

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 30/2022/DS-PT.

Ngày: 21/3/2022

V/v: “*Tranh chấp lỗi đi*”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

***Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Minh Hiền.

*Các thẩm phán:* Bà Nguyễn Hương Giang;  
Ông Đặng Văn Quyết.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Ngọc Thương Hiền - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang:*** Ông Nguyễn Đức Sơn—  
Kiểm sát viên.

Ngày 21/3/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 181/2021/TLPT- DS ngày 25/11/2021 về việc: “*Tranh chấp lỗi đi*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 56/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 15/2022/QĐ-PT ngày 25/01/2022 và các Quyết định hoãn phiên tòa giữa:

**Nguyên đơn:** Ông Trần Văn Th1, sinh năm 1958, (có mặt).

**Bị đơn:** Anh Trần Văn Tr, sinh năm 1985, (có mặt).

Cùng TQ: Thôn Ch, xã L, huyện H, tỉnh Bắc Giang.

**Người có quyền lợi và Nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Trần Thị Ch1, sinh năm 1957, (vắng mặt);

TQ: Thôn Ch, xã L, huyện H, tỉnh Bắc Giang;

2. Anh Trần Văn Ch2, sinh năm 1987, (có mặt);

TQ: Thôn Ch, xã L, huyện H, tỉnh Bắc Giang;

3. Chị Trần Thị V, sinh năm 1983, chị anh Tr, (có mặt);

TQ: Thôn Q, xã Ng, huyện H, tỉnh Bắc Giang

Anh Chiến và chị V ủy quyền cho anh Trần Văn Tr tham gia giải quyết vụ án tại Tòa án;

4. Ông Trần Văn Th2, sinh năm 1950, (vắng mặt);

TQ: Thôn Ch, xã L, huyện H, tỉnh Bắc Giang;

5. Anh Trần Văn H, sinh năm 1975, (vắng mặt);

TQ: Thôn Ch, xã L, huyện H, tỉnh Bắc Giang;

6. Chị Thái Thị Th3, sinh năm 1989, (vợ anh Tr), (có mặt);

TQ: Thôn Ch, xã L, huyện H, tỉnh Bắc Giang;

7. Ông Trần Ngọc S, sinh năm 1939, (có đơn xin xét xử vắng mặt);

TQ: Thôn Ch, xã L, huyện H, tỉnh Bắc Giang;

8. UBND xã L, huyện H, Bắc Giang – Do ông Trần Văn Ph – Công chức địa chính, xây dựng xã L, huyện H, tỉnh Bắc Giang là người đại diện theo ủy quyền, (vắng mặt);

9. UBND huyện H, tỉnh Bắc Giang – do ông Nguyễn Văn C – Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H là người đại diện theo ủy quyền, (có đơn xin xét xử vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN

**Phía nguyên đơn là ông Trần Văn Th1 trình bày:** Năm 1977, ông kết hôn bà Trần Thị Ch1, vợ chồng ông đã được bố mẹ ông cho ra ở riêng trên 1 phần của thửa đất của bố mẹ ở Thôn Ch, xã L, huyện H, tỉnh Bắc Giang. Năm 1983, ông N kết hôn bà Nguyễn Thị Th4 và vợ chồng ông N ở trên phần đất còn lại của bố mẹ nằm giáp với thửa đất của ông. Khi ấy cả 2 hộ gia đình đều sử dụng lối phía sau nhà là đường xóm Dinh C. Sau đó hộ gia đình ông còn sử dụng thêm lối đi phía trước ngôi nhà của ông qua bờ ao của hộ gia đình ông Trần Văn Th2 (là anh trai của ông và ông N) và ao của ông Trần Ngọc S để đi ra đường đất (hiện nay là đường bê tông). Phần đất ao của ông Th2 nằm sát với đất của ông cũng có nguồn gốc của bố mẹ cho. Hiện nay anh Trần Văn H là con trai ông Th2 đã lấp ao và xây nhà, xây tường bao kiên cố. Còn ao của ông S nằm sát đất của hộ ông N và nằm đối diện với đất của hộ gia đình ông Th2 qua lối đi ra đường bê tông. Khi anh H xây nhà và xây tường bao trên đất của ông Th2 tính từ mép nước của phần ao trở

