

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 13/2023/DSPT

Ngày: 09/01/2023

V/v: *Tranh chấp lỗi đi*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nam.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Bình.

Bà Nguyễn Tuyết Mai.

**- *Thư ký phiên tòa:*** Bà Ngô Thị Thu Hiền -Thư ký TAND tỉnh Bắc Ninh.

**- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa:*** Bà Thân Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 04/2022/TLPT-DS ngày 12/10/2022 về “Tranh chấp lỗi đi”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 29/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2022/QĐ-PT, ngày 01/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Đức Th, sinh năm 1982 (có mặt).

Chị Nguyễn Thị Thu Th, sinh năm 1982 (có mặt).

Đều trú tại: Thôn Q, xã V, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh.

Người được nguyên đơn uỷ quyền: Bà Trương Thị L, sinh năm 1973 (có mặt).

Trú tại: Thôn Ô, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh.

Bị đơn: Ông Phạm Văn Th, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Người được bị đơn uỷ quyền: Anh Phạm Văn Ch, sinh năm 1986 (có mặt).

Đều trú tại: Thôn Th, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Phạm Văn Ch, sinh năm 1986 (có mặt).

2. Cụ Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1939 (vắng mặt).

3. Anh Phạm Văn Tr, sinh năm 1988 (vắng mặt).

4. Anh Phạm Văn Ch, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Người được cụ Đ, anh Tr, anh Ch uỷ quyền: Anh Phạm Văn Ch, sinh năm 1986 (có mặt).

Đều trú tại: Thôn Th, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh.

5. Chị Trương Thị Th, sinh năm 1988 và anh Đinh Hữu Ph, sinh năm 1982 (xin vắng mặt).

Đều trú tại: Thôn Ph, thị trấn Ch, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh.

6. Anh Phạm Hồng N, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Trú tại: Th, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh.

Người có kháng cáo: Ông Phạm Văn Th, bà Nguyễn Thị Th.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

*Nguyên đơn là bà Th trình bày:* Nguồn gốc thửa đất số 141, tờ bản đồ 01, diện tích 2057m<sup>2</sup> tại thôn Thượng Thôn, xã Đông Tiến, huyện Yên Phong đã được UBND huyện Yên Phong cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là Giấy CNQSDĐ) cho hộ ông Phạm Văn Th ngày 16/11/2001.

Năm 2015, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Phong trích đo thành 3 thửa, cụ thể:

+ Thửa đất số 150, tờ bản đồ 21, diện tích 107m<sup>2</sup>. Gia đình ông Th đã bán cho anh Phạm Hồng N, anh Nam đã xây 01 ngôi nhà 2 tầng trên đất.

+ Thửa đất số 152, tờ bản đồ 21, diện tích 1483m<sup>2</sup>. Gia đình ông Th đã bán 102m<sup>2</sup> trong tổng số 1483m<sup>2</sup> cho chị Trương Thị Th, hiện nay chị Th chưa xây dựng gì, vẫn để đất không.

+ Thửa đất số 151, tờ bản đồ 21, diện tích 486m<sup>2</sup>. Ngày 06/11/2015 gia đình ông Th đã bán cho vợ chồng ông Nguyễn Tiến B, bà Kiều Thị O ở thôn Yên Hậu, xã Hoà Tiến, huyện Yên Phong.

Sau đó vợ chồng ông B, bà O đã tách thành 5 thửa, cụ thể:

+ Thửa đất số 160, tờ bản đồ 21, diện tích 98m<sup>2</sup>.

+ Thửa đất số 161, tờ bản đồ 21, diện tích 97m<sup>2</sup>.

+ Thửa đất số 162, tờ bản đồ 21, diện tích 97m<sup>2</sup>.

+ Thửa đất số 163, tờ bản đồ 21, diện tích 97m<sup>2</sup>.

+ Thửa đất số 164, tờ bản đồ 21, diện tích 97m<sup>2</sup>.

Ngày 10/5/2016 và ngày 12/5/2016 vợ chồng ông B, bà O đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh cả 05 thửa đất trên.

