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

Bản án số: 296/2026/DS-PT
Ngày 28-9-2026
V/v tranh chấp đất đai
về quyền sử dụng đất là lối đi chung

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà Đặng Hồ Điệp.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hữu Trường

Bà Bùi Thị Thu Hằng

- Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Nguyễn Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 181/2026/TLPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2026 về việc "Tranh chấp đất đai về quyền sử dụng đất là lối đi chung".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2026/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 279/2026/QĐXX-PT ngày 28 tháng 8 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 385/2026/QĐ-PT ngày 17 tháng 9 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn V (nay là thôn V), xã K, thành phố Hải Phòng; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1955; địa chỉ: Thôn V (nay là thôn V), xã K, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Đặng Thị Minh L - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm T1 thành phố Hải Phòng; địa chỉ: Số A đường L, phường K, thành phố Hải Phòng; có mặt.

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

+ Bà Phạm Thị P, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn V, xã K, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Anh Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn V (nay là thôn V), xã K, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Văn Đ1: Bà Đặng Thị Minh L - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm T1 thành phố Hải Phòng; địa chỉ: Số A đường L, phường K, thành phố Hải Phòng; có mặt.

+ Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn V, xã K, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Thanh P1, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn V, xã K, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn Đ là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai của nguyên đơn tại cấp sơ thẩm trình bày:

Ông Nguyễn Văn T và vợ bà Phạm Thị P là chủ sử dụng thửa đất số 338, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: thôn V, xã H, huyện K, thành phố Hải Phòng (nay là thôn V, xã K, thành phố Hải Phòng) diện tích 187m², đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/12/2002 (sau đây viết tắt là GCNQSD đất). Trong trích đo của GCNQSD đất có thể hiện lối đi chung ghi là "ngõ xóm" tại cạnh phía Đông Bắc của thửa đất.

Nguồn gốc lối đi chung như sau: Bố của ông T là cụ Nguyễn Văn D (chết khoảng năm 1990), mẹ là cụ Nguyễn Thị Đ2 (chết khoảng năm 2018). Hai cụ sinh được 06 người con gồm: ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M1, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn M2 (đã chết), ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn M. Trong thời kỳ chung sống, hai cụ tạo lập được một căn nhà trên thửa đất số 202, tờ bản đồ số 01, diện tích 781m² (sau đây viết là thửa đất số 202). Vị trí căn nhà của hai cụ ở trên phần đất hiện nay ông M đang quản lý, sử dụng.

Sau khi trưởng thành, các chị gái đều lập gia đình và sinh sống ở nơi khác. Còn 03 anh em gồm ông Đ, ông T và ông M sinh sống chung trên thửa đất số 202. Năm 1983, ông Đ lập gia đình và xây dựng nhà ở riêng trên phần đất hiện nay thuộc quyền sử dụng của ông Đ. Năm 1987, ông T lập gia đình và đến năm 1992 thì xây dựng nhà ở trên phần đất hiện nay của ông T, sau đó ra ở riêng. Riêng ông M tiếp tục sinh sống cùng cụ D và cụ Đ2 tại căn nhà chung. Do đó, lối đi hiện đang tranh chấp được hình thành từ thời điểm ông Đ xây dựng nhà ở riêng vào năm 1983.

Đến năm 1995, theo bản đồ giải thửa do Ủy ban nhân dân xã lập, thửa đất số 202 được tách thành 03 thửa, gồm: thửa 337, diện tích 208 m², đứng tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn M; thửa 338, diện tích 179 m², đứng tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn T; thửa 339, diện tích 476 m², đứng tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Đ; phần diện tích còn lại được sử dụng làm lối đi chung. Sau khi

tách thửa, cả ba thửa đất đều có lối đi ra đường xóm, không bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề. Tuy nhiên, các hộ gia đình vẫn giữ lại lối đi hiện đang tranh chấp vì tại thời điểm đó cụ Đ2 và gia đình ông M vẫn thường xuyên sử dụng lối đi này để đi ra ngõ xóm. Như vậy, lối đi tranh chấp có nguồn gốc từ phần đất của cụ D và cụ Đ2 để lại làm lối đi chung cho cả ba thửa đất, được sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1983.