lại. Phần bờ ao là lối đi của ông mà không phải đất của ông Th2 và đất của ông S. Năm 1993, ông N mua phần diện tích đất ao của ông S. Phần bờ ao vẫn là lối đi của hộ gia đình ông và hộ gia đình ông N. Khoảng năm 2001 – 2002, thôn có chủ trương đổ bê tông lối đi xóm Dinh C, các hộ gia đình muốn đi lối đi này thì phải góp tiền. Nhưng ông N đã không nộp tiền đổ bê tông cho thôn nên gia đình ông N đã chuyển sang đi lối đi là bờ ao mà trước đó hộ gia đình ông vẫn sử dụng làm lối đi. Gia đình ông cũng không đi ra đường xóm Dinh C nữa mà chỉ sử dụng lối đi duy nhất là bờ ao đã được tân tạo để ra đường liên thôn cùng với gia đình ông N như hiện nay. Ngày 10/4/2001, thửa đất của hộ gia đình ông và thửa đất của hộ gia đình ông N đều được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Hộ gia đình ông được cấp 453m<sup>2</sup> đất (gồm 360m<sup>2</sup> đất ở và 93m<sup>2</sup> đất vườn). Việc UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông N cả phần đất là lối đi chung này thì ông không biết. Nhưng hộ gia đình ông và hộ gia đình ông Trần Văn N cùng sử dụng lối đi này trong thời gian dài không hề có mâu thuẫn gì. Năm 2005, UBND xã L đã đo bản đồ địa chính của xã L, phần đất lối đi không nằm trong sơ đồ đất của hộ gia đình ông N. Tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới của thửa đất ngày 20/7/2005, có chữ ký của ông và ông N cũng đã thể hiện sơ đồ đất của hộ gia đình ông N không có phần đất là lối đi. Biên bản này còn được đại diện của UBND xã L đóng dấu xác nhận. Hộ gia đình ông N và anh Tr cũng không thắc mắc gì với kết quả đo đạc do bản đồ địa chính năm 2005 của UBND xã L. Cả ông Th2 và ông S đều thừa nhận phần diện tích ao của ông S được tính từ mép nước trở lại không tính phần lối đi là bờ ao. Trong quá trình sử dụng lối đi, gia đình ông và gia đình ông N đã tân tạo mở rộng bờ ao để xe cải tiến có thể đi được qua lối đi này. Năm 2015, ông và anh Tr có mâu thuẫn, anh Tr và bà Thịnh (nay đã chết) đã mở lối đi khác (trên phần đất mua của ông S) và xây tường bịt cổng của gia đình ông và không cho gia đình ông đi ra đường liên thôn nữa. Ông đã có đơn gửi đến UBND xã L đề nghị giải quyết tranh chấp về lối đi. UBND xã L đã yêu cầu anh Tr phải tháo dỡ bức tường để mở lối đi cho gia đình ông, nhưng anh Tr **không Đ** ý vì cho rằng phần đất là lối đi này nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ mà UBND huyện H đã cấp cho gia đình anh Tr.

Nay, ông khởi kiện đề nghị anh Trần Văn Tr phải phá dỡ bức tường xây tại vị trí cổng của gia đình ông để gia đình ông có lối đi theo như bản đồ địa chính xã L đo đạc năm 2005.

**Bị đơn là anh Trần Văn Tr trình bày:** Anh là con ông Trần Văn N và là cháu ông Th1. Anh cũng xác nhận thửa đất của gia đình anh đang sử dụng nằm

giáp với thửa đất của hộ ông Th1. Hai thửa đất này đều có nguồn gốc là của ông bà nội anh để lại. Khi đó gia đình anh và gia đình ông Th1 cùng sử dụng đường đi ra Xóm Dinh C của làng. Lối đi này nằm phía sau nhà của gia đình anh và phía sau nhà của gia đình ông Th1. Năm 1993, bố mẹ anh đã mua ao của ông Trần Ngọc S nằm phía trước thửa đất của hộ gia đình anh và nằm sát bờ ao là lối đi mà gia đình anh sử dụng ra đường liên thôn. Bên kia bờ ao là ao của hộ gia đình ông Trần Văn Th2. Phần ao của ông Th2 nằm sát đất của ông Th1. Lối đi ra đường liên thôn là bờ ao của gia đình chỉ khoảng 70cm đến 80cm. Năm 2016, anh đổ đất để san lấp phần ao mua của ông S. Gia đình anh đã trở công ra vị trí khác nằm ở phía bên phải của ngôi nhà của gia đình anh. Anh đã xây bức tường bịt lối đi của gia đình ông Th1 để không cho gia đình ông Th1 đi lại qua lối đi này nữa. Do 2 bên gia đình xảy ra tranh chấp về lối đi, UBND xã L tiến hành hòa giải nhưng không thành. Khi đó mẹ anh vẫn còn sống nay, anh **không** Đ ý với yêu cầu khởi kiện của ông Th1. Phần đất là lối đi đang tranh chấp đã được UBND huyện H đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ gia đình anh. Việc ông Th1 cho rằng bản đồ địa chính của xã L đo đạc năm 2005 đã thể hiện lối đi chung của cả 2 hộ gia đình là không đúng vì bản đồ địa chính của xã L đo đạc năm 2005 là sau thời điểm hộ gia đình anh được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khai:**

