TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 8 – HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2025/DS-ST
Ngày: 10/9/2025
"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, lối đi chung, yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 – HẢI PHÒNG

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hoài Thanh.
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Thanh Vân.
Bà Nguyễn Thị Tươi.

- Thư ký phiên toà: Bà Đinh Thị Thu - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 8 – Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Hải Phòng tham gia phiên toà: Bà Đỗ Vân Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 10/9/2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 8 – Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2025/TLST-DS ngày 06/01/2025, thụ lý yêu cầu phản tố số 09A/2025/TLST-DS ngày 12/6/2025 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, lối đi chung, yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2025/QĐXXST-DS ngày 13/8/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh ngày 01/01/1952, CCCD số: 030052007xxx.

1.2. Bà Nguyễn Thị C, sinh ngày 01/01/1954, CCCD số: 030154003xxx.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị C: ông Nguyễn Văn T, sinh ngày 01/01/1952, CCCD số: 030052007xxx (Văn bản uỷ quyền ngày 09/01/2025).

Đều cư trú tại: số 1xx, phố LT, khu PT, phường TK, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là tổ dân phố PT, phường TK, thành phố Hải Phòng).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Đức B, sinh ngày 20/8/1960.

2.2. Bà Đặng Thị L, sinh ngày 02/8/1965.

Đều cư trú tại: số xx, ngõ 1xx, phố LT, khu PT, phường TK, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là tổ dân phố PT, phường TK, thành phố Hải Phòng).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND phường TK, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tăng Văn Q; chức vụ: Chủ tịch UBND phường TK, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Thanh M; chức vụ: Phó trưởng Phòng kinh tế, hạ tầng và đô thị, UBND phường TK, thành phố Hải Phòng (Văn bản uỷ quyền ngày 11/8/2025).

Tại phiên tòa có mặt ông T, bà C, ông B, bà L; vắng mặt ông M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết, tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn T là nguyên đơn và là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:

Vợ chồng ông T, bà C có tài sản chung là thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 7, diện tích 478m^2, địa chỉ thửa đất: số 1xx, phố LT, khu PT, phường TK, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là tổ dân phố PT, phường TK, thành phố Hải Phòng). Nguồn gốc thửa đất trên do bố mẹ ông T là cụ Nguyễn Văn T1 và cụ Nguyễn Thị T2 tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông. Ngày 18/12/1992, ông được UBND tỉnh Hải Hưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A432xxx, đến ngày 07/9/2001 được UBND huyện Gia Lộc công nhận hợp pháp hóa tại trang 3.

Trước đây, giữa đất nhà ông và sân kho (sau này là sân nhà trẻ, thời gian gần đây là sân nhà văn hoá khu) có bờ rào cây, tiếp giáp với bờ rào là hàng cây bưởi của gia đình ông. Khoảng năm 1985, gia đình ông phá bờ rào và xây tường bao bằng gạch chỉ non. Quá trình sử dụng đất, năm 2011 gia đình ông phá ngôi nhà cũ của vợ chồng để xây dựng ngôi nhà 03 tầng như hiện nay; ngoài ra, trên đất còn có 01 ngôi nhà cấp bốn cũ được xây dựng từ năm 1987, vị trí giáp với lối đi hiện nay của gia đình ông B. Khi xây dựng ngôi nhà 3 tầng, ông phá bức tường cũ của gia đình và xây lại bức tường mới trên vị trí tường cũ.

Năm 2023, khi ông đang làm thủ tục để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông B đã cản trở việc đo đạc, yêu cầu gia đình ông mở cho nhà ông B lối đi riêng ở hướng Đông Bắc thửa đất, giáp nhà văn hóa khu dân cư PT, phường TK nên ông không làm được thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất. Trên phần đất ông B cho rằng là lối đi của gia đình ông B thì hiện trạng hiện nay là sân, tường bao của nhà ông. Khuôn viên gia đình ông sử dụng ổn định, có tường bao quanh từ khi bố mẹ ông còn sống. Trước khi nhà văn hóa khu được xây dựng thì gia đình ông B có lối đi khác, đến khi nhà văn hóa khu được xây dựng xong thì khu dân cư PT (trong đó có ông Trần Văn N trưởng khu) đã thống nhất để cho gia đình ông B mở lối đi thẳng qua sân nhà văn hóa như hiện nay. Phần lối đi này giáp với bức tường bao của gia đình ông. Từ trước đến nay chưa khi nào gia đình ông B đi qua đất của gia đình ông.

