TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 63/2025/DS-PT
Ngày 31-7-2025
"V/v tranh chấp quyền sử dụng lối đi chung"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà: Ông Trần Hữu Hiệu

Các Thẩm phán: Bà Đoàn Thị Hương Nhu, bà Phạm Thị Mai Hoa

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Vũ Bích Thủy - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Văn Tưởng - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 44/2025/TLPT-DS ngày 14/6/2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng lối đi chung"; do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 thành phố Hải Phòng) bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 91/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Mạc Văn Sinh, sinh năm 1960; địa chỉ: Khu Bích Nhôi 2, phường Minh Tân, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là phường Nhị Chiểu, thành phố Hải Phòng); có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Kiều Đông, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 15A đường Hồng Quang, phường Thanh Đông, thành phố Hải Phòng (Giấy ủy quyền ngày 24/7/2025); có mặt.

2. Bị đơn: Ông Vũ Minh Châu, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị Dung, sinh năm 1962. Đều ở địa chỉ: Ngõ 182, phố An Trung, phường An Lưu, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là phường Kinh Môn, thành phố Hải Phòng); có mặt bà Dung, vắng mặt ông Châu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Lập, sinh năm 1959. Địa chỉ : Khu dân cư Tây Sơn, phường Hiệp An, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là phường Kinh Môn, thành phố Hải Phòng); có mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân phường An Lưu, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là phường Kinh Môn, thành phố Hải Phòng); có đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Ông Vũ Minh Tân, sinh năm 1956; địa chỉ: Ngõ 182, phố An Trung, phường An Lưu, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là phường Kinh Môn, thành phố Hải Phòng); có mặt, ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Lập tham gia tố tụng.

4. Người làm chứng: Chị Mạc Thị Liễu, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 6 Dãy 42 phường Bách Khoa, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội (nay là phường Bạch Mai, thành phố Hà Nội); có mặt.

5. Người kháng cáo: Bị đơn Vũ Minh Châu, Nguyễn Thị Dung.

Bản án sơ thẩm không bị kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Nguyên đơn và người đại diện trình bày:

Ông Mạc Văn Sinh là chủ sử dụng các thửa đất số 191, 299; địa chỉ: Khu dân cư An Trung, phường An Lưu, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là phường Kinh Môn, thành phố Hải Phòng) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) tên Mạc Văn Sinh ngày 23/9/2011. Nguồn gốc đất do ông Sinh nhận thừa kế của bố mẹ. Cạnh phía Đông một phần giáp thửa đất nhà ông Chiến, một phần giáp lối đi chung ra Ngõ 182 (đang có tranh chấp với gia đình ông Châu); cạnh phía Tây giáp các thửa đất nhà ông Khôi, ông Hùng; cạnh phía Nam giáp với thửa đất nhà ông Hải, ông Minh và bà Lan; cạnh phía Bắc giáp thửa đất nhà ông Đức và thửa đất nhà ông Châu, bà Dung. Ranh giới giữa đất của ông Sinh với các hộ liền kề đều đã xây dựng tường bao kiên cố từ lâu, các hộ gia đình không có tranh chấp gì về ranh giới.

Trước đây, các gia đình cụ Thịnh (bố ông Sinh), ông Chiến, ông Đức và ông Châu sử dụng lối đi chung rộng 1,5m, kéo dài từ cổng nhà ông Sinh (xây dựng năm 1975) đến Ngõ 182. Sau này gia đình ông Chiến lấp ao phía trước nhà để đi trực tiếp ra Ngõ 182 và đã xây tường gạch pavanh để ngăn cách phần đất của gia đình mình với lối đi chung, không sử dụng lối đi chung này nữa. Lúc này, cạnh phía Nam của lối đi được giới hạn bởi bức tường gạch pavanh nhà ông Chiến và cạnh phía Bắc giáp phần đất của gia đình ông Châu, bà Dung; gia đình ông Đức ở trên Hà Nội rất ít khi về nhà (hiện gia đình ông Đức không ở trên đất mà xây nhà thờ và giao toàn bộ thửa đất cho gia đình ông Châu quản lý, trông nom). Khoảng năm 2015-2016, do ông Sinh ít khi về quản lý thửa đất nên gia đình ông Châu đã xây dựng tường bao+cổng mục đích để chiếm dụng toàn bộ lối đi chung này. Ông Sinh làm đơn trình báo chính quyền địa phương để giải quyết. Sau khi được chính quyền địa phương vận động, gia đình ông Châu đã tự phá dỡ tường bao và trụ cổng để trả lại phần đất lối đi chung. Đến năm 2022, gia đình ông Châu tiếp tục có hành vi xây dựng cổng sắt, tường bao để quản lý toàn bộ lối đi chung. Do không có lối đi nào khác nên gia đình ông Sinh phải mở một cổng nhỏ phía sau thửa đất (chỗ gốc cây me) để đi nhờ qua đất nhà ông Khôi.