**Bà Trần Thị Ch1 trình bày:** Bà là vợ ông Th1, bà kết hôn với ông Th1 từ năm 1977, sau khi kết hôn, bố mẹ chồng bà có cho vợ chồng bà ra ở riêng trên 1 phần đất của bố mẹ chính là thửa đất hiện nay. Gia đình bà và gia đình ông N đã sử dụng lối đi đang tranh chấp này từ năm 1983. Năm 2015 vợ chồng bà đã xây nhà và đã thuê anh Tr làm nhà, giữa anh Tr và ông Th1 có cãi nhau về tiền công nên 2 bên đã xảy ra mâu thuẫn. Anh Tr đã san lấp phần ao mà ông N đã mua của ông Trần Ngọc S và mở lối đi khác, bịt cổng của gia đình bà, không cho hộ gia đình bà đi qua lối đi mà trước đó là bờ ao giáp với đất ao của ông S và giáp đất ao của ông Th2. Năm 2001, UBND huyện H đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ bao gồm cả phần đất lối đi này cho hộ ông Trần Văn N là không đúng. Theo bản đồ địa chính của xã L đo đạc năm 2005 thì lối đi là của cả 2 hộ gia đình. Lối đi này đã được hai gia đình sử dụng từ trước khi ông N được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Ông N cũng ký vào Biên bản xác định ranh giới, mốc giới của 2 thửa đất và công nhận lối đi này là lối đi chung của cả 2 gia đình từ năm 2005. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Th1.

**Anh Trần Văn Ch2 trình bày:** Anh là con của ông Trần Văn N bà Nguyễn

Thị Th4 (đều đã chết). Anh sinh ra, lớn lên và sống cùng bố mẹ tại thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên hộ ông N, hiện nay hộ gia đình anh Tr đang quản lý, sử dụng đất của bố mẹ anh để lại. Năm 2013, anh ra ở riêng trên đất khác. Nay anh Tr và ông Th1 có tranh chấp về lối đi, theo anh thì lối đi là của gia đình anh đã mua của ông Trần Ngọc S. Lối đi đang tranh chấp đã được gia đình anh và gia đình ông Trần Văn Th1 sử dụng từ năm 1998 – 2000. Trước đó hai gia đình cùng nhau sử dụng lối đi ra phía sau nhà đi ra xóm Dinh C. Lối đi đang tranh chấp có nguồn gốc là bờ ao nằm giữa ao của ông Th2 và ao của ông S. Phần bờ ao này trước kia là của ông S, do bố mẹ anh đã mua ao của ông S nên phần bờ ao này thuộc quyền quản lý của hộ gia đình của bố mẹ anh, nay là anh Tr quản lý. Năm 2001, phần diện tích lối đi đó nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ gia đình ông N. Nay, ông Th1 căn cứ vào bản đồ địa chính của xã L được đo đạc năm 2005 và yêu cầu gia đình anh Tr cho gia đình ông Th1 sử dụng lối đi này thì anh **không** Đ ý.

**Chị Trần Thị V trình bày:** Chị là con gái cả của ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Th4 (bố mẹ chị đều đã chết). Thửa đất gia đình anh Tr đang sử dụng có một phần đất là của ông bà nội chị để lại và một phần đất là do bố mẹ chị đã mua ao của ông Trần Ngọc S. Ao của ông Trần Ngọc S giáp với bờ ao nhỏ. Bên kia bờ ao là ao của ông Trần Văn Th2 (anh trai của bố chị). Khoảng năm 1994 – 1995 (sau khi mua ao của ông S) thì chị và bố chị đã đóng cọc tre, cây rứa bốn xung quanh bờ ao này để đắp thành một lối đi nhỏ đủ cho xe bò đi qua. Gia đình chị đã sử dụng lối đi này để ra đường liên thôn. Trước khi sử dụng lối đi này thì gia đình chị và gia đình ông Th1 đều sử dụng lối đi ra xóm Dinh C nằm phía sau nhà. Việc anh Tr đã bịt lối đi của gia đình ông Th1, không cho gia đình gia đình ông Th1 đi lối đi này nữa vì ông Th1 đã không Th1 toán hết tiền công xây nhà cho anh Tr. Nay các bên có xảy ra tranh chấp, chị ủy quyền cho anh Tr tham gia tố tụng tại Tòa án.

**Chị Thái Thị Th3** là vợ của anh Tr. Chị Th3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án làm việc, không có lời khai.

**Ông Trần Ngọc S trình bày:** Ông và ông Th1 và ông N (đã chết) là người cùng thôn với nhau. Ông có 1 ao nằm sát đất của hộ ông N về phía đi ra đường liên thôn. Ngày 05/4/1993, ông có bán một phần diện tích đất ao cho ông Trần Văn N; một phần diện tích đất ao còn lại, ông bán cho anh Đ. Hiện nay anh Đ và anh Trần Văn Tr (con trai trưởng của ông N) đang sử dụng đất ao của ông. Khi ông bán ao thì không đo đạc phần diện tích đất, tại giấy biên nhận mua bán ao giữa ông và ông

Trần Văn N được lập ngày 05/4/1993 đã ghi: “Tôi là Trần Ngọc S nhượng cho chú Năm cùng xóm non 1 nửa ao trước cửa nhà. Ba mặt Đông; Nam, Bắc đã rõ ràng; Hướng Tây lấy bờ tường sau nhà anh Đ làm chuẩn thụt lại đất chú Năm 0,5m kéo thẳng sang cây trụ đã được cắm cọc 2 đầu với diện tích ao là 228m<sup>2</sup>”. Đến ngày 12/01/2012 (sau khi bán đất) ông có làm chứng vào Giấy biên nhận giữa **ông Đ** và ông N (là 2 người mua đất của ông) có nội dung: “Tôi là Trần Ngọc S là người làm chứng 2 bên đo đạc lại đất ở và ao mua của ông S từ năm 1993. Đất ông N: Chiều rộng từ ông Đông đến tường anh H là 15,7m trừ 0,5m bờ ao còn lại là 15,2m (chiều mặt đường) chiều sâu từ đường vào 15m. Tổng diện tích ao là 228m<sup>2</sup>”.