Vào khoảng năm 2016, ông Đ phá dỡ nhà cũ và xây dựng nhà mới lấn chiếm vào lối đi chung đang tranh chấp, xây dựng tường bao, cổng như hiện nay. Điều này không chỉ làm hạn chế quyền đi lại của gia đình ông Nguyễn Văn M mà còn ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông Nguyễn Văn T. Cụ thể, việc lấn chiếm lối đi chung khiến gia đình ông T không còn điều kiện sử dụng phần diện tích này để thoát nước và sử dụng mái nhà giọt gianh theo hiện trạng trước đây, từ đó phát sinh tranh chấp giữa gia đình ông T và gia đình ông Đ. Đến các năm 2023 - 2024, ông Đ tiếp tục xây dựng mái tôn che toàn bộ lối đi chung, khiến mâu thuẫn giữa các gia đình ngày càng trầm trọng, ông T đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã để đề nghị hòa giải.

Ngày 17/7/2025, khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ sơ đồ hiện trạng, trên lối đi tranh chấp có thể hiện một phần căn nhà do ông T xây dựng. Ông T đồng ý tự nguyện phá dỡ phần tài sản xây dựng trên lối đi chung. Theo sơ đồ hiện trạng, căn nhà được xây dựng trên phần đất của ông T và ông M. Tuy nhiên ông T khẳng định toàn bộ căn nhà là do vợ chồng ông T xây dựng, không phải do ông M xây dựng. Việc vợ chồng ông T xây nhà trên phần đất của ông M là do vào năm 2009, khi ông T phá dỡ nhà cũ để xây dựng nhà mới, hai bên đã thỏa thuận bằng lời nói về việc đổi đất cho nhau: ông T lấy một phần đất của ông M ở phía sau nhà ông T, còn ông M lấy một phần đất của ông T giáp ngõ xóm để thửa đất của ông M có lối tiếp giáp với ngõ xóm. Thỏa thuận này chỉ được xác lập bằng lời nói, không lập thành văn bản.

Nay ông T khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn Đ phải trả lại quyền sử dụng lối đi chung đã bị lấn chiếm và phá dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên lối đi chung; đồng thời gia đình ông Trình tự N phá dỡ toàn bộ công trình do mình xây dựng trên lối đi chung.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của bị đơn là ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Về quan hệ huyết thống: Thống nhất như lời khai của ông Nguyễn Văn T.

Ông Nguyễn Văn Đ có vợ là Nguyễn Thị H (chết năm 2015) và có 04 người con là anh Nguyễn Văn Đ1, chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị H2 và anh Nguyễn Văn Đ3. Hiện các con đã ăn ở riêng, chỉ có ông Đ và anh Nguyễn Văn Đ1 đang sinh sống tại nhà đất có tranh chấp về ngõ đi. Anh Đ1 là người khuyết tật, đang được hưởng trợ cấp xã hội hàng tháng. Ông Đ là người bị nhiễm chất độc da cam nên thuộc đối tượng được trợ giúp pháp lý.

Về nguồn gốc đất: Ông Đ là chủ sử dụng thửa đất số 339, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: thôn V, xã H, huyện K, thành phố Hải Phòng (nay là thôn V, xã K, thành

phố Hải Phòng) diện tích 476m², đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/12/2002. Trong đó, 216 m² có nguồn gốc đất do ông cha để lại, 260m² có nguồn gốc được Ủy ban nhân dân xã cấp cho hộ gia đình ông Đ năm 1980. Khoảng năm 1982, gia đình ông Đ có nhận sử dụng từ hộ ông Nguyễn Văn S diện tích đất gia đình ông S sử dụng làm ngõ đi, vì khi đó ông S có lối đi khác nên không sử dụng lối đi này. Diện tích đất có chiều rộng 1,8m, chiều dài 20,5m với giá 120.000 đồng. Thực tế diện tích này là đất ngõ đi vào nhà ông S, không thuộc quyền sử dụng của ông S, số tiền 120.000 đồng là để chi trả công đào đắp đất cho ông S. Hiện diện tích đất này không được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí thửa đất nhận sử dụng của ông S nằm phía Đông Bắc của thửa đất, giáp đất ông Nguyễn Văn C.