Căn cứ pháp lý phần lối đi chung này đều được thể hiện trong các GCNQSDĐ mà UBND huyện Kinh Môn đã cấp cho gia đình ông Châu (cụ Lân) và ông Sinh. Ngoài ra, trên đường ranh giới thửa đất của ông Sinh với phần lối đi đang tranh chấp hiện vẫn còn 02 trụ cổng+mái cổng do bố ông Sinh là cụ Thịnh xây dựng vào những năm 1975. Nối liền với cổng xây năm 1975 này là phần lối đi, tường bao vào sân nhà ông Sinh, trên lối đi là phần trạt xỉ được làm từ những năm 1975.

Ông Sinh xác định phần lối đi này do UBND xã quản lý, mục đích sử dụng chung và được hình thành từ lâu, các hộ gia đình sử dụng lối đi này đều có quyền sử dụng nên yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Châu, bà Dung phải chấm dứt hành vi chiếm đất là đường ngách đi chung, có kích thước: dài khoảng 18m, rộng khoảng 1,5m, diện tích khoảng 27,0m^2; phá dỡ, di dời cổng, tường rào và các tài sản khác của vợ chồng ông Châu, bà Dung đã xây dựng trên đường lối chung.

2. Bị đơn thông qua người đại diện trình bày: Thửa đất hiện nay bà Dung, ông Châu đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc do ông cha của ông Châu để lại, đã được cấp GCNQSDĐ mang tên cụ Nguyễn Thị Lân là mẹ đẻ của ông Châu. Bà Dung, ông Châu kết hôn với nhau vào năm 1982. Sau khi kết hôn, bà Dung về ngay gia đình ông Châu sinh sống trên thửa đất này từ đó cho đến nay. Hiện cụ Lân đã chết, thửa đất nhà cụ Lân do vợ chồng ông Châu, bà Dung và ông Vũ Minh Tân là anh trai ông Châu đang quản lý, sử dụng. Cạnh phía Đông giáp Ngõ 182; cạnh phía Tây giáp đất nhà cụ Đức, cụ Mỹ. Hiện cụ Đức không còn ở đây nhưng đã xây dựng nhà thờ; cạnh phía Bắc giáp phần đất nhà bà Từ, hiện bà Từ đã làm thủ tục tách cho các con, các con đã phân lô, làm nhà; cạnh phía Nam giáp với phần đất nhà ông Sinh, ông Chiến (ông Sinh đã mua lại đất của ông Chiến) và lối đi mà ông Sinh đang khởi kiện tranh chấp.

Nguồn gốc thửa đất của ông Sinh trước đây là của cụ Phát, cụ Phát bán lại cho cụ Chi, cụ Chi lại bán lại cho cụ Thịnh-là bố của ông Sinh vào năm 1975. Ông Sinh lớn lên tại đây, sau đó đi làm và kết hôn thì mua đất và làm nhà tại khu Bích Nhôi 2, phường Minh Tân, thị xã Kinh Môn sinh sống cho đến nay. Bố mẹ ông Sinh hiện đã mất, thửa đất của bố mẹ ông Sinh không có ai sử dụng.

Trước năm 1977, gia đình ông Sinh, ông Đức, gia đình ông Châu, gia đình bà Mỹ đều mở lối đi phía sau nhà ra ngõ Chùa Vân Tiên, rồi đi ra đường cái nay là đường phố. Đến năm 1978 gia đình ông Châu cạp bờ ruộng từ 0,4m thành 0,5m để mở lối đi về phía trước nhà (ra Ngõ 182). Đến năm 1979, gia đình cụ Thịnh đặt vấn đề đi nhờ lối đi ra Ngõ 182 được cụ Lân đồng ý. Năm 1984, nhà ông Châu mở rộng lối đi từ 0,5m thành 1,5m, vẫn cho nhà cụ Thịnh đi nhờ. Đến năm 2006, gia đình ông Đức đặt vấn đề đi nhờ và cùng mở rộng cổng từ 1,5m thành 2,5m, khi đó vẫn cho gia đình ông Sinh đi nhờ. Năm 2013, gia đình ông Sinh cho công nhân thuê trọ, gây mất trật tự nên cụ Lân không cho gia đình ông Sinh đi nhờ nữa. Năm 2016, ông Sinh có đơn tranh chấp với nhà ông Châu ra UBND phường, Chủ tịch UBND phường An Lưu đã giải quyết đơn của ông Sinh, tiến hành biện pháp cưỡng chế, phá dỡ cổng rộng 2,5m và tường gió dài