Nhưng ông thừa nhận khi ông bán đất cho ông N thì 2 bên không đo đạc diện tích mà chỉ ước lượng. Phần diện tích ao của ông trước khi bán cho ông N được tính từ mép nước trở lại. Còn phần bờ ao nằm sát với ao của ông Th2 thuộc quyền quản lý của ông Th2. Trước khi ông bán ao cho ông N thì gia đình ông Th1 và gia đình ông N cùng sử dụng bờ ao này để làm đường đi ra đường liên thôn (nay là đường bê tông). Ông xác nhận việc mua bán ao giữa gia đình ông và gia đình ông N đã hoàn thành từ lâu và giữa hai bên không có tranh chấp gì.

**Ông Trần Văn Th2 trình bày:** Ông là anh trai của ông Trần Văn Th1 và ông Trần Văn N (đã chết). Ông xác nhận thừa đất ông Th1 và ông N (ngoại trừ diện tích đất ao mà ông N mua của ông S) có nguồn gốc của bố mẹ ông để lại. Ông Th1 lập gia đình trước ông N nên đã được bố mẹ cho đất để ở riêng trước ông N. Ông N lập gia đình sau ông Th1 được bố mẹ chia cho phần đất nằm sát với đất của ông Th1. Thừa đất ao của ông nằm ngay sát đất của gia đình ông Th1 ra phía đường liên thôn. Trước đó gia đình ông Th1 có sử dụng lối đi phía sau nhà ông Th1 là đường Xóm Dinh C và sử dụng cả lối đi là bờ ao sát đất của gia đình ông để đi ra đường đất phía trước. Kể từ khi gia đình ông Th1 và ông N ra ở riêng thì cả hai gia đình đều sử dụng cả hai lối đi đó. Bờ ao khi đó thuộc quyền quản lý của gia đình ông. Sau đó ông cho con trai ông là anh Trần Văn H ra ở riêng, anh H đã lấp ao và xây nhà. Khi anh H xây nhà thì anh H đã bớt diện tích bờ ao lại để gia đình ông N và gia đình ông Th1 sử dụng làm lối đi. Theo ông bờ ao ban đầu không to như hiện nay mà trong quá trình sử dụng ông N và ông Th1 cùng nhau tân tạo mở rộng để làm đường đi rộng hơn. Ông được biết là phần diện tích lối đi của hai gia đình đã được UBND huyện H cấp vào Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Trần Văn N là không đúng. Theo ông lối đi đang tranh chấp đó là lối đi chung của hai gia đình mới đúng.

**Ông Nguyễn Văn C – Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường**

**huyện H trình bày:** Ngày 10/4/2001, UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Trần Văn N và hộ ông Trần Văn Th1. Việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ này được thực hiện theo Chỉ thị 18/1999/CT – TTg ngày 01/7/1999 của Thủ tướng chính phủ. Các chủ hộ tự kê khai và tự chịu trách nhiệm về diện tích đất của hộ mình đang sử dụng thì được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Sau đó, UBND sẽ tiến hành đo đạc để có số liệu bổ sung vào Giấy chứng nhận QSDĐ. Năm 2005, xã L được đo đạc bản đồ địa chính chính quy thì hộ ông Th1 được đo đạc là thửa 212; tờ bản đồ số 15 có diện tích là 406,2m<sup>2</sup>; hộ ông N được đo đạc là thửa 211; tờ bản đồ số 15 có diện tích là 534,2m<sup>2</sup>. Theo kết quả đo đạc chính quy, biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của ông Trần Văn N và ông Trần Văn Th1 thì phần diện tích đất đang có tranh chấp là đường đi. Ông Th1 và ông N cùng ký vào Biên bản ranh mốc giới thửa đất. Việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hai hộ gia đình đều đúng trình tự và thủ tục. Nếu diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ có mâu thuẫn với diện tích thực tế thì không phải là căn cứ để UBND huyện H thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ. Tuy nhiên, theo bản đồ địa chính chính quy đo đạc năm 2005, phần diện tích đất tranh chấp ông Th1 đang đề nghị được thể hiện là đất giao thông do UBND xã quản lý (là một phần diện tích đất của thửa 106, tờ bản đồ 15, diện tích là 15.093m<sup>2</sup>; loại đất DGT – đất giao thông do UBND xã L quản lý). Nay các bên có tranh chấp về lối đi, đề nghị Tòa án xem xét về nguồn gốc, quá trình sử dụng lối đi; bản đồ địa chính đo đạc năm 2005; Biên bản xác định ranh giới mốc giới của cả 2 thửa đất năm 2005 có chữ ký của ông Th1 và ông N.

