TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 306/2026/DS-PT
Ngày 28 – 9 – 2026
"V/v Tranh chấp về quyền sử dụng lối đi chung và yêu cầu tháo dỡ công trình trên lối đi chung"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Bùi Thị Đoan Trang

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thúy Mai

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Hoàng Văn Hải - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa***: Bà Hoàng Thị Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 193/2026/TLPT-DS ngày 03 tháng 8 năm 2026 về việc "Tranh chấp về quyền sử dụng lối đi chung và yêu cầu tháo dỡ công trình trên lối đi chung".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2026/DS-ST ngày 18/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 250/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1975; cư trú tại: Tổ dân phố S, xã B, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đức L, sinh năm 1959; cư trú tại: B- S khu đô thị C, phường V, tỉnh Phú Thọ, (theo văn bản ủy quyền ngày 19/7/2025), (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Hoàng Văn C, sinh năm 1970; cư trú tại: Tổ dân phố S, xã B, tỉnh Phú Thọ, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Đăng T – Luật sư Công ty L1 – Đoàn luật sư thành phố H; địa chỉ: Số nhà C ngõ G đường Đ, phường P, thành phố Hà Nội, (có mặt).

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

3.1 Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1974; cư trú tại: Tổ dân phố S, xã B, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện hợp pháp: Anh Hoàng Văn T1, sinh năm 1993; cư trú tại: Tổ dân phố S, xã B, tỉnh Phú Thọ, (theo Văn bản ủy quyền ngày 15/7/2025), (có mặt)

3.2 Bà Phạm Thị D1, sinh năm 1982; cư trú tại: Tổ dân phố S, xã B, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đức L, sinh năm 1959; cư trú tại: B- S khu đô thị C, phường V, tỉnh Phú Thọ, (theo Văn bản ủy quyền ngày 19/7/2025), (có mặt).

3.3 UBND thị trấn G, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ: UBND xã B, tỉnh Phú Thọ; địa chỉ: Xã B, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Ngọc S – Chức vụ: Phó Chủ tịch (theo Văn bản ủy quyền ngày 15/7/2025), (vắng mặt)

4. Người làm chứng:

4.1 Cụ Nguyễn Xuân Đ, sinh năm 1945; cư trú tại: Xóm Đ, tổ dân phố S, xã B, tỉnh Phú Thọ, (vắng mặt).

4.2 Ông Lương Văn T2, sinh năm 1964; cư trú tại: Tổ dân phố S, xã B, tỉnh Phú Thọ, (vắng mặt).

4.3 Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1952; cư trú tại: Tổ dân phố S, xã B, tỉnh Phú Thọ, (vắng mặt).

4.4 Ông Lương Văn X, sinh năm 1975; cư trú tại: Tổ dân phố S, xã B, tỉnh Phú Thọ, (vắng mặt).

4.5 Ông Lương Văn S1, sinh năm 1978; cư trú tại: Tổ dân phố S, xã B, tỉnh Phú Thọ, (vắng mặt).

4.6 Ông Nguyễn Văn O, sinh năm 1961; cư trú tại: Tổ dân phố S, xã B, tỉnh Phú Thọ, (vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Hoàng Văn C

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/9/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Gia đình ông H có thửa đất số 561, tờ bản đồ 20, diện tích 328,9m^2 (trong đó đất ở 55m^2, đất vườn 273,9m^2) tại Tổ dân phố S, thị trấn G, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là TDP S, xã B, tỉnh Phú Thọ). Nguồn gốc thửa đất là do ông H được bố mẹ tặng cho năm 2016. Năm 2016, thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 462739 do Sở T4 cấp ngày 18/11/2016 đứng tên ông là Nguyễn