Ngay sau đó vợ chồng anh đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cả 05 thửa đất trên, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy CNQSDĐ cho vợ chồng anh ngày 02/8/2016.

Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng anh chưa có nhu cầu sử dụng, vẫn để đất không.

Năm 2018, vợ chồng anh đã chuyển nhượng thửa đất số 160 cho vợ chồng anh Trần Văn Q và chị Nguyễn Thị H ở thôn Đông Tảo, xã Thụy Hoà, huyện Yên Phong. Sau đó vợ chồng anh Quý đã chuyển nhượng lại thửa đất số 160 cho anh Nguyễn Văn Tính, chị Nguyễn Thị H ở thôn Cầu Gạo, xã Yên Phụ, huyện Yên Phong. Tháng 01/2021, vợ chồng anh đã mua lại thửa đất số 160 của vợ chồng anh Tính. Vợ chồng anh đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy CNQSDĐ ngày 04/02/2021.

Cũng trong năm 2018, vợ chồng anh đã chuyển nhượng thửa đất số 161 cho vợ chồng anh Hoàng Minh Công và chị Đào Thị Mai ở thôn Bằng Lục, xã Thụy Hoà, huyện Yên Phong. Năm 2020, vợ chồng anh đã mua lại thửa đất số 161 của vợ chồng anh Công. Vợ chồng anh đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Bắc Ninh cấp Giấy CNQSDĐ ngày 14/7/2020.

Trước khi gia đình ông Th bán 486m<sup>2</sup> đất cho vợ chồng ông B, bà O, trên đất có 01 lán diện tích khoảng 150m<sup>2</sup> lợp prôximăng do gia đình ông Th dựng từ khi nào anh không biết để nuôi gà. Quá trình chuyển nhượng giữa vợ chồng ông B với vợ chồng anh và giữa vợ chồng anh với người thứ 3 thì anh vẫn để cho ông Th sử dụng lán để nuôi gà, vợ chồng anh chưa có nhu cầu sử dụng, vẫn để đất không.

Cuối năm 2021, anh có đề nghị ông Th dỡ lán để anh quây đất sử dụng, gia đình ông Th đã tháo dỡ lán. Ngay sau đó anh đã xây móng, quây tường rào 5 thửa đất của vợ chồng anh để ngăn đất. Cuối năm 2021, ông Th nói đất không có ngõ và không có lối đi, ông Th đã rào hàng rào mắt cáo vào đầu ngõ, treo biển cấm vào, không cho vợ chồng anh đi vào 05 thửa đất, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của vợ chồng anh. Hiện nay phần diện tích lối đi vào 05 thửa đất của vợ chồng anh vẫn là đường đất, chưa được đổ bê tông. Ngõ đi này có 4 gia đình cùng sử dụng gồm: Gia đình anh, gia đình anh Nam, gia đình chị Th và gia đình ông Th.

Anh đã được Toà án thông báo Bản trích đo hiện trạng các thửa đất đã đo đạc ngày 15/3/2022 đã thể hiện: Phần lối đi là đường đất chưa đổ bê tông có diện tích 174,5m<sup>2</sup>; phần lối đi đã đổ bê tông có diện tích 140,5m<sup>2</sup>; phần rãnh có diện tích 19,8m<sup>2</sup>. Theo như sơ đồ hiện trạng thì gia đình ông Th đã làm lán tôn, mái tôn, xây nhà tắm đổ trần lán một phần vào diện tích lối đi chung.

Nay vợ chồng anh yêu cầu Toà án:

Xác định diện tích 174,5m<sup>2</sup> chưa được đổ bê tông tại xóm Ấp, thôn Thượng Thôn, xã Đông Tiến, huyện Yên Phong là lối đi chung.

Yêu cầu vợ chồng ông Th, bà Th phải tháo toàn bộ dỡ rào sắt đã rào chặn để vợ chồng anh đi vào 5 thửa đất của vợ chồng anh vì đây là lối đi chung và đất phải có lối đi.

Yêu cầu vợ chồng ông Th, bà Th phải tháo dỡ một phần lán tôn, mái tôn, 01 nhà tắm đổ trần đã xây lán chiếm lối đi chung.