Ngày 24/01/2024 và ngày 30/9/2024, UBND phường TK đã hoà giải tranh chấp đất đai giữa ông B và ông theo đơn đề nghị của ông B. Ông B vẫn cho rằng gia đình ông đã xây tường bao lên lối đi của gia đình ông B nên hoà giải không thành. Do vậy, ông khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết xác định diện tích 41,8m^2 đất mà gia đình ông B đang tranh chấp là đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông; vợ chồng ông sử dụng đất đúng ranh giới.

Ông không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông B buộc ông phải tháo dỡ tường bao, sân, di dời cây để trả lối đi chung có diện tích 41,8m^2 cho gia đình ông B. Thửa đất của ông liền kề với thửa đất của ông B nhưng ông không đồng ý cho ông B mở lối đi qua thửa đất của ông trong trường hợp ông B không có lối đi ra đường công cộng. Vì ông B đã có lối đi qua sân nhà văn hoá, gia đình ông B sử dụng lối đi này từ nhiều năm nay, nếu mở lối đi qua đất nhà ông thì sẽ gây thiệt hại cho gia đình ông vì phải phá tường bao, sân, cây cối.

Do ông và bà C là người cao tuổi nên ông đề nghị Tòa án miễn tạm ứng án phí, án phí cho vợ chồng ông tại Tòa án các cấp. Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Đức B là bị đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất mà gia đình ông hiện đang quản lý, sử dụng ở số xx, ngõ 1xx, phố LT, khu PT, phường TK, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là tổ dân phố PT, phường TK, thành phố Hải Phòng) do ông cha để lại, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông, cụ thể vào thời gian nào thì ông không nhớ. Khoảng hơn 20 năm trước, ông Đàm Văn K là đội trưởng đội sản xuất của thôn PT, xã TK, huyện G, tỉnh Hải Dương (nay là phường TK, thành phố Hải Phòng) đến nhà ông để thu lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Do vậy, gia đình ông đã nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K. Từ đó đến nay, không thấy UBND phường TK trao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng mới cho vợ chồng ông.

Quá trình sử dụng đất, vào khoảng năm 1986 gia đình ông xây dựng ngôi nhà 01 tầng, đến năm 1995 thì hoàn thiện. Từ trước đến nay, gia đình ông chỉ có

một lối đi duy nhất, từ trục đường chính đi vào, một bên giáp nhà văn hóa (trước đây là đất sân kho, sau này là sân nhà trẻ, hiện nay là sân nhà văn hoá), một bên giáp đất của gia đình ông T, rộng khoảng 5m, lối đi là đường đất. Tuy nhiên, cách đây khoảng 7-8 năm, gia đình ông T đã phá nhà cũ, xây nhà mới, đổi hướng nhà quay ra sân nhà văn hóa, lấn chiếm toàn bộ lối đi của gia đình ông để làm sân. Gia đình ông T xây tường bao đè lên móng tường bao cũ của nhà văn hóa. Do không còn lối đi nên gia đình ông phải đi nhờ qua sân của nhà văn hóa. Thời điểm gia đình ông T xây dựng tường bao, do gia đình ông không có ai ở nhà nên không biết, khi ông T xây xong thì ông sang nói chuyện với gia đình ông T nhiều lần nhưng ông T không nghe, việc gia đình ông T xây dựng tường bao vuông thước thợ như vậy, gây mất tầm nhìn, khiến nhiều người bị tai nạn khi tham gia giao thông. Lối đi mà gia đình ông T lấn chiếm của gia đình ông có diện tích 41,8m^2 như ông đã xác định vị trí tại buổi xem xét, thẩm định của Toà án. Do ông T lấn chiếm lối đi của gia đình ông nên khi nhà văn hóa được xây dựng, ông N (trưởng khu) có để gia đình ông một lối đi tạm qua sân nhà văn hóa. Ông T xây vít lối đi cũ của gia đình ông nên ông phải làm trụ cổng và cánh cổng như hiện trạng hiện nay trên phần đất của tập thể. Nếu UBND phường TK yêu cầu ông tháo dỡ để có lối đi của tập thể thì ông cũng nhất trí.