Văn H. Theo sơ đồ thửa đất thì gia đình ông đi ra ngõ xóm có chiều rộng là 3,01m, lối đi này giáp đất hộ ông Hoàng Văn C và bà Nguyễn Thị M. Ranh giới nhà bà M đã được UBND thị trấn G xác định và bà M đã xây dựng tường bao loan theo đúng ranh giới, không có tranh chấp gì còn nhà ông C trước đây chỉ trồng cây làm bờ rào ngăn cách đất của nhà ông và lối đi chung. Sau đó vợ chồng ông C tự ý xây dựng tường rào lấn chiếm ra phần đất lối đi chung khiến lối đi chung nơi hẹp nhất chỉ còn khoảng 1,4m. Vào năm 2016 khi bố ông làm thủ tục tách đất cho các con thì anh trai ông ở giáp mặt đường 310, chỉ có gia đình ông đi lối đi này, hiện nay không còn lối đi nào khác. Năm 2018 vợ chồng ông về sinh sống trên thửa đất này nên việc đi lại vào thửa đất trên hẹp, phương tiện đi lại khó khăn. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông C, bà D phải tháo dỡ bức tường lấn chiếm trên lối đi chung và trả lại hiện trạng ban đầu của lối đi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông đã được cấp có chiều rộng là 3,01m.

Tại phiên tòa, người đại diện của ông H đề nghị Tòa án xác định lối đi chung theo bản đồ 299, yêu cầu ông C và các thành viên trong hộ gia đình ông C phải tháo dỡ tường xây lấn chiếm trên lối đi.

Bị đơn ông Hoàng Văn C trình bày:

Gia đình ông C không sử dụng lối đi chung với hộ nào, lối đi nhà ông ra đường quốc lộ. Lối đi giáp với đất nhà ông H nằm ở phía sau đất nhà ông C và hộ bà M. Gia đình ông C đã xây dựng bờ rào tường bao loan từ năm 2000, không ai có ý kiến gì và không lấn ra lối đi chung hoặc đất lưu không của nhà nước. Lối đi này không ai sử dụng, chỉ có một mình nhà ông H sử dụng. Trước đây, ông H đã có tranh chấp với nhà bà M về lối đi chung, sau đó ông H đã phải xác định lại. Tiếp đó, ông H còn làm đổ bức tường của nhà ông xây ngăn cách với lối đi này, sau khi ông nhắc nhở thì ông H đã xây lại cho ông. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, ông C không đồng ý vì thực tế không có sự lấn chiếm như ông H trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông C, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị D1: Nhất trí như lời trình bày của nguyên đơn, không có ý kiến nào khác.

UBND thị trấn G (cũ) và UBND xã B trình bày:

Hộ ông Hoàng Văn C là chủ sử dụng đất tại thửa đất số 194, tờ bản đồ số 9, diện tích 1001m^2, trong đó 300m^2 đất ở và 701m^2 đất vườn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 353798 ngày 28/8/2000 do UBND huyện B cấp đứng tên hộ ông Hoàng Văn C. Qua kiểm tra bản đồ đo đạc hiện trạng năm 2008, hộ ông Hoàng Văn C đang sử dụng tại thửa 304, tờ bản đồ số 20 diện tích 1099,5m^2 (đối chiếu với bản đồ 299 phần diện tích trên bao gồm thửa 194a tờ bản đồ số 9, diện tích 90m^2 đối chiếu sổ mục kê phần diện tích 90m^2 này do UBND xã quản lý).

Hộ ông Nguyễn Văn H đang sử dụng thửa 561 tờ bản đồ 20 diện tích 328,9m^2 trong đó 55m^2 đất ở và 273,9m^2 đất trồng cây lâu năm được Sở T4 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 462739 cấp ngày 18/11/2016. Nguồn gốc đất nhận thừa kế.

Đối với diện tích đất của ông Cát P diện tích tăng lên thuộc U đề nghị trả lại cho UBND quản lý. Đối với phần diện tích nhà ông H nếu nằm ngoài giấy chứng nhận đề nghị trả lại cho UBND quản lý.