Thời điểm ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/12/2002, trên trích đo của giấy chứng nhận có thể hiện ngõ đi chiều dài 9,5m giáp đất ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn M. Ông Đ đã có ý kiến thắc mắc với cán bộ đo đất là ông Đặng Văn B1 (hiện đã chết) về việc ngõ đi tranh chấp này phải nằm trong thửa đất của gia đình ông Đ chứ không phải là ngõ đi chung của Nhà nước. Ông B1 trả lời "chót vẽ vào rồi nên cứ để đấy" nên ông Đ không có ý kiến gì thêm với Ủy ban nhân dân xã và huyện K. Ông khẳng định hình ngõ đi thể hiện trên giấy chứng nhận của gia đình ông nằm phía bên ngoài diện tích 476 m² là không đúng mà phải nằm bên trong thửa đất. Bởi đây là lối đi nội bộ của gia đình ông.

Về nguồn gốc hình thành và diễn biến sử dụng lối đi tranh chấp: Năm 1983, ông Đ lập gia đình và xây dựng nhà ở riêng trên phần đất hiện nay thuộc quyền sử dụng của ông Đ nhưng căn nhà này được xây dựng ở phía cuối thửa đất, nên ông để lại một lối đi để đi từ nhà, qua vườn rồi đến lối ra đường xóm. Còn cụ D và cụ Đ2 vẫn chung sống cùng ông M tại căn nhà của 02 cụ trên thửa đất hiện nay thuộc quyền sử dụng của ông M. Như vậy, lối đi đang tranh chấp được hình thành từ thời điểm năm 1983, có chiều ngang rộng khoảng 2m.

Từ năm 1983 đến năm 2016 chỉ một mình gia đình ông Đ sử dụng lối đi này. Do cụ Đ2 sinh sống cùng gia đình ông M ở thửa đất phía sau nên ông cho gia đình ông M đi nhờ lối này để mẹ đi lại giữa các gia đình anh em cho thuận lợi. Năm 2016 ông Đ phá dỡ nhà cũ và xây dựng nhà mới cùng các công trình như hiện nay, giữa các gia đình không xảy ra tranh chấp gì. Đến năm 2024 khi ông xây dựng lán bán mái tôn thì ông T mới gửi đơn yêu cầu UBND xã giải quyết tranh chấp.

Ông Đ khẳng định diện tích lối đi đang tranh chấp nằm trong tổng diện tích 476m², đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho gia đình ông. Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/7/2025, Tòa án lấy lời khai của ông Đ trình bày diện tích đất hiện trạng tăng so với giấy chứng nhận là do năm 1982, ông Đ có nhận sử dụng ngõ đi của ông Nguyễn Văn S diện tích đất có chiều rộng 1,8m, chiều dài 20,5m, hiện diện tích đất này không được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ khai toàn bộ chữ ký chữ viết tại các văn bản trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông do UBND xã

H lập năm 2002 không phải chữ ký chữ viết của ông, nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ để chứng minh.

Nay ông Nguyễn Văn T yêu cầu ông Đ trả lại quyền sử dụng lối đi chung đã lấn chiếm có chiều dài 9,8m, rộng 02m và phá dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên lối đi chung. Ông Đ không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, vì lối đi đang tranh chấp nằm trong diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn M trình bày:

Thống nhất với ông T và ông Đ về quan hệ nhân thân trong gia đình. Khoảng năm 2002, ông M được gia đình thống nhất tách cho phần diện tích 210m^2 từ thửa đất số 202; sau khi tách thửa đất của ông mang số thửa 337, tờ bản đồ số 19, đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V603800 ngày 12/12/2002 cho hộ ông (bà) Nguyễn Văn M. Cùng thời điểm đó, ông T và ông Đ cũng được gia đình nhất trí tách mỗi người sử dụng một thửa đất từ thửa 202. Khi tách thửa đất 202 thành 03 thửa riêng biệt thì thửa đất của ông M nằm bên trong nên có để lại lối đi cho thửa đất của ông M để ra đường thôn, vì vậy trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T và ông Đ có thể hiện lối đi; tuy nhiên, ông M không thường xuyên đi lối này vì ngoài ra còn lối đi khác ra đường thôn rộng và thuận tiện hơn. Ông đã được Tòa án thông báo về việc ngôi nhà ông T xây dựng trên đất có một phần xây dựng trên lối đi đang tranh chấp trong vụ án và có một phần xây dựng trên phần đất của gia đình ông, nên Tòa án bổ sung vợ chồng ông M, bà P1 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Lý do ông T có thể xây dựng nhà trên phần đất của ông M bởi vì trước khi xây dựng nhà, ông và ông T có thỏa thuận về việc đổi đất cho nhau nên ông M có đồng ý để ông T xây dựng trên phần đất của mình. Do đây là căn nhà ông T xây dựng nên đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông xin vắng mặt tòa án để ông T và ông Đ tự giải quyết tranh chấp với nhau, ông không muốn liên quan gì đối với tranh chấp lối đi chung trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị P thống nhất với toàn bộ trình bày của chồng là ông Nguyễn Văn T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Thanh P1 không có ý kiến trình bày với Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Văn Đ1 thuộc đối tượng người khuyết tật nên bà Đặng Thị Minh L làm trợ giúp pháp lý miễn phí cho anh Đ1 trình bày thống nhất với toàn bộ ý kiến của ông Đ.