**UBND xã L** do ông Nguyễn Văn Ph là người đại diện theo ủy quyền đã trình bày: Ngày 09/8/2021, UBND xã L đã có Công văn số 116/UBND-ĐCXĐ nêu rõ quan điểm về vụ việc giải quyết tranh chấp lối đi giữa gia đình ông Th1 và gia đình anh Tr. Ông Th1 đã có đơn gửi Chủ tịch UBND xã L giải quyết tranh chấp lối đi từ năm 2016. UBND xã L đã giải quyết tranh chấp lối đi kịp thời để đảm bảo việc đi lại bình thường cho hộ ông Th1 tại thời điểm đó. Sau đó, UBND xã L cũng đã tổ chức hòa giải và có văn bản kiến nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H xem xét tính pháp lý của Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ ông Trần Văn N. Hiện tại Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ ông Trần Văn N vẫn có hiệu lực pháp luật. Về việc đo đạc bản đồ năm 2005 đã thể hiện: Phần diện tích đất tranh chấp là đất giao thông. Thời điểm này, cả hai gia đình đang sử dụng phần diện tích đất tranh chấp làm lối đi chung nhưng ông Th1 không có chứng cứ về việc ông N đồng ý bỏ một phần đất của hộ gia đình ông N đã được cấp Giấy chứng

nhận QSDĐ để làm đường đi chung. Ông N đã chết từ năm 2012 do đó không thể xác minh được tình tiết này. Việc ông N ký tên xác nhận tại Biên bản xác định ranh giới thửa đất của gia đình Năm có thể do ông N không xem xét kỹ sơ đồ. Từ trước năm 2005, việc đi lại của gia đình ông Th1 từ nhà ra đường thôn là sử dụng bờ ao của ông S (sau đó ông S đã chuyển nhượng ao cho ông N) không phải là đường đi chung của các hộ dân. Việc ông Th1 yêu cầu anh Tr phải mở lối đi cho hộ gia đình ông Th1 chỉ dựa vào bản đồ địa chính năm 2005 là không đủ căn cứ thuyết phục. Theo ông Trần Ngọc S người bán đất cho ông N thì ông S đã bán ao cho ông N có chiều dài (mặt đường thôn) là 15,2m. Nhưng hiện tại anh Tr (con trai ông N) đang sử dụng thửa đất mua của ông S có chiều dài (mặt đường thôn) là 15,2m nên không có phần đất nào dư ra để làm đường đi cho ông Th1.

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 56/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện H đã áp dụng các Điều 245; 248; 254; Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 9, Điều 26; điểm g, Điều 138; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 BLTTDS; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Th1 về việc buộc anh Trần Văn Tr phải mở lại lối đi chung cho gia đình ông theo diện tích và các cạnh đã được thể hiện tại bản đồ địa chính năm 2005 đã được chỉnh lý năm 2013 của UBND xã L.

Buộc anh Trần Văn Tr phải mở lại lối đi chung là đất giao thông do UBND xã L, huyện H, tỉnh Bắc Giang quản lý có các số liệu cụ thể được thể hiện là một phần diện tích đất của thửa 106, tờ bản đồ địa chính số 15, diện tích 15.093m<sup>2</sup>; loại đất: DGT

Kiến nghị UBND huyện H, tỉnh Bắc Giang cấp đổi lại giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 0; tờ bản đồ số 0; có diện tích là 592m<sup>2</sup> do UBND huyện H cấp ngày 10/4/2001 cho hộ ông Trần Văn N (đã chết) – hiện anh Tr đang quản lý và sử dụng sau khi trừ đi diện tích đất là lối đi chung mà UBND xã L quản lý là: 49,1m<sup>2</sup>.

Hủy bỏ quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2020/QĐ – BPKCTT ngày 09/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện H, ông Th1 được nhận lại số tiền 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) ông Th1 đã nộp bảo lãnh tại ngân hàng DONGA B;

Về án phí DSST: Anh Trần Văn Tr phải chịu 2.479.000đ án phí DSST.



Về chi phí thẩm định, định giá: Ông Trần Văn Th1 đã nộp đủ lệ phí thẩm định, định giá;

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền thi hành án, quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/10/2021, anh Tr nộp đơn kháng cáo; Ngày 19/10/2021, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang đã có Quyết định kháng nghị số 17/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị sửa bản án sơ thẩm về việc xác định cụ thể vị trí, diện tích, kích thước các cạnh của phần đất buộc anh Tr phải mở lại lối đi chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông Th1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, anh Tr vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thể thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Anh Trần Văn Tr đã trình bày: Phần đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ gia đình anh do UBND huyện H đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ gia đình ông N từ năm 2002. Ông Th1 đã dựa vào bản đồ địa chính đo vẽ năm 2005 sau thời điểm cấp Giấy chứng nhận QSDĐ năm 2001 để xác định đất lối đi thuộc quản lý sử dụng chung của 2 hộ gia đình là không có căn cứ.