hơn 18m của gia đình ông Châu. Năm 2022, nhà ông Đức và nhà ông Châu làm lại cổng rộng 3,8m như hiện nay và để 0,5m đất bờ ruộng tạo thành từ năm 1978 cho nhà ông Chiến nay ông Sinh đã mua lại thửa đất này. Năm 2022, gia đình ông Châu xây dựng lại tường, cổng của gia đình mình vẫn để lại phần lối đi rộng 50cm là bờ ruộng cũ ngày xưa cho nhà ông Chiến nay là nhà ông Sinh, việc xây dựng này của bà Dung, ông Châu hoàn toàn trên đất hợp pháp của gia đình, không lấn ra lối đi chung. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông Sinh hoàn toàn không có căn cứ.

3. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Phần diện tích đất đang tranh chấp được giới hạn bởi các điểm A43, A52, A51, A49, A48A, A48, A47, A46, A44 và A43, giá trị đất ở là 12.500.000đ/1m^2; giá trị đất ao là 75.000 đồng/1m^2. Trên diện tích đất tranh chấp, bị đơn đã xây dựng các công trình gồm: Cổng (*trụ cổng, mái cổng và cánh cổng*) tường bao và lát gạch lối đi từ Ngõ 182 vào thửa đất của gia đình ông Vũ Minh Châu. Hiện trạng đối với từng thửa đất được thể hiện cụ thể như sau:

3.1. Đối với thửa đất của gia đình ông Mạc Văn Sinh: Là các thửa đất số 191, 299, tờ bản đồ số 27, đã được cấp GCNQSD đất vào ngày 23/9/2011 mang tên ông Mạc Văn Sinh, diện tích đo đạc là: 1.133,1m^2, kích thước, hình thể:

- Cạnh phía Đông giáp với thửa đất của gia đình ông Mạc Văn Chiến và phần diện tích đất hiện gia đình ông Châu đang sử dụng làm lối đi, cổng để đi ra ngõ 182; chiều dài là: 1,70m-2,01m-8,64m-4,27m-0,22m. Trên đường ranh giới giáp với thửa đất của gia đình ông Chiến, vẫn còn một phần bức tường gạch pavanh (A2-A1-A50) do hai gia đình xây dựng từ lâu. Trên đường ranh giới giáp với phần diện tích đất đang tranh chấp là cổng, gồm: 02 trụ cổng+mái cổng (A51, A52). Theo gia đình ông Sinh xác định phần cổng này là do cụ Thịnh là bố ông Sinh đã xây dựng từ những năm 1975. Nối liền với cổng là phần lối đi vào trong sân gia đình ông Sinh. Phần lối đi này rộng khoảng 1,5m, lát trạt xỉ, được giới hạn bởi bức tường gạch đỏ giáp ranh với thửa đất nhà ông Châu (do ông Châu xây dựng vào năm 2022) và bức tường gạch ba banh do gia đình ông Sinh xây dựng vào khoảng năm 1975.

- Cạnh phía Tây giáp với rãnh nước của phường, bên kia rãnh nước là đất của gia đình ông Khôi, ông Hùng, có chiều dài là 8,42m-8,65m-9,73m-4,65m-6,26m-1,29m-4,84m (từ điểm A20-A13). Trên đường ranh giới, các bên gia đình đã xây dựng bức tường gạch đỏ từ lâu, không có tranh chấp. Phía góc thửa đất, phần có gốc cây me (giáp với phần đất nhà ông Đức-điểm A20) gia đình ông Sinh mở 01 cổng rộng khoảng 1m vào năm 2016 để đi qua rãnh nước sang phần đất nhà ông Khôi. Lý do mở cổng này theo gia đình ông Sinh xác định vào năm 2016, gia đình ông Châu chặn ngõ đi chung, do không có lối đi nên gia đình ông Sinh mở cổng nhỏ này để đi nhờ sang phía gia đình nhà ông Khôi.

- Cạnh phía Nam giáp rãnh nước của phường, bên kia rãnh nước là phần đất của gia đình ông Hải, ông Minh và giáp với phần đất của gia đình bà Lan (từ điểm A13-A12 đến A2), có chiều dài là 15.77-0.9-4.06-5.13-6.56-1.75-8.85-

5.50-1.95-8.23-4.84m. Trên đường ranh giới, các gia đình đã xây dựng tường bao từ lâu, không có tranh chấp đất.