Tại Bản án số 17/2026/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2026, Tòa án nhân dân khu vực 6 - Hải Phòng đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc bị đơn là ông Nguyễn Văn Đ phải trả lại lối đi chung, bảo đảm quyền sử dụng lối đi chung của ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị P, thể hiện trên sơ đồ

hiện trạng được giới hạn từ mốc 9-10-16a-16-19-17-20-9, diện tích 19,1m^2 (có sơ đồ kèm theo).

Buộc bị đơn là ông Nguyễn Văn Đ phải phá dỡ công trình xây dựng trên lối đi chung là phần lán tôn có diện tích 13,7m^2 , 01 trụ cổng kích thước 0,5 x 0,5 m, (các hạng mục gắn liền với trụ cổng gồm: cánh cổng, mái cổng, tường bao dài 1,09 m, cao 01m, rào sắt dài 1,09 m, cao 01 m).

2. Không chấp nhận yêu cầu buộc phá dỡ ngay phần nhà ở diện tích 1,2m² của ông Nguyễn Văn Đ nằm trong phạm vi lối đi chung. Xác định phần diện tích 1,2m² này vẫn thuộc phạm vi lối đi chung, được giới hạn từ mốc 17-19-21-20-17 (có sơ đồ kèm theo); khi chủ sở hữu phá dỡ công trình thì phải hoàn trả diện tích đất này cho lối đi chung.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T về việc tự tháo dỡ phần nhà ở diện tích 1,1m² xây dựng trên lối đi chung, được giới hạn từ mốc 16-11-16a-16 (có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/6/2026, Tòa án nhân dân khu vực 6-Hải Phòng nhận được đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T. Ông Nguyễn Văn Đ yêu cầu xem xét lại trích đo ngày 22/4/2000 không phải chữ viết, chữ ký của ông Đ. Gia đình ông Đ không lấn chiếm đất của bố mẹ. Ngõ đi của gia đình ông Đ được nằm trong bìa đỏ của gia đình ông.

Tại phiên toà, nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng là nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi và liên quan không kháng cáo vắng mặt không có lý do là thực hiện không đúng quy định tại Điều 72, Điều 73 của Bộ T2.

Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Hải Phòng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về sự vắng mặt lần thứ hai của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có lý do, mặc dù đã được Tòa án tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ. Căn cứ

vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

- Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ:

[2] Ông Đ yêu cầu xem xét lại trích đo ngày 22/4/2000 không phải chữ viết, chữ ký của ông Đ nhưng ông Đ không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết trong trích đo này và cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho lời khai của ông Đ nên không có căn cứ để giải quyết nội dung kháng cáo này của ông Đ. Tuy nhiên, còn các tài liệu, chứng cứ khác để đánh giá và xem xét nội dung khởi kiện của ông T và kháng cáo của ông Đ.

[3] Về việc hình thành lối đi chung đang tranh chấp:

[3.1] Biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân xã K xác định như sau: Tại Bản đồ giải thửa được thành lập theo chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng chính phủ lưu tại Ủy ban nhân dân xã K thì lối đi đang tranh chấp có nguồn gốc nằm trong thửa 202; đây là một thửa thống nhất có diện tích 781m^2.

[3.2] Tại Sổ mục kê được thành lập theo chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng chính phủ, thửa 202 đứng tên 02 chủ sử dụng đất là ông Đ, diện tích 391m^2 và ông D (bố đẻ ông Đ) diện tích 391m^2, tổng hai thửa là 782m^2 (tăng 1m^2 so với Bản đồ).