Năm 2023, gia đình ông thấy ông T cho người đo đất thì ông không đồng ý vì ông T đo cả phần đất lối đi của gia đình ông vào đất của ông T. Ông đã có đơn đề nghị UBND phường TK giải quyết việc ông T xây dựng tường bao vuông thước thợ, ảnh hưởng tầm nhìn, vít lối đi, bắt gia đình ông phải đi qua sân nhà văn hoá khu. UBND phường TK đã hoà giải hai lần nhưng không thành.

Đến nay, ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T. Ông xác định ông T đã lấn chiếm lối đi của gia đình ông có diện tích 41,8m^2. Ông có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết buộc gia đình ông Nguyễn Văn T tháo dỡ tường bao và các công trình khác để trả lối đi có diện tích 41,8m^2 cho gia đình ông. Nếu yêu cầu không được chấp nhận, gia đình ông không có lối đi ra nên ông đề nghị mở lối đi có diện tích 41,8m^2 qua đất của ông T (là bất động sản liền kề), vợ chồng ông không phải trả bất cứ khoản chi phí nào. Do ông là người cao tuổi nên đề nghị Tòa án miễn án phí, tạm ứng án phí cho ông tại Toà án các cấp.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày: nhất trí với ý kiến của ông B. Do bà là người cao tuổi nên đề nghị Tòa án miễn án phí, tạm ứng án phí cho bà tại Toà án các cấp.

Kết quả xác minh và quan điểm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường TK, thành phố Hải Phòng:

- Về thửa đất của gia đình ông T, bà C:

+ Theo hồ sơ 299 (sổ đăng ký ruộng đất, sổ mục kê, tờ bản đồ) thể hiện:

Thửa đất có chủ sử dụng là Nguyễn Văn Chàng tại thửa 2xx, tờ bản đồ số 10, diện tích 370m2, loại đất T.

+ Theo hồ sơ địa chính năm 1991 (tờ bản đồ) thể hiện tại thửa 2xx, tờ bản đồ số 7, diện tích 478m^2 (không có sổ mục kê).

+ Tại sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND xã TK, huyện T, tỉnh Hải Hưng (nay là UBND phường TK, thành phố H) thể hiện: Chủ sử dụng đất là Nguyễn Văn T, số giấy chứng nhận 432xxx, diện tích 478m^2, trong đó có 300m^2 đất ở, 178 m^2 đất vườn kinh tế gia đình cấp ngày 08/12/1992, được hợp pháp hóa trang 3 ngày 07/9/2001.

+ Theo hồ sơ địa chính năm 2005 (sổ mục kê, tờ bản đồ) thể hiện: Khi đo đạc lập bản đồ địa chính thì thửa đất của ông T được đăng ký tại thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 11, diện tích 485,8m^2, sổ mục kê thể hiện ông Nguyễn Văn T là chủ sử dụng đất.

- Về thửa đất của gia đình ông B, bà Đặng Thị L:

+ Theo hồ sơ 299 (sổ đăng ký ruộng đất, sổ mục kê, tờ bản đồ) thể hiện: Thửa đất có chủ sử dụng là Nguyễn Văn Dãnh (bố đẻ ông B) tại thửa 2xx, tờ bản đồ số 10, diện tích 390m^2, loại đất T.

- Theo hồ sơ địa chính năm 1991 (tờ bản đồ) thể hiện tại thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 7, diện tích 412m^2 (không có sổ mục kê).