- Cạnh phía Bắc giáp với phần đất của gia đình ông Châu và đất của gia đình ông Đức (từ điểm A52-A53...A20), có chiều dài là 14.03-0.16-7.73-14.34m. Trên đường ranh giới hai bên gia đình đã xây dựng tường bao từ lâu, không có tranh chấp.

3.2. Đối với thửa đất của gia đình ông Châu, ông Đức:

- Thửa đất hiện gia đình ông Châu đang quản lý, sử dụng là thửa đất số 167; 225, Tờ bản đồ số 27, diện tích theo GCNQSD đất: 1138,2m^2, đã được UBND huyện Kinh Môn cấp GCNQSD đất mang tên cụ Nguyễn Thị Lân là mẹ đẻ của ông Vũ Minh Châu vào ngày 28/10/2008. Hiện vợ chồng cụ Lân, cụ Thanh đã mất. Cụ Lân và cụ Thanh sinh được 02 người con là ông Vũ Minh Tân, sinh năm 1956 và ông Vũ Minh Châu. Ông Tân do bị bệnh, không được khôn ngoan nên không kết hôn và sống cùng vợ chồng ông Châu.

- Thửa đất của gia đình ông Đức đã được cấp GCNQSD đất nhưng hiện nay gia đình ông Đức không sinh sống trên đất (xây nhà thờ) và nhờ vợ chồng ông Châu quản lý giúp. Phía ông Châu sẽ thông tin và cung cấp GCNQSD đất của gia đình ông Đức cho Tòa án sau.

- Do hai thửa đất của gia đình ông Châu, ông Đức hiện không có công trình, tường bao để xác định ranh giới nên đoàn thẩm định tiến hành đo đạc cả hai thửa đất để làm căn cứ giải quyết. Phía gia đình ông Châu sẽ liên hệ với gia đình ông Đức để giao nộp bìa đỏ của gia đình ông Đức cho Tòa án.

3.2.1. Kích thước, hình thể của hai thửa đất như sau:

- Cạnh phía Đông thửa đất của gia đình ông Châu giáp với Ngõ 182, phố An Trung, kích thước: 11,11m-4,21m-1,50m. Trên phần tiếp giáp, gia đình ông Châu đã xây dựng tường bao+ cổng. Cổng gồm: 02 trụ cổng (cao 3,1m), 02 cánh cổng (rộng 2,5m) và mái cổng. Gia đình ông Châu xác định: 02 trụ cổng; mái cổng xây dựng vào năm 2022. Giá trị còn lại: 02 trụ cổng là 2.871.000đ; mái cổng là 5.723.000đ; 02 cánh cổng là 2.830.000đ.

- Cạnh phía Tây thửa đất của gia đình ông Châu giáp với thửa đất của gia đình ông Đức. Hiện hai thửa đất không có công trình để xác định ranh giới. Cạnh phía Tây thửa đất nhà ông Đức giáp với phần đất gia đình ông Nghĩa. Trên đường ranh giới, gia đình ông Đức đã xây dựng tường bao ngăn cách từ lâu. Phía ngoài tường bao là rãnh thoát nước của khu dân cư.

- Cạnh phía Nam thửa đất của gia đình ông Châu đang quản lý, sử dụng (phần lối đi) giáp với phần đất của gia đình ông Sinh (các điểm A51-A49) và giáp với phần đất của gia đình ông Chiến (từ điểm A49, A48A đến A44). Trên đường ranh giới giáp với đất nhà ông Sinh, hai bên xây dựng bức tường từ lâu; trên đường ranh giới với thửa đất của gia đình ông Chiến thể hiện 02 bức tường.

+ Bức tường thứ nhất: Là tường gạch pavanh do gia đình ông Chiến xây dựng từ lâu. Bức tường này nối từ mép ngôi nhà cấp 4 (điểm A48) của gia đình

ông Chiến kéo dài nối vào bức tường thứ hai (điểm A44). Kích thước: 1.17m-5.12m-7.63m.