[3.3] Tại Bản đồ giải thửa đo vẽ hiện trạng sử dụng đất năm 1995 thể hiện thửa 202 tách thành 03 thửa là: thửa 337, diện tích 208m^2, đứng tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn M; thửa 338 diện tích 179m^2, đứng tên chủ sử dụng đất ông Nguyễn Văn T; thửa 339 diện tích 476m^2 đứng tên chủ sử dụng đất ông Nguyễn Văn Đ (sau khi tách thửa, cả 03 thửa đất đều có lối đi ra đường xóm, không bị vây bọc bởi các bất động sản xung quanh).

[3.4] Ngoài ra, Ủy ban nhân dân xã K xác nhận tại công văn số 1016/UBND-KT ngày 29/9/2025 có nội dung: "…trên bản đồ không thể hiện lối đi ở cạnh phía đông của thửa đất được cấp". Nghĩa là: Bản đồ năm 1980 không thể hiện lối đi do khi đó chưa tách thửa làm 03 thửa đất, bản đồ năm 1995 mới thể hiện lối đi. Như vậy, lối đi này có nguồn gốc từ đất thổ cư của người dân, do người dân tự tách ra làm ngõ đi khi tách thửa.

[3.5] Nội dung xác minh trên phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Văn M (là anh em ruột của ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn T), trong đó có nội dung "…khi tách thửa 202 thành ba thửa đất cho ba anh em thì đều có để lại lối đi cho thửa đất của tôi để đi ra đường thôn. Vì vậy trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T và ông Đ có thể hiện lối đi chung. Đây chính là lối đi đang tranh chấp trong vụ án".

[3.6] Cũng tại biên bản xác minh nêu trên, Ủy ban nhân dân xã K xác nhận tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ông Nguyễn Văn Đ, được Ủy ban nhân dân xã H (cũ) lập ngày 29/4/2002, tại phần mô tả mốc giới và đường ranh giới có nội dung: "Phía Tây từ M8-M9 dài 9,5m giáp ngõ xóm vào xóm, cách tim ngõ 1,0". Và tại trích đo diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông

Nguyễn Văn Đ do Ủy ban nhân dân xã H (cũ) lập ngày 29/4/2002 có nội dung "Phía tây từ M8-M11 dài 20m đường đi thẳng giáp ngõ xóm và đất anh M, cách tim ngõ 1.0" (trên sơ đồ thể hiện M8-M9 dài 9,5m, M9-M11 dài 10,5m). Vậy "ngõ xóm" được mô tả trong văn bản chính là phần đất thuộc quyền sử dụng công cộng.

[3.7] Ông Đ khai khoảng năm 1982 có nhận sử dụng ngõ của gia đình ông Nguyễn Văn S chiều rộng 1,8m, chiều dài 20,5m (giáp phần đất ông Nguyễn Văn C) giá 120.000 đồng là tiền san lấp ngõ nhưng việc các bên thỏa thuận như thế nào không thông qua chính quyền địa phương nên địa phương không nắm được. Tuy nhiên, đối chiếu với Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ông Nguyễn Văn Đ được Ủy ban nhân dân xã H (cũ) lập ngày 29/4/2002, Trích đo diện tích đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn Đ do Ủy ban nhân dân xã H (cũ) lập ngày 29/4/2002 thể hiện "Từ M2-M3 giáp đất ông Nguyễn Văn M3 dài 2m. Từ M3-M4-M4-M6-M7 đều giáp đất ông Nguyễn Văn C". Như vậy, khi Ủy ban nhân dân đo vẽ năm 2002 phía Đông thửa đất chỉ giáp đất ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn M2 như hiện nay. Và lời khai của ông Đ tại biên bản lấy lời khai ngày 18/7/2025 khai "thực tế diện tích này là đất ngõ đi vào nhà ông S, không thuộc quyền sử dụng của ông S, số tiền 120.000 đồng là để chi trả công đào đắp đất cho ông S". Như vậy, từ năm 1982, giữa các hộ dân đã có lối đi chung vào các thửa đất. Việc ông Đ và ông S thỏa thuận trả tiền công đào đắp đất là thỏa thuận giữa hai bên, ngõ đi không thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông S nên ông S không có quyền chuyển nhượng, chuyển đổi nên ngõ đi được xác định là ngõ đi chung được hình thành từ trước đây.