- Tại sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND xã TK, huyện T, tỉnh Hải Hưng (nay là UBND phường TK, thành phố H) thể hiện: Chủ sử dụng đất là Nguyễn Văn B, số giấy chứng nhận là 396xxx, diện tích 412m^2 (300m^2 đất ở, 112m^2 đất vườn kinh tế gia đình) cấp ngày 08/12/1992. Tại sổ danh sách các hộ gia đình- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có sai sót về nội dung, đề nghị UBND huyện phê duyệt để hợp pháp hóa trang 3 giấy chứng nhận thì không có tên của hộ gia đình ông Nguyễn Đức B đối với thửa đất 2xx, diện tích 412m^2.

- Theo hồ sơ địa chính năm 2005 (sổ mục kê, tờ bản đồ) thể hiện, đăng ký sổ mục kê mang tên ông Nguyễn Đức B tại 2 thửa đất sau: Thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 11 (tỉ lệ 1/1000), diện tích 225,7m^2, loại đất: TSN (đất thủy sản ngọt); thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 11 (tỉ lệ 1/1000), diện tích 385,9m^2, loại đất: ONT (đất ở nông thôn); tổng diện tích đo đạc là 611,6m^2.

- Về việc giải quyết tranh chấp đất đai: Theo bản đồ 299, bản đồ 1991 thể hiện không có lối đi vào đất gia đình ông B. Gia đình ông B đi ra đường qua sân kho. Năm 2011, gia đình ông T xây dựng tường bao giáp với sân kho. Đến năm 2014, khu PT xây dựng nhà văn hóa (do UBND phường TK quản lý) có để lại lối đi chiều rộng khoảng hơn 2m để cho gia đình ông Nguyễn Đức B sử dụng làm lối đi. Từ đó đến nay gia đình ông B vẫn sử dụng lối đi này. Ngày

18/9/2023, UBND phường TK nhận được đơn kiến nghị của ông Nguyễn Đức B về việc đề nghị giải quyết ngõ đi chung. Sau khi xem xét nội dung đơn kiến nghị của công dân và trên cơ sở rà soát lại hồ sơ còn lưu trữ tại địa phương, kết quả xác minh nguồn gốc sử dụng đất của gia đình ông Nguyễn Đức B và gia đình ông Nguyễn Văn T thì UBND phường đã tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của hai gia đình, kết quả: Ông Nguyễn Văn T đã làm nhà, làm sân, làm tường rào nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND tỉnh Hải Hưng cấp năm 1992. Ông Nguyễn Đức B có dựng cổng sắt nằm trên phần đường đi chung sai so với hiện trạng đã được đo đạc bản đồ năm 2005.

Bản đồ địa chính năm 2005 thể hiện đường đi của ông Nguyễn Đức B nằm cạnh tường rào của nhà ông T, hiện trạng đường đi vẫn đảm bảo việc đi lại của gia đình ông B. Tiến hành chồng ghép bản đồ địa chính năm 1991 (cấp giấy chứng nhận năm 1992, đo vẽ chỉnh lý tay năm 2000), bản đồ địa chính năm 2005 và kết quả đo vẽ hiện trạng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 08/5/2025 như sau: Gia đình ông T để lại 6,94m^2 đất trồng cây lâu năm làm lối đi của tập thể. Gia đình ông B đang sử dụng 25,5m^2 đất sân kho làm lối đi.

Quan điểm của UBND phường: UBND phường TK đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà C. Đối với yêu cầu phản tố của gia đình ông B đề nghị mở lối đi qua bất động sản liền kề: Theo bản đồ địa chính năm 2005 thể hiện, lối đi vào đất nhà ông B là nằm cạnh tường rào của ông T, hiện trạng đường đi vẫn đảm bảo việc đi lại của gia đình ông B. Thửa đất của gia đình ông B bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, không có lối đi khác. Quan điểm của UBND phường đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho công dân.