Ông Trần Văn Th1 đã trình bày: Phần đất tranh chấp là lối đi chung của 2 hộ gia đình có trước thời điểm UBND huyện H đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ gia đình ông N. UBND huyện H đã cấp phần đất là lối đi này vào Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ gia đình ông N là không đúng. Khi ông N còn sống, hai gia đình không xảy ra tranh chấp. Đề nghị Hội đồng xét xử, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

**Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:**

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của anh Tr: Giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử:

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

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

Năm 1977, ông Trần Văn Th1 kết hôn bà Trần Thị Ch1, vợ chồng ông Th1

đã ra ở riêng trên 1 phần của thửa đất của bố mẹ ông Th1 ở Thôn Ch, xã L, huyện H, tỉnh Bắc Giang. Năm 1983, ông Trần Văn N (em trai ông Th1) kết hôn bà Nguyễn Thị Th4, vợ chồng ông N ở trên phần đất còn lại của bố mẹ nằm giáp với thửa đất của ông Th1 về phía Nam. Khi ấy cả 2 hộ gia đình đều sử dụng lối đi phía sau nhà là đường xóm Dinh C nằm ở phía Tây. Sau đó hộ gia đình ông Th1 còn sử dụng thêm lối đi là bờ ao nằm phía trước ngôi nhà của ông Th1 đi ra là đường liên thôn. Lối đi này trước kia là bờ ao nằm giữa đất ao của hộ gia đình Trần Văn Th2 (anh trai của ông Th1 và ông N) và phần ao của ông Trần Ngọc S. Phần ao của ông Th2 nằm sát với đất của ông Th1 về phía Đông cũng có nguồn gốc của bố mẹ cho. Hiện nay anh Trần Văn H là con trai ông Th2 đã lấp ao để xây nhà và xây tường bao kiên cố. Phần ao của ông S nằm sát với đất của hộ ông N về phía Đông và nằm đối diện với đất của hộ gia đình ông Th2 qua lối đi là bờ ao đi ra đường liên thôn. Nay, anh H đã xây nhà trên đất của ông Th2 nhưng tường nhà của anh H được tính từ mép nước của phần ao của ông Th2. Năm 1993, ông N mua phần diện tích đất ao của ông S nằm về phía Đông thửa đất của ông N. Từ năm 2001 đến trước thời điểm xảy ra tranh chấp thì bờ ao vẫn là lối đi chung của hộ gia đình Thanh và hộ gia đình ông N do hộ ông N không đi lối đi ra xóm Dinh C nữa. Ngày 10/4/2001, thửa đất của hộ gia đình ông Th1 và thửa đất của hộ gia đình ông N đều được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận QSDĐ.

Theo ông Th1 trình bày: UBND huyện H lại cấp gộp cả phần đất là lối đi chung của 2 hộ gia đình vào Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ gia đình ông N. Sau khi hộ gia đình ông N được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ thì cả 2 hộ gia đình vẫn cùng sử dụng lối đi này trong thời gian dài không hề có mâu thuẫn gì. Năm 2005, UBND xã L đã đo bản đồ địa chính của xã L, phần đất lối đi không nằm trong sơ đồ đất của hộ gia đình ông N. Tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới của thửa đất ngày 20/7/2005, có chữ ký của ông Th1 và ông N cũng đã thể hiện sơ đồ đất của hộ gia đình ông N không có phần đất là lối đi. Năm 2012 ông N chết, anh Tr (con ông N) cùng bà Thịnh vẫn sử dụng lối đi này cùng gia đình ông Th1. Năm 2015, ông Th1 và anh Tr có mâu thuẫn, anh Tr đã mở lối đi khác (trên phần đất mua của ông S). Anh Tr đã xây tường bít cổng của gia đình ông Th1 và không cho gia đình ông Th1 đi qua lối đi sát với đất của hộ anh H ra đường liên thôn. Nay, ông Th1 khởi kiện đề nghị anh Trần Văn Tr phải phá dỡ bức tường xây tại vị trí cổng của gia đình ông Th1 để gia đình ông Th1 có lối đi theo như bản đồ địa chính xã L được đo đạc năm 2005.

Anh Tr **không Đ** ý với yêu cầu khởi kiện của ông Th1 vì cho rằng phần đất tranh chấp là lối đi đang nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ mà UBND huyện H đã cấp cho gia đình anh Tr.

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th1 và buộc anh Tr phải phá dỡ tường để trả lại lối đi cho hộ gia đình ông Th1.

Sau khi xét xử sơ thẩm, anh Tr kháng cáo **không Đ** ý với quyết định của bản án sơ thẩm đã xử.