+ Bức tường thứ hai: Tường xây gạch chỉ đỏ, trát và trang trí VMX, phía trên dán ngói, chiều dài: 19,21m, chiều cao 2m, tường 110. Bức tường này do gia đình ông Châu xây dựng vào năm 2022. Giá trị còn lại bức tường là: 10.857.000đ. Gia đình ông Châu xác định bức tường này xây dựng trên phần đất của gia đình mình, khi xây dựng vẫn để lại khoảng trống khoảng 50cm so với bức tường cũ nhà ông Chiến. Phần khoảng trống giữa hai bức tường này là bờ ruộng trước đây hai gia đình cụ Lân và ông Chiến sử dụng chung. Phía trong bức tường, về phần đất đang quản lý, gia đình ông Châu lát nền gạch, rộng 2.22m, dài 22.11m (diện tích: 53.7m^2), sử dụng làm lối đi ra cổng để ra Ngõ 182. Giá trị sân gạch còn lại là: 7.837.000đ.

- Cạnh phía Nam thửa đất (phía trong) của gia đình ông Châu và thửa đất của gia đình ông Đức giáp với phần đất của gia đình ông Sinh (là các điểm A52, A53, A54, A55 và A20), kích thước: 14.03m-0.16m-7.73m-14.34m. Trên đường ranh giới, các hộ gia đình đã xây dựng tường bao kiên cố, không có tranh chấp.

- Cạnh phía Bắc của thửa đất gia đình ông Châu và gia đình ông Đức giáp các hộ xung quanh. Trên đường ranh giới các bên đã xây dựng công trình kiên cố, không có tranh chấp (thể hiện các điểm: Từ A21, A22-A41). Kích thước: 18.88m-3.77m-4.27m-4.55m-1.89m-2.69m-3.44m-0.50m-3.66m-0.29m-4.16m-1.01m-0.67m-4.68m-0.43m-2.81m-0.30m-3.22m-0.48m-8.72m.

3.2.2. Diện tích hai thửa đất là 1.398,2m^2.

3.3. Đối với thửa đất của gia đình ông Chiến:

- Thửa đất hiện gia đình ông Chiến là thửa đất số 184, Tờ bản đồ số 27, diện tích theo GCNQSD đất: 314,6m^2, đã được UBND huyện Kinh Môn cấp GCNQSD đất mang tên ông Trần Văn Chiến và bà Mạc Thị Tý vào ngày 03/9/2009. Phía bị đơn xác định ông Chiến đã làm thủ tục chuyển nhượng lại thửa đất này cho ông Sinh. Phía nguyên đơn xác định ông Chiến đã chuyển nhượng lại thửa đất này cho chị Mạc Thị Liễu là con gái của ông Mạc Văn Sinh.

- Kính thước, hình thể:

+ Cạnh phía Đông giáp với Ngõ 182; chiều dài là: 15.47m.

+ Cạnh phía Tây giáp với thửa đất của gia đình ông Sinh, kích thước: 8,64m-4,27m-0,22m. Trên đường ranh giới giáp với thửa đất của gia đình ông Sinh, vẫn còn một phần bức tường gạch pavanh (A2-A1-A50) do hai gia đình xây dựng từ lâu.

+ Cạnh phía Nam giáp phần đất của gia đình bà Lan (các điểm A2, A1 và A45), kích thước: 0.22m-20.76m, trên đường ranh giới, hai gia đình đã xây dựng công trình kiên cố, không có tranh chấp đất.

+ Cạnh phía Bắc giáp với phần đất diện tích đất đang có tranh chấp đang do gia đình ông Châu sử dụng làm lối đi ra cổng. Trên đường ranh giới giáp với

phần đất trên thể hiện 02 bức tường. Bức tường thứ nhất: Là tường gạch pavanh do gia đình ông Chiến xây dựng từ lâu. Bức tường này nối từ mép ngôi nhà cấp 4, xây dựng năm 1987 (điểm A48) của gia đình ông Chiến kéo dài nối vào bức tường thứ hai (điểm A44). Kích thước: 1.17m-5.12m-7.63m. Bức tường thứ hai: Là tường gạch chỉ đỏ, phía trên dán ngói, kích thước: 19,21m. Bức tường này do gia đình ông Châu xây dựng vào năm 2022.