Ông Th có yêu cầu phản tố yêu cầu Toà án xác định 174,5m<sup>2</sup> chưa được đổ bê tông tại xóm Ấp, thôn Thượng Thôn, xã Đông Tiến, huyện Yên Phong thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Th thì anh không đồng ý. Ông Th yêu cầu vợ chồng anh muốn đi thì phải đền bù từ 500 triệu đồng đến 600 triệu đồng thì anh không đồng ý.

*Phía bị đơn là ông Phạm Văn Th, bà Nguyễn Thị Th do anh Phạm Văn Ch đại diện trình bày:* Anh cũng thừa nhận nguồn gốc thửa đất số 141, tờ bản đồ 01, diện tích 2057m<sup>2</sup> tại thôn Thượng Thôn, xã Đông Tiến, huyện Yên Phong là của gia đình anh có từ thời cha ông cụ kị lập nên, đã được UBND huyện Yên Phong cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ ông Phạm Văn Th ngày 16/11/2001.

Sau đó bố anh có đề nghị tách thành 3 thửa:

+ 01 thửa diện tích 107m<sup>2</sup>, đã bán cho anh Phạm Hồng N, hiện nay anh Nam đang sử dụng và đã xây 01 ngôi nhà 2 tầng.

+ 01 thửa diện tích 486m<sup>2</sup>, đã bán cho vợ chồng ông B, bà O. Sau đó ông B, bà O bán cho ai thì gia đình anh không biết.

+ 01 thửa diện tích 1483m<sup>2</sup> gia đình anh sử dụng (là đất ở, đất vườn và đất ao nhưng gia đình anh đã lấp ao từ năm 2006-2007). Sau đó gia đình anh đã bán cho vợ chồng chị Trương Thị Th 102m<sup>2</sup>, hiện chị Th chưa xây nhà, vẫn là đất không. Còn lại 1381m<sup>2</sup> gia đình anh tặng cho em trai là Phạm Văn Tr 400m<sup>2</sup> (là đất vườn và đất ao), gia đình anh còn được sử dụng 981m<sup>2</sup>. Phần diện tích đất tặng cho anh Trường, hiện anh làm 01 lán lợp tôn để ấp trứng. Phần diện tích còn lại là nhà cấp 4 và một phần lán tôn để ấp trứng.

Anh đã được Toà án thông báo Bản trích đo hiện trạng các thửa đất đã đo đạc ngày 15/3/2022 đã thể hiện phần ngõ đi là đường đất có diện tích 174,5m<sup>2</sup>; rãnh nước có diện tích 19,8m<sup>2</sup>, đó là diện tích đất của gia đình anh nằm trong vườn nhà anh đang sử dụng.

Nay bà Th, chị Th yêu cầu bố mẹ anh phải mở lối đi thì bố mẹ anh không biết đó là lối đi nào, vì bố mẹ anh đã bán cho vợ chồng ông B, bà O 486m<sup>2</sup>, còn lại là đất của gia đình anh.

Bà Th, chị Th yêu cầu bố mẹ anh phải tháo dỡ toàn bộ rào sắt thì bố mẹ anh không đồng ý vì bố mẹ anh rào trên đất của gia đình anh để tránh người lạ vào, và để phòng tránh dịch Covid-19.

Ngày 19/4/2022, ông Phạm Văn Th có đơn yêu cầu phản tố và yêu cầu Toà án xác định diện tích 174,5m<sup>2</sup> chưa được đổ bê tông tại xóm Ấp, thôn Thượng Thôn, xã Đông Tiến, huyện Yên Phong thuộc quyền sử dụng của gia đình ông. Nếu bà Th, chị Th muốn có lối đi phải thỏa thuận với gia đình ông và bồi thường hợp lý cho gia đình ông từ 500 triệu đồng đến 600 triệu đồng.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

*1. Chị Trương Thị Th trình bày:* Chị với gia đình ông Th, bà Th không có quan hệ gì.