[1] Xét kháng cáo của anh Tr, Hội đồng xét xử xét thấy:

Mặc dù theo sơ đồ ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ mà UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông N ngày 10/4/2001 có cả phần đất tranh chấp là lối đi của hộ gia đình ông Th1. Nhưng theo Giấy biên nhận ghi ngày 05/4/1993, ông Trần Ngọc S và ông Trần Văn N có thỏa thuận chuyển nhượng đất ao có nội dung: “Nhượng cho chú Trần Văn N cùng xóm non một nửa ao trước cửa nhà, 3 mặt Đông – Nam – Bắc đã rõ ràng hướng Tây lấy bờ tường sau nhà anh Đ làm chuẩn thụt lại đất chú Năm 0,5m (năm chục phân) kéo thẳng sang cây tre cong bên đường đi đã được cắm cọc 2 đầu với diện tích đất là 228m<sup>2</sup>, tính tròn là 10 thước đất thành tiền là 600.000đ)...” và ngày 12/01/2012 ông S có làm chứng vào Giấy biên nhận giữa ông Đ và ông N (là 2 người cùng mua đất ao của ông S) có nội dung: “Tôi là Trần Ngọc S là người làm chứng 2 bên đo đạc lại đất ở và ao mua của ông S từ năm 1993. Đất ông N: Chiều rộng từ ông Đông đến tường anh H là 15,7m trừ 0,5m bờ ao còn lại là 15,2m (chiều mặt đường) chiều sâu từ đường vào 15m. Tổng diện tích ao là 228m<sup>2</sup>”.

Đến nay ông S vẫn trình bày: Khi bán ao, hai bên không có đo vẽ gì cả mà chỉ là ước lượng nên không chính xác. Hiện nay cũng không còn các mốc giới là cây tre cong bên đường làm mốc để xác định lại được. Nhưng phần bờ ao là lối đi của 2 hộ gia đình trước kia không thuộc phần đất ao của ông S trước lúc ông S chuyển nhượng cho ông N, (năm 1993).

Theo một số người làm chứng là ông S; ông Th2, anh H đều xác định: Phần đất tranh chấp là lối đi của hộ gia đình ông Th1 nằm giữa đất ao của ông S và phần đất ao của ông Th2 ra đường liên thôn đã hình thành từ trước năm 1993 (trước thời điểm ông S chuyển nhượng đất ao cho ông N) và trước thời điểm UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông N năm 2011.

Ban đầu anh Tr cho rằng lối đi trước kia là bờ ao của ông S và do ông S đã bán ao cho ông N từ năm 1993 nên phần bờ ao hiện nay thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình anh Tr.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 10/9/2021, anh Tr cho rằng anh H khi xây nhà thì anh H đã xây hết đất bờ ao, anh Tr đã đề nghị Tòa án tiến hành thẩm định đào phần đất tranh chấp lên để xem còn bờ ao hay không?

Ngày 22/9/2021, Tòa án cấp sơ thẩm đã thành lập Hội đồng thẩm định nhưng anh Tr đã không hợp tác. Anh Tr còn có hành vi chống đối như ném gạch vào người đào đất thuê. Do vậy việc thẩm định là không thể thực hiện được.

Nhưng tại phiên tòa ngày 29/9/2021, anh Tr lại trình bày là gia đình anh Tr chỉ có  $\frac{1}{2}$  diện tích bờ ao còn  $\frac{1}{2}$  diện tích bờ ao là của hộ gia đình anh Thư.

Như vậy, lời khai của anh Tr là mâu thuẫn và không có căn cứ để chứng minh. Anh H là con trai của ông Th2 cũng xác nhận, khi xây nhà anh H chỉ xây tường bao tính từ mép ao của gia đình anh H hất lại còn phần bờ ao là lối đi chung của gia đình ông N và gia đình ông Th1.

Năm 2001, ông N đã kê khai cả phần diện tích lối đi chung của 2 hộ gia đình vào đất của hộ gia đình mình để đề nghị UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông N. UBND huyện H chỉ dựa vào việc kê khai của chủ sử dụng đất là ông N từ đó cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông N cả phần đất là lối đi này.

Năm 2005, xã L được đo bản đồ địa chính chính quy. Hộ ông Trần Văn Th1 được đo đạc là thửa 212, tờ 15 có diện tích là 406,2m<sup>2</sup>, hộ ông Trần Văn N được đo đạc là thửa 211, tờ bản đồ 15 có diện tích là 534,2m<sup>2</sup>. Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của ông Trần Văn N và ông Trần Văn Th1 được thực hiện sau khi có kết quả đo đạc, ông N và ông Th1 ký vào biên bản thừa nhận: Phần diện tích đang tranh chấp là đường đi chung.

Xét thấy: Bản đồ địa chính chính quy của UBND xã L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang ban hành. Tại Công văn số: 3000/STNMT – ĐĐBĐ ngày 06/9/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang gửi Tòa án có nội dung: “Các thửa đất số 211 và 212 thể hiện trên tờ bản đồ địa chính số 15 đo đạc năm 2005 đã được các chủ sử dụng đất (ông Trần Văn Th1, ông Trần Văn N – bố anh Trần Văn Tr) thống nhất ranh giới và ký vào Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất và được UBND xã L ký, đóng dấu xác nhận vào ngày 20/7/2005”, (BL 281). Như vậy, tờ bản đồ địa chính số 15 của xã L đo đạc năm 2005 đã thể hiện chính xác hiện trạng các thửa đất theo sự thống nhất của các chủ sử dụng đất tại thời điểm đo đạc. Ranh giới này đã được UBND xã L xác nhận trên bản đồ địa chính.