Căn cứ vào bản đồ 299 đo vẽ năm 1988 thì lối đi vào thửa đất số 193 có từ trước năm 1993. Đây là đường dân sinh không phải đường quy hoạch nên các vị trí có kích thước chiều rộng, dài khác nhau: Cụ thể áp theo tỉ lệ 1/1000 bản đồ 299, phần cuối lối đi từ đất nhà ông C sang thửa 195 là 2,19m, phần giáp ranh giữa nhà ông T3 (ông H) và nhà ông C là phần rộng nhất của lối đi kéo sang thửa 195 là 3,25m; đoạn cuối đường đi vào thửa đất số 193 có kích thước 1,71m (hiện trạng ông H đã xây dựng công trình phụ trên phần diện tích này).

Quan điểm của địa phương về việc ông H khởi kiện ông C lấn chiếm lối đi chung vào nhà ông H có chiều rộng khoảng 3,01m là không có căn cứ (vì theo kích thước trên bản đồ 299 thì chỗ rộng nhất là 3,25m và chỗ hẹp nhất là 1,71m), đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại giai đoạn sơ thẩm, người làm chứng cụ T3 trình bày:

Ông là bố đẻ anh H và là hàng xóm của ông C, bà D. Ông sinh sống ở đây từ năm 1966. Thửa đất của anh H, chị D1 là đất của ông tặng cho anh H. N đi vào nhà anh H là ngõ đi nhà ông đi từ năm 1966 cho đến nay. N đi vào diện tích như nào ông không nhớ cụ thể nhưng to rộng hơn nhiều, xe trâu đi vào rộng thoải mái. Khoảng năm 2000 nhà nước làm đường quốc lộ thì gia đình ông chuyển ra mặt tiền xây nhà ở còn ngõ xóm lối đi cũ chỉ là lối đi phụ nên việc ông C, bà D xây bờ rào ông không để ý vì không đi đến. Nay ông cho anh H ra ở riêng trên đất đó và đi ra ngõ thì thấy nhà ông C, bà D xây tường rào lấn ngõ này. Nay anh H khởi kiện quan điểm của gia đình ông đề nghị gia đình ông C, bà D trả lại ngõ xóm hiện trạng như cũ vì đây là đất của nhà nước quản lý trong khi gia đình ông C đất rất nhiều, rất rộng và đây là đất phía góc cuối vườn nhà ông C. (Sau khi xét xử sơ thẩm, cụ T3 đã chết).

Người làm chứng cụ Nguyễn Xuân Đ trình bày:

Ngày xưa cụ là hàng xóm nhà cụ T3. Đến năm 1987 cụ chuyển lên xóm trên là xóm Đ. Cụ nắm rất rõ ngõ đi vào nhà cụ T3 và đi vào nhà cụ là ngõ đi vào nhà anh H bây giờ. Do năm 1987 cụ chuyển đi nơi khác nên trả lại đất cho nhà nước, sau đó nhà nước chia cho cụ T3 sử dụng diện tích đất cũ của nhà cụ. Diện tích ngõ ngày xưa rất rộng, xe trâu bò chở lúa đi vào rộng thoải mái chứ không hẹp bé như bây giờ vì ngày xưa là ngõ chính và không ai lấn chiếm. Nay anh H khởi kiện quan điểm của ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết trả lại ngõ đi theo hiện trạng ngày xưa sử dụng vì là đất của nhà nước không phải của ai nên không được lấn chiếm.

