàn bộ diện tích đất trong đó có cả phần diện tích làm lối đi cho nhà ông bà N L và một số hộ dân khác. Việc nhà ông bà N L và một số hộ dân khác sử dụng lối đi là do ông Đ cho đi nhờ. Khi ông Đ không có nhu cầu sử dụng đất nữa đã chuyển nhượng lại cho ông Mai Thanh T toàn bộ diện tích đất của thửa 74,75,109 đã bao gồm cả phần đất trước đây ông Đ cho ông N, bà L tạm sử dụng để làm lối đi.

* Căn cứ các tài liệu chứng cứ thu thập được thể hiện tại tờ Bản đồ năm 1997 thể hiện có một lối đi dài khoảng 90m từ đường liên xã vào đến thửa đất số 77 (là ao của ông Đ, nay là của ông T), ngoài ra không có lối đi khác qua phần đất ông Đ sử dụng. Năm 1997, ông Đ được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó năm 2022 thì ông Đ chuyển nhượng cho ông Mai Thanh T. Bản đồ năm

2013 tuy thể hiện có một con đường là nét đứt từ đường bê tông liên xã vào nương, đồi và vào nhà ông bà N L (bao gồm cả phần đường được thể hiện trong bản đồ năm 1997) nhưng phát sinh sau khi gia đình ông Đ sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997. Từ năm 1997 trở đi, không có tài liệu nào thể hiện việc nhà nước thu hồi đất của ông Đ để làm đường đi để hình thành lối đi thể hiện tại bản đồ năm 2013. Toàn bộ đường đi có tranh chấp nằm trên diện tích đất của gia đình ông Đ sử dụng hợp pháp đã được Nhà nước công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông Đ chuyển nhượng lại cho ông T. Như vậy, ông Đ trình bày cho các gia đình đi nhờ qua đất nhà ông Đ sử dụng là có căn cứ. Việc ông Trần Văn Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Mai Thanh T là tự nguyện, hai bên không có tranh chấp gì, nên ông T được quyền sử dụng hợp pháp các thửa đất ông Đ chuyển nhượng cho. Do vậy, ông T có quyền xây tường bao để phục vụ tăng gia sản xuất, quản lý tài sản của gia đình ông T. Do đó, việc ông Nguyễn Văn N, bà Triệu Thị L khởi kiện yêu cầu ông Mai Thanh T phá dỡ tường rào, trả lại lối đi chung là không có căn cứ chấp nhận.

* Sau khi ông T xây hàng rào, gia đình ông N, bà L đã đi trên đường mà ông T, bà T, ông C, bà N vẫn đi, con đường bê tông dài khoảng 200m, chiều rộng trung bình khoảng 4m và phần đường đất dài khoảng hơn 100m. Năm 2023, ông Nguyễn Văn N và bà Triệu Thị L có đơn gửi các cơ quan chức năng về việc rút đơn kiện vì đã đi con đường này, do vậy gia đình ông N không phải là không có lối đi khác.

* Do lối đi trước đây gia đình ông N đi qua phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông T nên ông T không có nghĩa vụ phải mở lối đi khác cho gia đình ông N, và cũng không có nghĩa vụ phải thanh toán cho gia đình ông N 200.000.000 đồng để gia đình ông N tự mở lối đi khác. Tuy nhiên, về phần yêu cầu này, trước đây Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái thụ lý bổ sung, bà L đã nộp tiền tạm ứng án phí. Sau khi Bản án số 04/2024/DS-ST ngày 11/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái bị hủy, Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái thụ lý lại và chuyển hồ sơ đến Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái thụ lý, giải quyết theo thẩm quyền thì ông N, bà L đã rút yêu cầu này, lẽ ra Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái khi xét xử sơ thẩm phải đình chỉ đối với phần yêu cầu này mới đúng quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Đối với yêu cầu hủy 02 GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN 762 QSDĐ và số 763 QSDĐ cùng cấp ngày 08/12/1997 do UBND thị xã Y (nay là thành phố Y)

cấp cho hộ ông Trần Văn Đ, đã được đăng ký biến động chuyển nhượng đất cho ông Mai Thanh T ngày 03/8/2022.

- Về thẩm quyền cấp GCNQSDĐ 762 QSDĐ và số 763 QSDĐ cùng cấp ngày 08/12/1997: UBND thị xã Y, tỉnh Yên Bái cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Trần Văn Đ đảm bảo về thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai năm 1993.

- Về thể thức văn bản: Các GCNQSDĐ nêu trên đúng quy định theo Quyết định số 499/QĐ/ĐC ngày 27/7/1995 của Tổng cục Địa chính quy định về mẫu sổ địa chính, sổ mục kê đất và sổ cấp GCNQSDĐ.

- Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ: Đất gia đình ông Trần Văn Đ sử dụng ổn định, lâu dài, thời điểm ông Đ kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tranh chấp với ai, trên đất không có đường đi vào đất nhà ông Y(sau này gia đình ông N sử dụng), phù hợp với bản đồ năm 1997. Do vậy, việc UBND thị xã Y cấp GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN 762 QSDĐ và số 763 QSDĐ ngày 08/12/1997 cho hộ ông Trần Văn Đ đúng trình tự, thủ tục, là đúng quy định của pháp luật.

* Việc thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai:

Ngày 12/7/2022 hộ ông Trần Văn Đ (gồm ông Trần Văn Đ, Ngô Thị Bích Y, Trần Thị Thanh T, Trần Thị Thuý T) lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Mai Thanh T. Việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đúng quy định của pháp luật. Ngày 13/7/2022, ông Mai Thanh T đã làm đơn đăng ký biến động đất đai. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Y căn cứ khoản 1, 2 Điều 188 Luật Đất đai; Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ để thực hiện đăng ký biến động đất đai cho ông Mai Thanh T là đúng quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn đề nghị huỷ GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN 762 QSDĐ và GCNQSDĐ số 763 QSDĐ cùng cấp ngày 08/12/1997 mang tên hộ ông Trần Văn Đ, đã được đăng ký biến động chuyển nhượng đất cho ông Mai Thanh T ngày 03 tháng 8 năm 2022 là không có căn cứ chấp nhận.

* Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/12/2023, xác định: Phần đất nguyên đơn yêu cầu được sử dụng làm lối đi có diện tích 1138,3m², chiều dài 259m, chiều rộng trung bình 3,5m, hình dạng lượn sóng, tại địa chỉ thôn T, xã T, thành phố Y, tỉnh Yên Bái. Tài sản trên đất là hai tường rào, tường rào 1 giáp đường liên xã, tường rào 2 giáp với phần đất ông N, bà L đang quản lý, sử dụng. Nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều nhất trí với

kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ ngày 26/12/2023 của Toà án nhân dân thành phố Yên Bái.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Mai Thanh T, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Phần yêu cầu mở lối đi khác hoặc thanh toán 200.000.000 đồng cho nguyên đơn để tự mở lối đi khác, do nguyên đơn đã rút phần yêu cầu này nên cần đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này của nguyên đơn.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm:

- Tổng số tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 17.000.000 đồng (trong đó: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 11.500.000đ và chi phí định giá tài sản là 5.500.000đ). Căn cứ khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Mai Thanh T tự nguyện hỗ trợ cho gia đình ông Nguyễn Văn N 50 triệu đồng, cần được ghi nhận sự tự nguyện này của ông T.

[7] Về án phí phúc thẩm: Ông Mai Thanh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[8] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn (Ông Mai Thanh T), sửa quyết định của Bản án số 07/2025/DS-ST ngày 30/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái (Nay là Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai):

- Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165; Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; Điều 166, khoản 2 Điều 254, Điều 357, khoản 2

Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 100, 166, 170, 202 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 85 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bà Triệu Thị L về việc:

- Yêu cầu ông Mai Thanh T trả lại lối đi chung theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/12/2023, tại thôn T, xã T, thành phố Y, tỉnh Yên Bái của Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái; Buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ 02 tường rào, tường rào 1 giáp đường liên xã, tường rào 2 giáp với phần đất của ông N, bà L đang quản lý, sử dụng.

- Yêu cầu huỷ 02 GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN 763 QSDĐ và số 762 QSDĐ đều cấp ngày 08/12/1997 mang tên hộ ông Trần Văn Đ, đã được đăng ký biến động chuyển nhượng đất cho ông Mai Thanh T ngày 03/8/2022.

2. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu của nguyên đơn đã rút về mở lối đi khác hoặc thanh toán 200.000.000 đồng cho nguyên đơn tự mở lối đi.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn N và bà Triệu Thị L phải chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản số tiền là 17.000.000đ (mười bảy triệu đồng). Xác nhận việc ông N và bà L đã nộp đủ số tiền trên.

4. Ghi nhận việc ông Mai Thanh T tự nguyện hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn N và bà Triệu Thị L 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông N và bà L có đơn yêu cầu thi hành án, ông T chưa thi hành khoản tiền hỗ trợ trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn N và bà Triệu Thị L phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2022/0002226 ngày 20/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Yên Bái; Hoàn trả cho bà Triệu Thị L 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, theo

Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2023/0000140 ngày 21/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Yên Bái.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự, 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,7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Thanh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2024/00001747 ngày 24/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Yên Bái (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai).

7. Các quyết định khác của Bản án số 07/2025/DS-ST ngày 30/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái (Nay là Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai) không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VCT &KSXXPT tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Lào cai;
- THADS tỉnh Lào cai;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HS, HCTP.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Ngô Quang Dũng