Ngày 31/10/2017, vợ chồng chị có mua của vợ chồng ông Th, bà Th thửa đất số 201, tờ bản đồ 21, diện tích 102m<sup>2</sup> tại thôn Thượng Thôn, xã Đông Tiến, huyện Yên Phong với giá 660.000.000đ. Trước đó thửa đất của gia đình ông Th là đất ao (nuôi trồng thủy sản). Ông Th cam kết với vợ chồng chị là ông Th sẽ có trách nhiệm chuyển 102m<sup>2</sup> đất đã bán cho vợ chồng chị sang đất ở vĩnh viễn và cam kết để đường đi có chiều rộng 3,5m (có giấy viết tay do ông Th ký).

Ngày 30/10/2017, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 201, tờ bản đồ 21, diện tích 102m<sup>2</sup> tại thôn Thượng Thôn, xã Đông Tiến, huyện Yên Phong. Hợp đồng được lập tại Văn phòng Công chứng Hoàng Phong. Vợ chồng chị đã trả hết tiền cho gia đình ông Th. Hai bên thỏa thuận trong hạn 90 ngày ông Th phải có trách nhiệm tách sổ và chuyển sang đất ở vĩnh viễn cho vợ chồng chị. Tuy nhiên, gia đình ông Th không thực hiện theo như thỏa thuận: Không làm thủ tục chuyển sang đất ở vĩnh viễn cho vợ chồng chị. Vì gia đình ông Th không thực hiện nên năm 2020 vợ chồng chị phải tự đi làm thủ tục chuyển sang đất ở vĩnh viễn. Hiện nay thửa đất trên vợ chồng chị vẫn để không, chưa xây dựng gì. Hiện nay phần diện tích ngõ đi chỉ có 4 gia đình sử dụng gồm: Gia đình chị, gia đình bà Th, gia đình anh Nam và gia đình ông Th. Phần ngõ đi này chưa đổ bê tông, vẫn là đường đất.

Nay gia đình bà Th và gia đình ông Th có tranh chấp về lối đi, quan điểm của chị là đất ở phải có lối đi. Vì khi chị mua đất của ông Th, ông Th có cam kết với chị là để lối đi cho gia đình chị có chiều rộng là 3,5m. Chị đề nghị Toà án giải quyết công nhận là lối đi chung để bảo vệ quyền lợi cho vợ chồng chị.

Ông Th có yêu cầu phản tố yêu cầu Toà án xác định lối đi chưa được đổ bê tông tại xóm Ấp, thôn Thượng Thôn, xã Đông Tiến, huyện Yên Phong thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Th, quan điểm của chị: Gia đình ông Th bán đất cho vợ chồng chị và có cam kết để lối đi chung rộng 3,5m nên lối đi sẽ thuộc quyền sử dụng chung của gia đình chị chứ không phải của riêng nhà ông Th.

Chị yêu cầu Toà án xác định diện tích đất chưa được đổ bê tông tại xóm Ấp, thôn Thượng Thôn, xã Đông Tiến, huyện Yên Phong là lối đi chung. Chị đề nghị Toà án giải quyết, xét xử vắng mặt chị tại các buổi làm việc và xét xử.

*2. Anh Phạm Hồng N trình bày:* Gia đình anh với gia đình ông Th có quan hệ họ hàng. Ông Th gọi bố anh là anh họ.

Năm 2015, gia đình ông Th tặng cho bà Thừa số 150, tờ bản đồ 21, diện tích 107m<sup>2</sup> tại thôn Thượng Thôn, xã Đông Tiến, huyện Yên Phong. Nhưng hai bên ký là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 02/11/2015. Anh không phải trả tiền cho gia đình ông Th. Anh đã làm thủ tục chuyển tên và chuyển đổi

mục đích sử dụng từ đất vườn thành đất ở, đã được UBND huyện Yên Phong cấp Giấy CNQSDĐ mang tên anh ngày 26/01/2016. Cũng trong năm 2015 anh đã xây 01 ngôi nhà cấp 4 lợp tôn để ở. Năm 2021, anh phá nhà cấp 4 để xây 01 ngôi nhà 2 tầng. Khi gia đình ông Th cho bà Thừa đất thì khu đất đó vẫn chưa có ai ở, chưa có đường đi, chưa được đổ bê tông, vẫn là đường đất, gia đình anh vẫn đi nhờ gia đình ông Th nhưng không phải trả tiền cho gia đình ông Th. Hiện nay phần diện tích ngõ đi chỉ có 4 gia đình sử dụng gồm: Gia đình anh, gia đình bà Th, gia đình chị Th và gia đình ông Th. Phần ngõ đi này chưa đổ bê tông, vẫn là đường đất.