Đại diện khu dân cư PT (nay là tổ dân phố PT) cung cấp: Nhà văn hóa khu dân cư PT được xây dựng vào năm 2014 với nguồn kinh phí chủ yếu do nhân dân đóng góp; gia đình ông T, ông B là các hộ liền kề nhà văn hóa, không có tranh chấp quyền sử dụng đất với nhà văn hóa. Quá trình sử dụng đất, ông T sử dụng đất đúng ranh giới, không có tranh chấp với nhà ông B, chỉ thời gian gần đây ông B mới tranh chấp. Thời điểm ông T xây tường giáp ranh với nhà văn hóa, ông B không có ý kiến gì. Trước đây, gia đình ông B đi nhờ qua sân nhà văn hóa, từ năm 2014 khi xây nhà văn hóa, khu dân cư đã để lại lối đi cho gia đình ông B. Đến nay, khu dân cư vẫn đồng ý để gia đình ông B tiếp tục sử dụng lối đi qua sân nhà văn hóa, không yêu cầu gia đình ông B thanh toán giá trị san lấp, bê tông trên diện tích lối đi.

Người làm chứng ông Tăng Văn K trình bày: Thời điểm năm 1991, ông là đội trưởng đội sản xuất số 1, thôn PT, xã TK, huyện G (sau này là phường PT,

thành phố H). Khoảng năm 2004, ông được UBND xã giao nhiệm vụ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ dân trong thôn để nộp cho UBND xã, sau khi đóng dấu, xác nhận trang 3 thì trả lại các hộ dân. Việc trả lại như thế nào ông không nhớ rõ, ông cũng không nhớ có thu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông B không. Ông ở cách nhà ông T, ông B khoảng 100m nên ông biết về quá trình sử dụng đất của hai gia đình. Từ trước đến nay, gia đình ông B vẫn đi qua sân kho, khoảng 10 năm nay giữa hai gia đình mới xảy ra tranh chấp về lối đi chung.

Người làm chứng ông Trần Văn N trình bày: Ông làm trưởng khu dân cư PT từ năm 2010 đến năm 2015 thì nghỉ. Do sinh sống tại địa phương từ nhỏ nên ông biết được việc sử dụng đất và lối đi vào nhà ông Nguyễn Đức B. Trước đây, không có lối đi vào đất nhà ông B. Gia đình ông B muốn đi ra ngoài thì phải đi nhờ qua sân kho, sau này là nhà trẻ. Năm 2014, khu dân cư đóng góp tiền xây nhà văn hoá, được xây dựng trên khuôn viên của nhà trẻ. Từ trước đến nay, giáp ranh giữa đất tập thể và đất ông Nguyễn Văn T có hàng rào của gia đình ông T, sau đó ông T xây tường bao 110, đến năm 2011 thì ông T phá đi và xây lại tường bao như hiện nay. Nhà trẻ cũ, nay là nhà văn hoá không có tường bao giáp ranh với đất ông T. Khi xây nhà văn hoá, ông đại diện cho khu dân cư có cho gia đình ông B lối đi giáp tường bao của ông T, rộng khoảng 1m. Khu dân cư đã xây một hàng gạch để phân định lối đi cho ông B nhưng ông B không trạt lối đi, do vậy khi làm sân nhà văn hoá, khu dân cư đã trạt xi măng toàn bộ, có cả phần lối đi vào nhà ông B.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn D trình bày: Năm 2011, ông T có thuê ông xây dựng nhà, tường bao giáp nhà văn hóa. Thời điểm ông đến xây dựng thì ranh giới giữa đất nhà ông T và đất tập thể là 01 bức tường 110 xây thấp, ông T bảo ông phá đi để xây bức tường như hiện trạng trên vị trí tường cũ, lúc đó gia đình ông B không có ý kiến gì.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ: Phần diện tích đất đang xảy ra tranh chấp xác định trên thực địa nằm trên diện tích đất của gia đình ông Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng, diện tích đất tranh chấp là 41,8m^2 tại địa chỉ: đường LT, khu PT, phường TK, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Trên đất có các tài sản: Tường bao do ông T xây dựng năm 2011 có chiều dài: 3m+2,18m+12,38m; cao: 0,6m. Phía trên có hàng rào lan bê tông có chiều dài như tường, cao: 1,2m; có 05 trụ tường kích thước: 0,25x0,25; cao: 2m; 02 trụ cổng giáp sân nhà văn hóa có kích thước: 0,35x0,35; cao: 2m; 02 cánh cổng sắt rộng 2,3m x 1,6m; 01 phần sân lát gạch đỏ; 01 đoạn tường 10 từ nhà ra trụ cổng dài 1,42m; cao 1,3m; 01 cây ổi, đường kính 7cm; tán 1m; 01 cây mít đường kính 20cm, tán 2m; 01 cây bưởi, đường kính 10cm, tán 1m; 01 cây chè tươi, đường kính 5cm, tán 0,5m.