Tại phiên tòa ngày 10/8/2021 anh Trần Văn Tr có đề nghị giám định chữ ký của ông Trần Văn N trong Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất đã được UBND xã L xác nhận ngày 20/7/2005. Nhưng anh Tr đã không nộp lệ phí giám định nên Tòa án không thể thực hiện việc giám định chữ viết của ông N trong tài liệu này theo đề nghị của anh Tr.

Ngày 10/9/2021, anh Tr trình bày không yêu cầu Tòa án thực hiện việc giám định chữ ký của ông N nữa. Như vậy việc ông N đã ký vào biên bản định ranh giới, mốc giới thửa đất đã được UBND xã L ký, đóng dấu vào ngày 20/7/2005 là căn cứ pháp lý để xem xét.

Tại tờ trình số 12/TTr – UBND ngày 19/3/2019 của UBND xã L gửi UBND huyện H có nội dung: “Đề nghị UBND huyện H xem xét tính pháp lý của Giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông Trần Văn N”, (BL 08).

Ngày 08/7/2019, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H có Công văn số 157/TNMT với nội dung: “Hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H cung cấp chưa đủ căn cứ xem xét tính pháp lý của Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên hộ ông Trần Văn N”.

Theo ý kiến của UBND huyện H thì việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ của các hộ gia đình không căn cứ vào bản đồ địa chính mà chỉ dựa vào việc các hộ tự kê khai là không chính xác. Lẽ ra UBND huyện H cần phải điều chỉnh lại số liệu ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ theo bản đồ được đo đạc năm 2005 mới đúng quy định của Chỉ thị 18/1999/CT – TTg ngày 01/7/1999 của Thủ tướng chính phủ. Nay các bên có tranh chấp về lối đi, đại diện của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H đã trình bày: Theo bản đồ địa chính chính quy đo đạc năm 2005, phần diện tích đất tranh chấp ông Th1 đang đề nghị được thể hiện là đất giao thông do UBND xã L quản lý (là một phần diện tích đất của thửa 106, tờ bản đồ 15, diện tích là 15.093m<sup>2</sup>; loại đất DGT).

Với các phân tích trên đây Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th1, buộc anh Tr phải phá dỡ bức tường ngăn tại phía cổng của gia đình ông Th1 để trả lại lối đi cho ông Th1 đi ra đường liên thôn là có căn cứ. Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh Tr, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

[2] Về việc Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang có kháng nghị đề nghị sửa bản án sơ thẩm, do bản án sơ thẩm đã buộc anh Tr phải mở lại lối đi chung cho ông Th1, nhưng bản án sơ thẩm lại không kèm theo sơ đồ đất tranh chấp để

xác định cụ thể vị trí, diện tích, kích thước các cạnh của phần đất tranh chấp, gây khó khăn cho việc thi hành án sau này, Hội đồng xét xử xét thấy:

Bản án sơ thẩm đã buộc anh Tr phải mở lại lối đi chung cho ông Th1, nhưng bản án lại không kèm theo sơ đồ đất tranh chấp là gây khó khăn cho việc thi hành án sau này. Nhưng ngày 20/10/2021, Tòa án cấp sơ thẩm đã có Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm, kèm theo Quyết định sơ đồ phân diện tích đất tranh chấp có vị trí, kích thước của thửa đất. Xét thấy việc kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang về nội dung này là đúng. Nhưng do Tòa án cấp sơ thẩm đã khắc phục tất những vấn đề trên nên xét thấy không cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm về những nội dung này. Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần rút kinh nghiệm

Vì các lẽ trên.

## **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng khoản 1, Điều 308 BLTTDS không chấp kháng cáo của anh Trần Văn Tr, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

+Án phí DSPT: Anh Trần Văn Tr phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận anh Tr đã nộp số tiền 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm tại Biên lai thu số 0007585 ngày 13/10/2021 của Chi cục Thi hành án huyện H.

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

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Tòa án nhân dân huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Đã ký  
**Phạm Thị Minh Hiền**

Vì vậy, HĐXX kiến nghị UBND huyện H cần sửa đổi bổ sung số liệu chính thức vào giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông Trần Văn N (Hiện anh Tr đang quản lý) tổng diện tích của giấy chứng nhận đã cấp cho hộ ông N sau khi đã trừ đi lối đi chung là 49,1m<sup>2</sup> là đúng với quy định của Chỉ thị số 18/1999/CT – TTg ngày 01/7/1999 của Thủ tướng Chính phủ và đúng với kết quả của bản đồ địa chính chính quy năm 2005 đã được chỉnh lý năm 2013

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đặng Văn Quyết Nguyễn Hải Vinh**

**Phạm Thị Minh Hiền**