Người làm chứng ông T2 trình bày:

Ông là hàng xóm nhà anh H, chị D1 (đối diện cổng nhà anh H), và là hàng xóm nhà ông C, bà D. Ông sinh ra và lớn lên từ năm 1970 cho đến nay. Ông nắm rất rõ có cổng đi vào nhà cụ T3 (bố anh H) sau này cụ cho anh H ở vì năm 2000, nhà nước làm đường quốc lộ thì nhà cụ T3 đi ra lối đường quốc lộ còn ngõ xóm đi vào nhà anh H chỉ dùng làm lối đi phụ. Ông không rõ cụ thể diện tích ngõ đi này nhưng xe trâu loại to chở lúa đi vào thoải mái, ngõ rộng khoảng hơn 3m. Ngày xưa có nhà cụ Đ đi chung nhưng sau đó khoảng năm 1990 nhà cụ Đ chuyển lên xóm Đ nhà nước giao cho nhà cụ T3 nên chỉ còn mỗi nhà cụ T3 sử dụng ngõ đi này. Sau khi cụ T3 cho con trai là anh H ra ở riêng trên diện tích đất này thì lối đi này là sử dụng chính cho gia đình anh H. Nhà anh H không có lối đi nào khác. Nay anh H khởi kiện quan điểm của ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Bên nào lấn chiếm thì trả lại cho nhà nước vì là lối đi chung không phải của ai mà là của nhà nước.

Người làm chứng bà M trình bày:

Bà là người dân sống cạnh khu vực đất nhà ông C. Bà có biết lối đi mà hiện nay gia đình ông H đang sử dụng làm lối đi. Con đường này từ trước đến nay vẫn có, là phần đất lưu không thuộc quản lý của nhà nước. Bà xác nhận đồng ý với việc có tồn tại lối đi đó, còn tranh chấp giữa hai bên như nào bà không rõ và không hề khẳng định gia đình ông C xây tường bao lấn chiếm.

Người làm chứng ông X trình bày:

Ông là hàng xóm đồng thời cũng là người trực tiếp xây dựng tường rào cho gia đình ông C. Ông xác nhận năm 2000 ông xây tường rào nhà ông C. Trong quá trình xây dựng ông và ông Lương Văn S1 trực tiếp chặt dỡ bờ rào cũ là hàng cây ô rô và xây tường bao đúng trên nền móng cũ đó, đúng phần ranh giới đất đã có sẵn, không lấn chiếm của bất kỳ tổ chức cá nhân nào. Tường xây công khai, không có sự phản đối từ các hộ xung quanh. Khi xây có ông T3 là bố ông H trực tiếp theo dõi và chứng kiến quá trình xây, không phàn nàn hay phản đối nào. Ông khẳng định tường xây nhà ông C không lấn chiếm, đúng bờ cõi, ranh giới.

Người làm chứng ông S1 trình bày:

Ông là hàng xóm đồng thời cũng là người trực tiếp xây dựng tường rào cho gia đình ông C. Ông xác nhận năm 2000 ông xây tường rào nhà ông C. Trong quá trình xây dựng ông và ông Lương Văn X trực tiếp chặt dỡ bờ rào cũ là hàng cây ô rô và xây tường bao đúng trên nền móng cũ đó, đúng phần ranh giới đất đã có sẵn, không lấn chiếm của bất kỳ tổ chức cá nhân nào. Tường xây công khai, không có sự phản đối từ các hộ xung quanh. Khi xây có ông T3 là bố ông H trực tiếp theo dõi và chứng kiến quá trình xây, không phàn nàn hay phản đối nào. Ông khẳng định tường xây nhà ông C không lấn chiếm, đúng bờ cõi, ranh giới.

Người làm chứng ông O trình bày:

Ông nguyên là cán bộ tại tổ dân phố S. Ông xác nhận trong thời gian ông công tác tại địa phương, ông biết về tình hình đất đai và quá trình sử dụng đất của gia đình ông C. Gia đình ông C sử dụng mảnh đất hiện tại từ lâu đời, ổn định, không có tranh chấp, có xây dựng bờ rào từ năm 2000. Được xây trên nền móng cũ, công khai và không ai phản đối vào thời điểm đó cho tới nay. Trước đây lối đi hiện đang tranh chấp không phải là lối đi chính của gia đình ông H. Thực tế lối đi mà gia đình ông H đang sử dụng là phần đất lưu không, thuộc quản lý của nhà nước.