Nay giữa gia đình bà Th với gia đình ông Th có tranh chấp về ngõ đi, quan điểm của anh là đó là việc của 2 gia đình, đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo pháp luật. Anh không liên quan gì đến vụ kiện này, anh từ chối tham gia tố tụng. Anh đề nghị Toà án giải quyết, xét xử vắng mặt anh tại các buổi làm việc và xét xử.

Với nội dung như trên bản án sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 29/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Yên Phong đã căn cứ căn cứ điều 169, 211, 248, 254 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 171, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 235, 264, 266, 147, 157 và 165 của 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 án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của anh Nguyễn Đức Th, chị Nguyễn Thị Thu Th.

2. Xác nhận diện tích 174,5m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ 21 chưa được đổ bê tông tại xóm Ấp, thôn Thượng Thôn, xã Đông Tiến, huyện Yên Phong là lối đi chung.

3. Buộc gia đình ông Phạm Văn Th, bà Nguyễn Thị Th phải tháo dỡ toàn bộ rào sắt đã rào chặn để trả lại lối đi chung.

4. Buộc gia đình ông Th, bà Th phải tháo dỡ một phần lán tôn, mái tôn; 01 nhà tắm đổ trần đã cũ xây lấn chiếm để trả lại lối đi chung.

(có sơ đồ kèm theo là bộ phận không tách rời của bản án).

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn Th yêu cầu Tòa án xác định diện tích 174,5m<sup>2</sup> chưa được đổ bê tông tại xóm Ấp, thôn Thượng Thôn, xã Đông Tiến, huyện Yên Phong thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Th và yêu cầu bà Th, chị Th phải bồi thường cho gia đình ông Th từ 500 triệu đồng đến 600 triệu đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên xử về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/7/2022 ông Phạm Văn Th, bà Nguyễn Thị Th có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Cụ thể, anh Ch là đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý xác nhận diện tích 174,5m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ 21 chưa được đổ bê tông tại xóm Ấp, thôn Thượng Thôn, xã Đông Tiến, huyện Yên Phong là lỗi đi chung. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu 7.800.000đ, bị đơn tự nguyện chịu 7.500.000đ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy ủa pháp luật. Về nội dung vụ án, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

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

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Phạm Văn Th, chị Nguyễn Thị Th được nộp trong hạn luật định là kháng cáo hợp lệ nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm.

[2]. Về nội dung kháng cáo của anh Phạm Văn Th và chị Nguyễn Thị Th, Hội đồng xét xử thấy:

Về nguồn gốc phần đất lỗi đi đang có tranh chấp là một phần của thửa đất số 141, tờ bản đồ 01, diện tích 2057m<sup>2</sup> (trong đó đất ở 360m<sup>2</sup>; đất vườn 848m<sup>2</sup>; đất ao 840m<sup>2</sup>) tại thôn Thượng Thôn, xã Đông Tiến, huyện Yên Phong đã được UBND huyện Yên Phong cấp GCNQSDĐ cho hộ Phạm Văn Th ngày 16/11/2001.

Tháng 11/2015 hộ gia đình ông Th có đơn đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Phong tách thành 3 thửa, cụ thể:

+ Thửa đất số 150, tờ bản đồ 21, diện tích 107m<sup>2</sup> (đất vườn): Ngày 02/11/2015 gia đình ông Th đã chuyển nhượng cho anh Phạm Hồng N 107m<sup>2</sup>, anh Nam đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, đã được UBND huyện Yên Phong cấp Giấy CNQSDĐ cho anh Nam ngày 26/01/2016. Hiện anh Nam xây 01 ngôi nhà 02 tầng trên đất.