4. Quan điểm của Ủy ban nhân dân phường An Lưu, thị xã Kinh Môn (nay là phường Kinh Môn, thành phố Hải Phòng):

Ông Mạc Văn Sinh đang quản lý, sử dụng thửa đất số 191, 299; Tờ bản đồ số 27; đã được UBND huyện Kinh Môn cấp GCNQSD đất mang tên ông Mạc Văn Sinh vào ngày 23/9/2011. Gia đình ông Vũ Minh Châu đang quản lý, sử dụng thửa đất số 167, 255; Tờ bản đồ số 27; đã được UBND huyện Kinh Môn cấp GCNQSD đất mang tên bà Nguyễn Thị Lân (Mẹ ông Châu) vào ngày 28/10/2008. Trước đây, do thửa đất của gia đình ông Chiến và gia đình cụ Lân phía giáp Ngõ 182 phố An Trung đều là thửa đất ao; thửa đất của gia đình cụ Thịnh-bố ông Sinh không có lối đi về phía sau nên các gia đình cụ Thịnh, cụ Lân và ông Chiến sử dụng lối đi chung giữa hai thửa đất ao của hộ cụ Lân và hộ ông Chiến để đi ra Ngõ 182. Sau này, gia đình ông Chiến lấp ao, mở lối đi ra Ngõ 182; vợ chồng cụ Thịnh chết, các con lập gia đình đều ở chỗ khác nên chỉ có gia đình ông Châu quản lý, sử dụng lối đi này. Do không có nhu cầu sử dụng thửa đất, ông Sinh cho một số công nhân thuê trọ tại thửa đất của vợ chồng cụ Thịnh và những người thuê trọ xảy ra mâu thuẫn với gia đình ông Châu nên gia đình ông Châu tiến hành xây cổng, không cho sử dụng lối đi chung. Khi sự việc xảy ra, gia đình ông Sinh có ý kiến đến UBND phường An Lưu. UBND phường An Lưu đã xuống thực địa, lập biên bản và yêu cầu gia đình ông Châu chấm dứt việc xây dựng và phải tháo dỡ cổng, tường bao trên ngõ đi chung. Sau khi được địa phương nhắc nhở, gia đình ông Châu tự nguyện tháo dỡ các công trình xây dựng nêu trên. Tuy nhiên, đến năm 2022, do gia đình ông Sinh không thường xuyên ở trên thửa đất nên vợ chồng ông Châu tiếp tục có hành vi xây dựng tường bao, cổng sắt, quản lý toàn bộ ngõ đi chung này. Do không thể vào trong thửa đất của gia đình mình, nên ông Sinh có đơn khởi kiện tranh chấp lối đi chung. UBND phường đã nhiều lần hòa giải, động viên nhưng gia đình ông Châu không hợp tác nên UBND phường chuyển toàn bộ hồ sơ vụ việc đến Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn để giải quyết theo thẩm quyền.

Theo Bản đồ địa chính được lập theo Chỉ thị 299 của Thủ tướng Chính phủ thì thửa đất của gia đình cụ Thịnh là các thửa 213 và 246; thửa đất của gia đình cụ Lân gồm các thửa 210, 211, 212 và 215; thửa đất của gia đình ông Chiến là thửa 214. Trên bản đồ 299 không thể hiện có lối đi chung giữa các hộ gia đình và không khép kín thửa đất của gia đình ông Đức (T214). Nguyên nhân là do kỹ thuật đo vẽ thời điểm đó còn hạn chế, việc lập bản đồ bị lỗi đã không khép kín thửa đất của gia đình ông Chiến. Đến năm 1997 nhà nước thực hiện việc đo vẽ lại hiện trạng đất đai và lập bản đồ địa chính, khi đó thửa đất nhà ông Chiến đã được khép kín và các hộ gia đình cụ Thịnh, cụ Lân và ông Chiến đều sử dụng lối

đi chung rộng từ 1,44m - 1,5m ra Ngõ 182. Chính quyền địa phương đã tiến hành lập Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất (theo hiện trạng sử dụng) của các hộ gia đình và các hộ gia đình cụ Thịnh, cụ Lân và ông Chiến đều nhất trí, ký xác nhận chủ sử dụng đất và chủ sử dụng đất tiếp giáp. Theo đó, cạnh phía Nam thửa đất nhà cụ Lân và cạnh phía Bắc thửa đất nhà ông Chiến tại vị trí giáp Ngõ 182 không có chủ sử dụng đất ký giáp ranh vì hai thửa đất đều giáp lối đi chung. Trên cơ sở sử dụng hiện trạng đất không có tranh chấp đất, việc tự nguyện xác định ranh giới, mốc giới của các hộ gia đình, Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã lập bản đồ Thị trấn An Lưu (Tờ số 27) năm 1998. Theo đó, giữa các thửa đất của các hộ gia đình cụ Thịnh, cụ Lân và ông Chiến thể hiện có lối đi chung do nhà nước quản lý. Tại GCNQSDĐ đã cấp cho ông Trần Văn Chiến (năm 2009), ông Mạc Văn Sinh (năm 2011) và cụ Nguyễn Thị Lân (năm 2008) đều thể hiện có ngõ đi chung 1.5m giữa các thửa đất, các hộ gia đình không ai có ý kiến gì. Theo kết quả đo đạc mà Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các thửa đất liên quan đến việc tranh chấp lối đi chung thì thấy kích thước các cạnh và diện tích của các thửa đất của gia đình ông Sinh, ông Châu và ông Chiến đều có sự biến động. Quan điểm của UBND phường An Lưu xác định nguyên nhân của sự biến động có thể là do kỹ thuật đo đạc và sai số đo đạc qua các thời kỳ. UBND phường An Lưu mới chỉ tiếp nhận việc tranh chấp lối đi chung giữa ông Sinh và gia đình ông Châu, không tiếp nhận trường hợp tranh chấp về ranh giới giữa các hộ giáp ranh với các thửa đất của ông Sinh, ông Châu và ông Chiến.