Tại phiên tòa, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ, đối chiếu bản đồ 299 để xác định ranh giới, kích thước lối đi và xác định gia đình ông Hoàng Văn C có lấn chiếm một phần lối đi gây cản trở quyền sử dụng lối đi của gia đình ông H.

Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 3 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về "Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ, nội dung Điều luật quy định:

"*b) Bổ sung khoản 12 như sau:*

12. Khi thực hiện đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân mà đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất, tại thời điểm nhận đủ hồ sơ, cơ quan giải quyết thủ tục không nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc xử phạt vi phạm hành chính về hành vi lấn đất, chiếm đất, đồng thời người sử dụng đất cam kết không lấn đất, chiếm đất hoặc nhận chuyển quyền thêm diện tích đất thì được xác định là ranh giới thửa đất không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận"

Xác định gia đình ông C đã sử dụng theo hiện trạng lâu dài, không có tranh chấp và cũng không có quyết định về việc xử phạt vi phạm hành chính về hành vi lấn đất, chiếm đất, những người làm chứng đều xác nhận nội dung này. Mặt khác, bản đồ 299 được đo vẽ từ năm 1988 bằng phương pháp đo đạc thủ công, điều kiện kỹ thuật và công nghệ còn nhiều hạn chế nên chỉ có giá trị tham khảo về vị trí tương đối, hình dạng, diện tích thửa đất lối đi. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Kiến nghị UBND xã B xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, buộc tháo dỡ các tài sản gia đình ông H đang xây dựng trên lối đi để trả lại lối đi chung cho cộng đồng dân cư.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2026/DS-ST ngày 18/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ Điều 169, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 100, Điều 170, Điều 179 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H

- Xác định phần diện tích đất 2,7m^2 được giới hạn bởi các điểm (A,21,22,A) là do gia đình ông Hoàng Văn C lấn, chiếm vào lối đi chung thuộc quyền quản lý của UBND xã B, tỉnh Phú Thọ.

- Buộc ông Hoàng Văn C và các thành viên trong hộ gia đình phải tự nguyện tháo dỡ 01 đoạn tường kích thước từ điểm 21 – 22 = 1,07m và từ điểm 22 - A = 5,72m, để trả lại lối đi chung. Trường hợp không tự nguyện tháo dỡ sẽ bị cưỡng chế và phải chịu toàn bộ chi phí cưỡng chế theo quy định của pháp luật.

(Theo trích đo do Công ty Cổ phần T5 bản đồ CDP cung cấp kèm theo)

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn H và ông Hoàng Văn C phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 5.000.000 đồng. Xác nhận ông Nguyễn Văn H đã nộp tạm ứng số tiền 5.000.000 đồng, buộc ông Hoàng Văn C phải trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền 2.500.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Ông Hoàng Văn C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H 300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002491 ngày 21 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Xuyên (nay là Phòng THADS khu vực 8 - Phú Thọ).

4. Kiến nghị UBND xã B, tỉnh Phú Thọ xem xét xử lý hành vi xây dựng công trình trên lối đi của gia đình ông Nguyễn Văn H; kiểm tra giải quyết đối với phần diện tích tăng thêm của hộ gia đình ông Hoàng Văn C khi đối chiếu với bản đồ 299.

Ngoài ra, Bản án còn giải quyết về nghĩa vụ thi hành án và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 19/6/2026, bị đơn ông Hoàng Văn C có đơn kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 16/2026/DS-ST ngày 18/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Toà án đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn được quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng nghĩa vụ và được thực hiện đầy đủ quyền hạn của mình được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn C. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 16/2026/DS-ST ngày 18/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn C làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần, có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt theo quy định.