+ Thửa đất số 151, tờ bản đồ 21, diện tích 486m<sup>2</sup> (trong đó có 360m<sup>2</sup> đất ở; 126m<sup>2</sup> đất vườn): Ngày 06/11/2015 gia đình ông Th đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Tiến B và bà Kiều Thị O 486m<sup>2</sup>. Sau đó ông B, bà O xin chuyển mục đích sử dụng 126m<sup>2</sup> từ đất vườn sang đất ở và làm thủ tục tách thành 5 thửa gồm các thửa số 160, 161, 162, 163, 164, tờ bản đồ 21. Các thửa đất trên đã

được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy CNQSDĐ cho vợ chồng ông B, bà O ngày 07/3/2016. Ngày 10 và ngày 12/5/2016 ông B, bà O đã chuyển nhượng cả 5 thửa đất trên cho vợ chồng bà Th, chị Th. Vợ chồng bà Th đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy CNQSDĐ cho vợ chồng bà Th. Hiện nay vợ chồng bà Th chưa xây dựng gì, vẫn là đất không.

+ Thửa đất số 152, tờ bản đồ 21, diện tích 1483m<sup>2</sup> (trong đó có 849m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản và 634m<sup>2</sup> đất vườn).

Đối với thửa đất số 152: Tháng 10/2017 gia đình ông Th có đơn đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Phong tách thành 2 thửa, cụ thể:

+ Thửa đất số 201, tờ bản đồ 21, diện tích 102m<sup>2</sup> (đất nuôi trồng thủy sản): Ngày 30/10/2017 gia đình ông Th đã chuyển nhượng cho vợ chồng chị Trương Thị Th và anh Đinh Hữu Ph. Chị Th, anh Phòng đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất ao sang đất ở, ngày 03/7/2020 Sở Tài nguyên-Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy CNQSDĐ cho chị Th, anh Phòng. Hiện nay vợ chồng chị Th chưa xây dựng gì, vẫn là đất không.

+ Thửa đất số 202, tờ bản đồ 21, diện tích 1381m<sup>2</sup> (trong đó 747m<sup>2</sup> là đất nuôi trồng thủy sản và 634m<sup>2</sup> là đất vườn).

- Đối với thửa số 202: Tháng 4/2019 gia đình ông Th có đơn đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Phong tách thành 2 thửa, cụ thể:

+ Thửa đất số 208, tờ bản đồ 21, diện tích 400m<sup>2</sup> (đất nuôi trồng thủy sản): Ngày 28/4/2019 gia đình ông Th đã tặng cho con trai là Phạm Văn Tr 400m<sup>2</sup>. Ngày 15/7/2019 Sở Tài nguyên-Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy CNQSDĐ cho anh Trường 400m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản.

+ Thửa đất số 209, tờ bản đồ 21, diện tích 981m<sup>2</sup> (trong đó 347m<sup>2</sup> là đất nuôi trồng thủy sản và 634m<sup>2</sup> là đất vườn) hiện gia đình ông Th đang sử dụng.

Theo bản xác minh thực địa do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Phong và UBND xã Đông Tiến thực hiện ngày 16/11/2015 đã thể hiện thì thửa đất số 141, tờ bản đồ 01, diện tích 2057m<sup>2</sup> khi đo đạc bản đồ địa chính chính quy năm 2003 có 3 thửa gồm: Thửa đất số 42, tờ bản đồ 21, diện tích 1654m<sup>2</sup>; thửa số 33, tờ bản đồ 21, diện tích 238m<sup>2</sup> và thửa số 34, tờ bản đồ 21, diện tích 472m<sup>2</sup>. Tổng diện tích là 2364m<sup>2</sup>. So với Giấy CNQSDĐ đã cấp cho gia đình ông Th năm 2001 thì tăng 307m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, vị trí và ranh giới thửa đất trên bản đồ địa chính với Giấy CNQSDĐ đã cấp cho gia đình ông Th là không thay đổi.