Kết quả định giá tài sản: Giá đất ở là 14.000.000 đồng/m^2, giá đất vườn là 2.500.000 đồng/m^2; tổng giá trị tài sản trên đất là 9.347.000 đồng.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông T, bà C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu phản tố của ông B. Bị đơn ông B, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà C; ông B giữ nguyên yêu cầu phản tố.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Hải Phòng tham gia phiên toà phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều được đảm bảo. Các đương sự chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 175, Điều 176, Điều 254 Bộ luật Dân sự; các điều 26, 27, 31 Luật Đất đai năm 2024, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và bà C, xác định diện tích đất 41,8m^2 thuộc quyền sử dụng của ông T, bà C tại thửa số 2xx, tờ bản đồ số 7. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông B về việc buộc ông T, bà C tháo dỡ tường bao và các công trình khác, di dời cây để trả lối đi có diện tích 41,8m^2 cho ông B, bà L.

Chấp nhận sự tự nguyện của ông T và bà C về việc để lại diện tích 6,94m^2 đất trồng cây lâu năm tại thửa số 2xx, tờ bản đồ số 7 làm lối đi chung do UBND phường TK, thành phố Hải Phòng quản lý.

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông B về việc mở lối đi qua thửa đất số 259, tờ bản đồ số 7. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông B về mở lối đi qua bất động sản liền kề: Mở lối đi cho ông B, bà L qua diện tích đất do UBND phường TK, thành phố Hải Phòng quản lý, diện tích là 58,04m^2. Ông B, bà L chỉ được sử dụng diện tích đất trên để làm lối đi, không được xây dựng công trình trên đất. Ông B và bà L có trách nhiệm tháo dỡ trụ cổng, cổng sắt trên đất lối đi chung.

Về lệ phí xem xét thẩm định, tại chỗ, định giá tài sản: Ông B, bà L chịu lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông B, bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông T, bà C khởi kiện tranh chấp về quyền sử dụng đất, ông B có yêu cầu phản tố buộc ông T, bà C trả lại lối đi chung, yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề; diện tích đất tranh chấp tại địa chỉ: khu dân cư PT, phường TK, thành phố H, tỉnh Hải Dương nên căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương; đồng thời xác định quan hệ pháp luật giải quyết trong vụ án là tranh chấp về quyền sử dụng đất, lối đi chung, yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Vụ án được thụ lý trước ngày 01/7/2025, căn cứ Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về thành lập Toà án nhân dân cấp tỉnh, Toà án nhân dân khu vực, quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Toà án nhân dân cấp tỉnh, Toà án nhân dân khu vực, Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Toà án nhân dân thì Toà án nhân dân khu vực 8 – Hải Phòng tiếp nhận nhiệm vụ và thực hiện thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố Hải Dương.

[1.2] Tại phiên tòa vắng mặt người đại diện hợp pháp của UBND phường TK là ông M nhưng ông M đã có đơn đề nghị xét xử mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông M.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông T về việc đề nghị Tòa án giải quyết xác định ranh giới đất giữa gia đình ông và gia đình ông B theo đúng hiện trạng đất ông đang sử dụng, diện tích 41,8m^2 đất gia đình ông B đang tranh chấp là đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông; xét yêu cầu phản tố của ông B đề nghị Tòa án giải quyết buộc gia đình ông T tháo dỡ tường bao và các công trình khác để trả lối đi có diện tích 41,8m^2 cho gia đình ông. Hội đồng xét xử thấy:

Vợ chồng ông T, bà C là chủ sử dụng của là thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 7, diện tích 478m^2, giáp ranh về phía đông bắc của thửa đất số 2xx là thửa đất do UBND phường TK quản lý, trên đất xây dựng nhà văn hoá khu dân cư PT, sân của nhà văn hoá. Hiện nay, ranh giới giữa hai thửa đất là bức tường gạch được gia đình ông T xây mới từ năm 2011, trên vị trí bức tường cũ của gia đình xây từ

năm 1985. Ông B cho rằng ông T xây tường mới trên móng tường cũ của nhà văn hoá nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh. Trong khi đó, người làm chứng là ông N (trưởng khu PT giai đoạn 2010-2015) trình bày diện tích đất tập thể trước đây có nhà trẻ, sau này phá đi để xây nhà văn hoá khu đều không có tường bao. Đại diện khu dân cư PT cũng xác định thời điểm ông T xây tường giáp ranh với đất nhà văn hóa, ông B không có ý kiến gì.

Tiến hành lồng ghép bản đồ địa chính năm 1991 (cấp giấy chứng nhận năm 1992, đo vẽ chỉnh lý tay năm 2000), bản đồ địa chính năm 2005 và kết quả đo vẽ hiện trạng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 08/5/2025 xác định gia đình ông T đã để lại 6,94m^2 đất trồng cây lâu năm làm lối đi của tập thể, gia đình ông B đang sử sụng 25,5m^2 đất sân kho làm lối đi. Theo bản đồ 299, bản đồ 1991 thể hiện không có lối đi vào đất gia đình ông B. Theo cung cấp của nhiều người làm chứng và đại diện khu dân cư xác định gia đình ông B đi ra đường qua sân kho, hiện nay là sân nhà văn hoá, không đi qua đất của ông T. UBND phường TK cũng đã tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của hai gia đình, kết quả: Ông T đã làm nhà, sân, tường bao nằm trong diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND tỉnh Hải Hưng cấp năm 1992; ông B có dựng cổng sắt nằm trên phần đường đi chung sai so với hiện trạng đã được đo đạc bản đồ năm 2005. Bản đồ địa chính năm 2005 thể hiện đường đi của ông B nằm cạnh tường bao của nhà ông T, hiện trạng đường đi vẫn đảm bảo việc đi lại của gia đình ông B.

Như vậy, có căn cứ xác định bức tường ngăn cách giữa đất nhà ông T và đất nhà văn hóa khu dân cư do gia đình ông T xây dựng được hình thành và tồn tại đến nay trên 30 năm, nằm trong diện tích nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng là ranh giới với thửa đất do UBND phường TK quản lý. Do vậy, việc ông B trình bày gia đình ông T lấn chiếm lối đi chung của gia đình ông có diện tích 41,8m^2 là không có căn cứ chấp nhận. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà C, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông B đề nghị Tòa án giải quyết buộc gia đình ông T tháo dỡ tường bao và các công trình khác để trả lối đi có diện tích 41,8m^2 cho gia đình ông.

Đối với diện tích đất 6,94m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc quyền sử dụng của ông T, bà C nhưng hiện nay đang sử dụng làm lối đi chung, nguyên đơn ông T, bà C có quan điểm tự nguyện để làm lối đi chung của tập thể. Xét thấy, sự tự nguyện của ông T, bà C là hợp pháp nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn. Do vậy, xác định cạnh A49A50, A50A51 là ranh giới giữa đất của ông T và đất do UBND phường TK quản lý.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của ông B về việc gia đình ông không có lối đi ra thì ông đề nghị mở lối đi có diện tích 41,8m^2 qua đất của ông T (là bất động