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Bị đơn cho rằng diện tích đất mà các bên đang tranh chấp là đất ngõ đi công cộng do UBND xã quản lý nên thuộc thẩm quyền xử lý hành chính của UBND, Tòa án thụ lý là sai thẩm quyền. Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù lối đi chung do UBND xã quản lý, nhưng tranh chấp phát sinh giữa nguyên đơn và bị đơn trong vụ án này không phải là tranh chấp quyền sử dụng đất mà là tranh chấp về quyền sử dụng lối đi chung và hành vi xây dựng công trình trên lối đi, gây cản trở lối đi chung. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý, giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và quan hệ pháp luật theo quy định tại khoản 14 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan điểm của bị đơn là không có căn cứ, không được chấp nhận.

Về tư cách tham gia tố tụng: Bị đơn cho rằng một phần tường bao loan của phía nhà bà Nguyễn Thị M tạo thành lối đi chung đang là đối tượng tranh chấp. Vì vậy cần phải đưa bà M tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ đưa bà M vào tham gia với tư cách người làm chứng và không tiến hành đo đạc phần tiếp giáp nhà bà M khi giải quyết vụ án là vi phạm tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy: Tại sơ đồ thẩm định thực tế của Công ty C1 tiến hành đo đạc đã định vị rõ ranh giới ngõ đi chung tiếp giáp với cả 03 hộ (ông C, ông H và bà M). Trong vụ án này, bà M không có đơn yêu cầu độc lập hay tranh chấp về quyền lợi đối với ngõ đi chung nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà M vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp, đúng quy định pháp luật. Yêu cầu của bị đơn là không có căn cứ, không được chấp nhận.

Về việc giải quyết yêu cầu, phạm vi khởi kiện: Bị đơn cho rằng Tòa án sơ thẩm không xem xét giải quyết việc ông H xây dựng công trình trái phép trên đất ngõ chung dù bị đơn đã có ý kiến. Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông C không có đơn phản tố yêu cầu xem xét hành vi xây

dựng công trình lấn chiếm ngõ đi chung của ông H. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu này của ông C trong vụ án là có căn cứ. Tuy nhiên, để đảm bảo tính khách quan, tại bản án sơ thẩm, Tòa án đã kiến nghị UBND xã B kiểm tra, xử lý đối với các công trình của ông H xây dựng trên ngõ đi chung là đúng phạm vi khởi kiện và đúng quy định pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H quản lý, sử dụng thửa đất số 561, tờ bản đồ 20, diện tích 328,9m², được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2016. Thửa đất này chỉ có một lối ra đường nhựa là một đoạn ngõ dân sinh, theo kết quả thẩm định thực tế có chiều dài khoảng 25m, chiều rộng có kích thước khác nhau tại những vị trí khác nhau, trong đó phần rộng nhất là 3m, phần hẹp nhất là 1,82m. Còn bị đơn ông Hoàng Văn C quản lý, sử dụng thửa đất số 194, tờ bản đồ 09 (nay là thửa 304, tờ bản đồ 20), diện tích 1001m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/8/2000. Đoạn ngõ đang tranh chấp có một bên là bức tường ranh giới của nhà bà M và một bên là bức tường ranh giới phía sau thửa đất nhà ông C, có diện tích khoảng 20,8m^2 . Đoạn ngõ này chỗ rộng nhất là 2,95m và chỗ hẹp nhất là 1,82m (theo kết quả thẩm định).

Nguyên đơn cho rằng lối đi từ thửa đất của mình ra đường là lối đi chung, trước đây rộng 3,01m nhưng gia đình ông C đã xây tường bao loan lấn ra lối đi, làm chỗ hẹp nhất chỉ còn khoảng 1,4m. Ông khởi kiện yêu cầu gia đình ông C tháo dỡ phần tường lấn chiếm và trả lại hiện trạng lối đi được xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chiều rộng 3,01m. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu căn cứ bản đồ 299 để xác định bị đơn xây tường lấn ra lối đi chung, buộc bị đơn phải tháo dỡ, trả lại diện tích ngõ đi chung khoảng 2,7m^2 . Bị đơn ông Hoàng Văn C không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông cho rằng tường bao loan được gia đình xây từ khoảng năm 2000 trên ranh giới cũ, không lấn ngõ đi chung; việc xây dựng công khai, trước đó không có ai phản đối.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng ngõ đi chung.