Diện tích của gia đình ông Th sau khi tách thành 3 thửa gồm: Thửa số 150, tờ bản đồ 21, diện tích 107m<sup>2</sup>; thửa số 151, tờ bản đồ 21, diện tích 486m<sup>2</sup> và thửa số 152, tờ bản đồ 21, diện tích 1483m<sup>2</sup>, tổng là 2076m<sup>2</sup>, so với Giấy CNQSDĐ đã cấp



cho gia đình ông Th tăng 19m<sup>2</sup> (là do sai số giữa đo thủ công và đo máy). Phần diện tích thừa còn lại là rãnh, ngõ đi và miếu của xóm.

Mặt khác, quá trình gia đình ông Th đề nghị tách thửa đất, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Phong đã tiến hành đo đạc, đã có phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất và bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất đều thể hiện có đường đi và gia đình ông Th có ký xác nhận.

Sau khi xét xử sơ thẩm, anh Phạm Văn Th và chị Nguyễn Thị Th kháng cáo toàn bộ bản án.

Xem xét kháng cáo của anh Th, chị Th Hội đồng xét xử thấy tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Cụ thể, anh Chiến là đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý xác nhận diện tích 174,5m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ 21 chưa được đổ bê tông tại xóm Ấp, thôn Thượng Thôn, xã Đông Tiến, huyện Yên Phong là lối đi chung và tự nguyện tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trên diện tích lối đi chung này. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu 7.800.000đ, bị đơn tự nguyện chịu 7.500.000đ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản. Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên cần chấp nhận và sửa bản án sơ thẩm.

Về án phí: Ông Phạm Văn Th, bà Nguyễn Thị Th phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308; Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 169, 211, 248, 254 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 171, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử sửa bản án sơ thẩm xử.

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của anh Nguyễn Đức Th, chị Nguyễn Thị Thu Th.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Xác nhận diện tích 174,5m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ 21 chưa được đổ bê tông tại xóm Ấp, thôn Thượng Thôn, xã Đông Tiến, huyện Yên Phong là lối đi chung.

- Gia đình ông Phạm Văn Th, bà Nguyễn Thị Th tự nguyện tháo dỡ toàn bộ rào sắt đã rào chặn để trả lại lối đi chung.

- Gia đình ông Th, bà Th tự nguyện tháo dỡ một phần lán tôn, mái tôn; 01 nhà tắm đổ trần đã cũ xây lấn chiếm để trả lại lối đi chung.

(có sơ đồ kèm theo là bộ phận không tách rời của bản án).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn Th yêu cầu Tòa án xác định diện tích 174,5m<sup>2</sup> chưa được đổ bê tông tại xóm Ấp, thôn Thượng Thôn, xã Đông

Tiến, huyện Yên Phong thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Th và yêu cầu bà Th, chị Th phải bồi thường cho gia đình ông Th từ 500 triệu đồng đến 600 triệu đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn Th, bà Nguyễn Thị Th phải chịu 7.500.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Anh Nguyễn Đức Th, chị Nguyễn Thị Thu Th tự nguyện chịu 7.800.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận bà Th, chị Th đã nộp 15.300.000đ tiền tạm ứng chi phí tố tụng. Ông Th, bà Th phải trả cho bà Th, chị Th 7.500.000đ.

7. Về án phí: Ông Phạm Văn Th, bà Nguyễn Thị Th phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm; 300.000đ án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Xác nhận ông Th đã nộp 300.000đ tạm ứng án phí tại biên lai số 004298, ngày 22/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Phong. Ông Th, bà Th còn phải nộp tiếp 300.000đ tiền án phí.

Ông Phạm Văn Th, bà Nguyễn Thị Th mỗi người phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm, xác nhận ông Th, bà Th mỗi người đã nộp 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004389 và biên lai thu số 0004390 cùng ngày 11/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Phong.

Anh Nguyễn Đức Th, chị Nguyễn Thị Thu Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Th, chị Th 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 004193, ngày 25/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Phong.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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 và 9 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.

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND huyện Yên Phong;
- Chi cục THADS huyện Yên Phong;
- Lưu hồ sơ.

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

**( Đã ký)**

**Nguyễn Văn Nam**