Căn cứ vào hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, trên cơ sở xem xét quá trình sử dụng đất thực tế của các hộ dân liên quan, UBND phường An Lưu xác định giữa 03 thửa đất của ông Sinh, cụ Lân và ông Chiến có 01 ngõ đi, rộng 1,5m, mục đích sử dụng chung. Hiện gia đình ông Châu đã xây dựng tường bao, cổng sắt, lát sân gạch và quản lý toàn bộ ngõ đi chung này. Quá trình giải quyết đơn, hòa giải tại địa phương, UBND phường đã nhiều lần vận động nhưng gia đình ông Châu không hợp tác. Đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết vụ án trên cơ sở đảm bảo lối đi hợp pháp cho các hộ dân.

5. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 05/5/2025, Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Hải Phòng) đã quyết định:

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mạc Văn Sinh.

Xác định phần diện tích 38,1 m^2 đất, được giới hạn bởi các điểm A43, A52, A51, A49, A48A, A48, A47, A46, A44 và A43 là lối đi, mục đích sử dụng chung.

Buộc ông Vũ Minh Châu và bà Nguyễn Thị Dung phải phá dỡ, di dời các tài sản xây dựng trên lối đi chung gồm: Cổng (*Trụ cổng, mái cổng, cánh cổng*); tường gạch chỉ đỏ, phía trên dán ngói, dài 19,21m, xây dựng vào năm 2022 để trả lại lối đi chung. Trường hợp ông Châu, bà Dung không tự nguyện tháo dỡ thì ông Sinh có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

Chấp nhận sự tự nguyện của ông Mạc Văn Sinh về việc hỗ trợ ông Vũ Minh Châu và bà Nguyễn Thị Dung giá trị 02 trụ cổng+mái cổng là: 8.594.000đ (*Tám triệu năm trăm chín mươi tư nghìn đồng*); giá trị 1/2 sân gạch là 3.918.500đ (*Ba triệu chín trăm mười tám nghìn năm trăm đồng*).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 19/5/2025, bị đơn thông qua người đại diện theo ủy quyền kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng đất và lối đi hợp pháp của nhà ông Châu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự trình bày nội dung như đã trình bày ở giai đoạn sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm, miễn án phí phúc thẩm cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về việc xác định tư cách tố tụng: Chị Mạc Thị Liễu trình bày chị có nhận chuyển nhượng lại thửa đất của vợ chồng ông Trần Văn Chiến, bà Mạc Thị Tý và đang làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Trong vụ án này, các đương sự đều xác định lối đi chung đang tranh chấp được giới hạn bởi bức tường gạch pavanh do ông Chiến xây dựng từ lâu. Chị Liễu mở lối đi trực tiếp ra ngõ, không tranh chấp lối đi nên không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ án. Do vậy, HĐXX phúc thẩm xác định lại tư cách tố tụng của chị Liễu là người làm chứng trong vụ án.

[2] Xem xét nội dung kháng cáo của bị đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất và lối đi hợp pháp của nhà ông Vũ Minh Châu:

[2.1] Thực tế từ những năm 1975, gia đình cụ Thịnh (bố đẻ ông Sinh) đã sử dụng lối đi đang tranh chấp để ra đường, hiện cổng do cụ Thịnh xây dựng vẫn còn. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng phần lối đi mà các bên đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Châu, do gia đình ông Châu tạo lập và cho gia đình ông Sinh đi nhờ. Tuy nhiên, ngoài lời khai bị đơn không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh trong khi phía nguyên đơn không thừa nhận. Hồ sơ địa chính qua các thời kỳ thể hiện, các cạnh thửa đất của gia đình ông Sinh đều giáp ranh với các thửa đất khác, ngoài lối đi chung mà các bên đang tranh chấp thì thửa đất của nguyên đơn không còn lối đi nào khác. Theo Bản đồ địa chính được lập theo Chỉ thị 299 lưu trữ tại UBND phường An