Căn cứ lời khai của các đương sự, kết quả xác minh tại UBND xã B và hồ sơ địa chính lưu trữ tại chính quyền địa phương xác định: Ngõ đi chung mà các bên đang tranh chấp là lối đi dân sinh đã tồn tại từ trước năm 1993. Ban đầu là ngõ đi chung mà gia đình cụ T3 (bố ông H), gia đình bà M và gia đình ông Đ cùng sử dụng. Sau khi Nhà nước mở đường quốc lộ thì các gia đình khác đã có mặt tiền và mở đường đi theo quốc lộ, ngõ đi chung cũ chỉ còn gia đình cụ T3 (năm 2016 cho con trai là ông H) sử dụng. Theo kết quả thẩm định, chiều dài đoạn ngõ khoảng 25m với tổng diện tích 58,9m^2 nhưng hiện nay đã bị gia đình ông H xây các công trình trên một phần đoạn ngõ chung dài khoảng 14,83m, diện tích 38,1m^2; đoạn ngõ đi chung còn lại hiện đang tranh chấp có chiều dài khoảng 9,48m, diện tích 20,8m^2, được xác định bởi một bên là bức tường ranh giới với phần đất phía sau

của gia đình ông C và một bên là bức tường ranh giới với phần đất của nhà bà M. Đoạn ngõ này có phần rộng nhất giáp đường nhựa liên thôn là 2,95m và phần hẹp nhất gần phía cổng nhà nguyên đơn là 1,82m. Theo bản đồ 299 và xác định của chính quyền địa phương thì đoạn ngõ đi chung trên không phải đường quy hoạch nên không có chiều rộng cố định, trong đó đoạn rộng nhất (tính theo tỷ lệ 1/1000 của bản đồ 299) là 3,25m và đoạn hẹp nhất là 1,71m. Như vậy việc nguyên đơn xác định đoạn ngõ đi chung có chiều rộng cố định 3,01m và yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ bức tường, trả lại ngõ đi chung phần diện tích khoảng 5,7m^2 để đảm bảo độ rộng của ngõ cố định từ trong ra ngoài 3,01m là không có căn cứ.

[3.2] Về ranh giới lịch sử của ngõ đi chung, Hội đồng xét xử xét thấy: Bức tường được xác định là ranh giới giữa phần diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của nhà ông C với ngõ đi chung được các bên xác định gia đình ông C xây từ năm 2000, trước khi gia đình ông H được cụ Thạch tặng cho đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2016. Khi nhà ông C xây tường, không xảy ra tranh chấp với các hộ liền kề, không bị xử phạt về hành vi lấn chiếm đất thuộc quyền quản lý của UBND. Bản thân nguyên đơn tại phiên tòa cũng thừa nhận, khi nguyên đơn xây nhà đã làm đổ bức tường ranh giới này và chính nguyên đơn là người xây lại cho phía bị đơn bức tường trên theo mốc giới cũ; đồng thời nguyên đơn cũng tự đổ bê tông toàn bộ diện tích đoạn ngõ tranh chấp theo ranh giới đã được xác lập từ trước.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xuất trình chứng cứ mới là lời khai của những hộ hàng xóm liền kề xác định bức tường ngăn cách giữa nhà nguyên đơn và bị đơn (theo các điểm 20,21,22 trên sơ đồ) là do gia đình nguyên đơn xây xác định ranh giới từ trước. Nhà bị đơn chỉ xây tiếp bức tường ranh giới với ngõ đi chung (từ điểm 22 đến 1) nối liền với bức tường trên của nhà nguyên đơn. Mặc dù phía nguyên đơn chỉ thừa nhận gia đình cụ T3 xây bức tường từ điểm 20 đến 21, còn đoạn từ 21 đến 22 không phải do gia đình xây. Tuy nhiên Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành thẩm định lại vị trí bức tường trên và xác định: Phần đế móng của bức tường ngăn cách giữa nhà nguyên đơn và bị đơn (điểm 20, 21, 22) được xây bằng gạch sỉ cùng loại. Điều đó thể hiện đoạn chân móng là do cùng một nhà xây lên. Bức tường ngăn cách giữa nhà nguyên đơn, bị đơn được xây trên nền móng cũ đã xác định ranh giới cố định từ trước; mốc giới lịch sử xác định ngõ đi chung đã được các bên xác lập và sử dụng ổn định, lâu dài.