[4] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện K (cũ) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Đ ngày 12/12/2002 là 476m^2 có thể hiện ngõ xóm, phần ngõ xóm này không nằm trong tổng diện tích đất 476m^2 được chứng nhận sử dụng như lời khai của ông Đ. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của cấp sơ thẩm thể hiện hiện trạng thửa đất hiện ông Đ đang sử dụng là 498,2m^2 (tăng 22,2m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Trong đó, phần diện tích đất tranh chấp là ngõ đi chung có diện tích 17,2m^2, diện tích còn lại là 481m^2 (tăng 5m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

[5] Ủy ban nhân dân xã K xác nhận với những tài liệu đang lưu giữ tại địa phương và sơ đồ hiện trạng thửa đất cho thấy lối đi tranh chấp không nằm trong diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, đây là lối đi chung của các hộ dân. Quá trình sử dụng đất, ông Nguyễn Văn Đ đã xây dựng lán tôn, trụ cổng và các vật kiến trúc gắn liền với cổng trên diện tích lối đi chung, làm hạn chế quyền sử dụng lối đi của các hộ liền kề. Đây là các công trình trực tiếp cản trở việc khai thác, sử dụng lối đi chung nên ông Đ phải tự tháo dỡ để trả lại hiện trạng và diện tích lối đi chung cho các hộ có quyền sử dụng.

[6] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của cấp sơ thẩm thể hiện trên lối đi tranh chấp có các tài sản do ông Đ xây dựng gồm: phần nhà ở có diện tích 1,2m^2, phần lán tôn có diện tích 13,7m^2, 01 trụ cổng kích thước 0,5 x 0,5 m (các hạng mục gắn liền với trụ cổng gồm: cánh cổng, mái cổng, tường bao dài 1,09m, cao 01m,

rào sắt dài 1,09m, cao 01 m); tài sản do vợ chồng ông T và bà P xây dựng, quản lý gồm: phần nhà ở có diện tích 1,1m^2.

[7] Đối với phần nhà ở diện tích 1,2m^2 của ông Đ nằm trong phạm vi lối đi chung nhưng là một phần của căn nhà ở của ông Đ đã xây dựng, sử dụng ổn định từ nhiều năm, nằm ở cuối lối đi và không ảnh hưởng đến việc đi lại của các hộ dân. Việc buộc tháo dỡ ngay phần diện tích đất này sẽ ảnh hưởng đến kết cấu, công năng sử dụng và giá trị của toàn bộ căn nhà nên việc phải tháo dỡ ngay phần diện tích đất này là chưa cần thiết nên cấp sơ thẩm không chấp nhận nội dung khởi kiện này của nguyên đơn là phù hợp thực tế và hiện trạng sử dụng đất.

[8] Từ những nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng ông Nguyễn Văn Đ là người cao tuổi nên được miễn chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các điều 163,164,169,254 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ khoản 10 Điều 12; khoản 1 Điều 170; Điều 202; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26, Điều 27, Điều 29 của ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

1. Không chấp nhận kháng cáo của Nguyễn Văn Đ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 17/2026/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Hải Phòng:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T:

Ông Nguyễn Văn Đ phải trả lại lối đi chung, bảo đảm quyền sử dụng lối đi chung của ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị P, thể hiện trên sơ đồ hiện trạng được giới hạn từ mốc 9-10-16a-16-19-17-20-9, diện tích 19,1m^2 (có sơ đồ kèm theo).

Ông Nguyễn Văn Đ phải tự phá dỡ công trình xây dựng trên lối đi chung là phần lán tôn có diện tích 13,7m^2 , 01 trụ cổng kích thước 0,5 x 0,5 m, (các hạng mục gắn liền với trụ cổng gồm: cánh cổng, mái cổng, tường bao dài 1,09 m, cao 01 m, rào sắt dài 1,09 m, cao 01 m).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu buộc phá dỡ ngay phần diện tích 1,2m² nhà ở của ông Nguyễn Văn Đ nằm trong phạm vi lối đi chung. Xác định diện tích 1,2m² này vẫn thuộc phạm vi lối đi chung, được giới hạn từ mốc 17-19-21-20-17 (có sơ

đồ kèm theo); khi chủ sở hữu phá dỡ công trình thì phải hoàn trả diện tích đất này cho lối đi chung.

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T về việc tự tháo dỡ phần nhà ở diện tích 1,1m² xây dựng trên lối đi chung, được giới hạn từ mốc 16-11-16a-16 (có sơ đồ kèm theo).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ được miễn chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông Nguyễn Văn T là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 52 ngày 06 tháng 6 năm 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiến Thụy, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 - Hải Phòng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ được miễn chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSNDTP Hải Phòng;
- TAND khu vực 6 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 6 - Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Đặng Hồ Điệp