Lưu, thị xã Kinh Môn thì phần diện tích đất mà các bên đang tranh chấp và thửa đất 214 của gia đình ông Chiến (hiện chị Liễu đang quản lý, sử dụng) không có sự ngăn cách mà thông với nhau, thông ra ngõ 182. Năm 1997, nhà nước thực hiện việc đo vẽ lại hiện trạng đất đai và lập bản đồ địa chính, khi đó thửa đất gia đình ông Chiến đã được khép kín, phần diện tích đất đang tranh chấp không nằm trong phần đất sử dụng hợp pháp của cụ Nguyễn Thị Lân. Tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới được lập năm 1997 đều xác định hai thửa đất của cụ Lân và của ông Chiến không tiếp giáp nhau mà tiếp giáp lối đi (cụ Lân, ông Chiến đều ký vào biên bản). Bên cạnh đó, bản đồ địa chính phường An Lưu qua các thời kỳ (năm 1997 và năm 2017) cũng đều thể hiện có lối đi chung giữa ba thửa đất. Trên cơ sở tự nguyện xác định ranh giới, mốc giới và quá trình sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp giữa các hộ gia đình, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp GCNQSDĐ cho cụ Nguyễn Thị Lân (năm 2008), ông Trần Văn Chiến (năm 2009) và ông Mạc Văn Sinh (năm 2011). Trong các GCNQSDĐ đã cấp đều thể hiện có ngõ đi 1.5m kéo dài từ đường 2,5m (ngõ 182) đi vào thửa đất của ông Sinh, tiếp giáp với thửa đất của cụ Lân (về phía Bắc) và của ông Chiến (về phía Nam).

[2.2] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, thửa đất của gia đình ông Châu có cạnh phía Đông giáp ngõ 182, được thể hiện trên sơ đồ là các điểm A41, A42, A43 và A44 có chiều dài lần lượt là 11,11m-2,53m-1,68m-1,50m (tổng chiều dài 16,82m). Trong đó, điểm A41 là góc tường do gia đình ông Châu xây dựng từ lâu, không có tranh chấp với các hộ liền kề; điểm A44 là điểm cuối bức tường gạch pavanh do gia đình ông Chiến xây dựng mà gia đình ông Châu đã xây dựng bức tường gạch chỉ nối vào. Theo GCNQSDĐ, kích thước cạnh phía Đông thửa đất của cụ Lân là 5,11m-8,58m (tổng chiều dài 13,69m). Như vậy, phần chiều dài cạnh phía Đông thửa đất mà gia đình ông Châu đang quản lý, sử dụng lớn hơn so với GCNQSDĐ. Trên cơ sở xem xét hồ sơ địa chính qua các thời kỳ và GCNQSDĐ của cụ Nguyễn Thị Lân, qua việc tiến hành phân tích, ghép bìa đối với phần đất về phía Đông (giáp ngõ 182 và lối đi chung) thì đường ranh giới thửa đất của cụ Lân giáp với ngõ đi chung là các đoạn thẳng được nối bởi các điểm B1, B2, B3, B4 và A52. Tuy nhiên, quá trình quản lý, sử dụng đất có sự biến động về kích thước, hình thể đối với các thửa đất liên quan, bên cạnh đó các đương sự đều xác định đoạn tường xây A44A46A47A48 tại sơ đồ thẩm định là điểm mốc đúng, hai bên không có tranh chấp. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xác định phần diện tích 38,1m^2 đất, được giới hạn bởi các điểm A43, A52, A51, A49, A48A, A48, A47, A46, A44 và A43 là lối đi chung, buộc bị đơn tháo dỡ, di dời tường gạch, trụ cổng + cổng sắt đồng thời chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc hỗ trợ bị đơn giá trị tài sản là 02 trụ cổng, mái cổng, giá trị ½ sân gạch là 12.512.500đ là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3] Đối với nội dung kháng cáo xử lý hình sự hành chính với hành vi vi phạm pháp luật và Hiến pháp của nước CHXHCN Việt Nam đối với ông Vũ Minh Châu không thuộc phạm vi giải quyết trong vụ án nên HĐXX không xem xét, giải quyết.

[4] Từ phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[5] Về án phí phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo không được chấp nhận nhưng là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 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.

1. Xử không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 05/5/2025, Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Hải Phòng).

2. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bị đơn.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP. Hải Phòng;
- TAND khu vực 10-Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 10-Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Hữu Hiệu