Bản đồ 299 được đo vẽ từ năm 1988 bằng phương pháp đo đạc thủ công khi ốp trên ranh giới thực tế các bên đang sử dụng đã thể hiện có sự không đồng nhất với ranh giới thực trạng cũng như ranh giới được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào bản đồ 299, với tỷ lệ 1/1000 để xác định mốc giới ngõ đi chung, từ đó xác định nhà ông C đã xây tường lấn vào ngõ đi chung (từ các điểm 21, A, 22) và buộc nhà ông C phải tháo dỡ một phần bức tường, trả lại 2,7m^2 cho ngõ chung mà không xem xét đến các ranh giới lịch sử, quá trình sử dụng và ý kiến của UBND xã là cơ quan có quyền

quản lý đối với diện tích ngõ đi chung là không phù hợp. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Tuy nhiên những sai sót trên không phải là căn cứ để hủy án sơ thẩm như yêu cầu kháng cáo của bị đơn mà chỉ cần sửa án sơ thẩm.

[4] Từ những phân tích, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu kháng cáo hủy án sơ thẩm của bị đơn không có căn cứ, không được chấp nhận.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tại phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn C; sửa án sơ thẩm là có căn cứ, cần chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Tiền chi phí thẩm định, định giá hết 5.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên cần sửa án sơ thẩm, buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 5.000.000 đồng.

[7] Về án phí:

[7.1] Án phí sơ thẩm: Do nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên cần sửa án sơ thẩm, buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

[7.2] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn C không được chấp nhận nhưng Hội đồng xét xử xét thấy cần sửa án sơ thẩm nên ông C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông C 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000683 ngày 17/7/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn C. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 16/2026/DS-ST ngày 18/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ.

Căn cứ Điều 169, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự; khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 100, Điều 170, Điều 179, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; 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 nguyên đơn ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu gia đình bị đơn ông Hoàng Văn C tháo dỡ bức tường ngăn cách với ngõ đi chung, trả lại phần diện tích khoảng 2,7m^2 theo bản đồ 299 để đảm bảo độ rộng của ngõ cố định từ trong ra ngoài 3,01m.

2. Kiến nghị UBND xã B, tỉnh Phú Thọ xem xét xử lý hành vi xây dựng công trình trên lối đi của gia đình ông Nguyễn Văn H; kiểm tra giải quyết đối với phần diện tích tăng thêm của hộ gia đình ông Hoàng Văn C.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn H phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 5.000.000 đồng. Xác nhận ông Nguyễn Văn H đã nộp đủ số tiền chi phí tố tụng.

4. Về án phí:

4.1 Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận ông H đã nộp đủ 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002491 ngày 21 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Xuyên (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Phú Thọ).

4.2 Án phí phúc thẩm: Ông Hoàng Văn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000683 ngày 17/7/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự số 106/2025/QH15, thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành theo quy định tại các Điều 6; 7; 34, 36 Luật thi hành án dân sự năm 2025; người phải thi hành án có điều kiện thi hành án mà không tự nguyện thi hành thì bị cưỡng chế thi hành án; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 8 - Phú Thọ;
- Phòng THADS khu vực 8 - Phú Thọ;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP, TDS.

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

(Đã ký)

Bùi Thị Đoan Trang