sản liền kề), vợ chồng ông không phải trả khoản chi phí nào. Hội đồng xét xử thấy: Diện tích đất của ông B, bà L bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, không có lối đi ra đường công cộng. Theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự, ông B, bà L có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ. Thực tế, gia đình ông B vẫn sử dụng lối đi qua đất tập thể (trước đây là sân kho, sau này là sân nhà trẻ và hiện nay là sân nhà văn hoá). Tại bản đồ năm 2005 cũng đã thể hiện lối đi vào đất của ông B nhưng không có kích thước, diện tích cụ thể. Năm 2014, khi xây dựng nhà văn hoá khu dân cư PT, đại diện khu đã để lại lối đi cho nhà ông B. Đến nay, đại diện khu dân cư PT có quan điểm vẫn tiếp tục để ông B sử dụng lối đi trên và không yêu cầu ông B thanh toán giá trị sân xi măng do khu dân cư đã xây dựng trên phần lối đi. Xét thấy việc mở lối đi cho gia đình ông B qua phần đất do UBND phường TK quản lý được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, UBND phường TK cũng có quan điểm đề nghị Toà án giải quyết để đảm bảo quyền lợi cho công dân. Đối với phần diện tích đất 41,8m^2 mà ông B đề nghị mở lối đi qua đất ông T, xét thấy ông T đang sử dụng ổn định, đã xây tường bao, sân, trồng cây nên nếu mở lối đi phải tháo dỡ công trình, di dời cây cối, ảnh hưởng đến việc sử dụng đất, gây thiệt hại cho ông T, bà C nên lối đi này không hợp lý. Do vậy, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông B về việc mở lối đi cho gia đình ông qua đất của ông T. Hội đồng xét xử chấp nhận mở lối đi cho ông B, bà L qua thửa đất do UBND phường TK quản lý, diện tích là 58,04m^2 (vị trí, kích thước theo sơ đồ). Ông B và bà L có trách nhiệm tháo dỡ trụ cổng, cổng sắt đã làm trên lối đi chung.

[3] Về lệ phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông B, bà L phải chịu lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, tổng là 7.000.000đ. Ông T, bà C đã nộp tạm ứng lệ phí nên ông B, bà L phải thanh toán trả ông T, bà C số tiền 7.000.000đ.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông B, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông B, bà L là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 175, Điều 176, Điều 254 Bộ luật Dân sự; các điều 26, 27, 31 Luật Đất đai năm 2024, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị C, xác định diện tích đất 41,8m^2 (*được giới hạn bởi các điểm A12, A13, A14, A57, A51, A50 đến A12*) thuộc quyền sử dụng của ông T, bà C tại thửa số 2xx, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất: số 1xx, phố LT, khu PT, phường TK, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là tổ dân phố PT, phường TK, thành phố Hải Phòng).

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đức B về việc buộc ông T, bà C tháo dỡ tường bao và các công trình khác, di dời cây để trả lối đi có diện tích 41,8m^2 (*được giới hạn bởi các điểm A12, A13, A14, A57, A51, A50 đến A12*) cho ông B, bà L.

2. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị C về việc để lại diện tích 6,94m^2 đất trồng cây lâu năm (*được giới hạn bởi các điểm B1, B2, B3, A50, A51 đến B1*) tại thửa số 2xx, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất: số 1xx, phố LT, khu PT, phường TK, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là tổ dân phố PT, phường TK, thành phố Hải Phòng) làm lối đi chung do UBND phường TK, thành phố Hải Phòng quản lý.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đức B về việc mở lối đi qua thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 7 thuộc quyền sử dụng của ông T, bà C.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đức B về mở lối đi qua bất động sản liền kề: Mở lối đi cho ông Nguyễn Đức B, bà Đặng Thị L qua diện tích đất do UBND phường TK, thành phố Hải Phòng quản lý, diện tích là 58,04m^2 (*được giới hạn bởi các điểm A14, A15, A52, A53, A54, A55, B5, B4, B3, A50, A51, A57 đến A14*).

Ông B, bà L được sử dụng diện tích đất trên để làm lối đi, không được xây dựng công trình trên đất. Ông B và bà L có trách nhiệm tháo dỡ trụ cổng, cổng sắt trên đất lối đi chung.

(Vị trí, hình thể, kích thước, diện tích đất theo sơ đồ kèm theo bản án).

4. Về lệ phí xem xét thẩm định, tại chỗ, định giá tài sản: Ông B, bà L chịu 7.000.000 đồng lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Ông T đã nộp tạm ứng lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản nên ông B, bà L hoàn trả ông T số tiền 7.000.000 đồng.

5. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông B, bà L.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:
- VKSND khu vực 8 – Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 8 - Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hoài Thanh