

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 174/2025/DS-PT

Ngày: 22 - 4 - 2025

V/v Tranh chấp lối đi chung

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hồng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng

Ông Nguyễn Ngọc Sâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Tiến Tài - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 115/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2025, về việc “Tranh chấp lối đi chung”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2024/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 100/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 2 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 136/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Võ Văn N. Địa chỉ: TDP Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh L. Địa chỉ: Số A H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

2. Ông Phạm Đông Q, sinh năm 1972. Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1976. Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1978. Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Lê Văn T và người liên quan bà Lê Thị N1: Bà Đinh Thị V – Luật sư Văn phòng L3, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ. Địa chỉ: Tổ dân phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và ông Hoàng Minh C - Luật sư thuộc chi nhánh Văn phòng L3, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ. Địa chỉ: TDP C, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Đều có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị L1. Địa chỉ: Số nhà E đường H, Tổ dân phố A, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Đều vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Văn B1. Địa chỉ: Số nhà E đường H, Tổ dân phố A, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị S. Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

5. Bà Trần Thị D. Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

6. Anh Võ Minh Đ, anh Võ Đại P, anh Võ Thanh P1, anh Võ Văn V1, anh Võ Văn T1. Địa chỉ: TDP Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (anh Đ có mặt, anh P vắng mặt, anh P1 có mặt, anh V1 vắng mặt, anh T1 vắng mặt).

7. Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Mai H – Phó trưởng phòng TNMT huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn T2, bà Lê Thị N2. Địa chỉ: Số nhà A đường T, Tổ dân phố Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Đều vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn C1, bà Ngô Thị T3. Địa chỉ: Số nhà E đường H, Tổ dân phố A, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Đều vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Trung K, bà Nguyễn Thị Phương L2. Địa chỉ: Tổ dân phố E, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Đều vắng mặt).

4. Ông Phan Đình P2. Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

5. Ông Phan Văn T4. Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

6. Ông Nguyễn Văn H1. Địa chỉ: Tổ dân phố F, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

7. Ông Trịnh Thanh B2, bà Lê Thị V2. Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Đều vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Võ Văn N cũng như tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của ông N trình bày có nội dung: Gia đình ông N có lô rẫy tại thôn I, xã E, huyện K; thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 16, diện tích 25.730m²; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 013089 do UBND huyện K cấp ngày 12/12/2001 mang tên hộ ông Võ Văn N; nguồn gốc là do khai hoang từ năm 1980 và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay không tranh chấp. Đi vào diện tích đất rẫy của gia đình ông N có 01 con đường chung, có chiều rộng khoảng 3m, kéo dài từ đường nhựa đi ngang qua đất rẫy của nhiều hộ gia đình như ông T4, ông B, ông B1, ông K, ông T, ông Q. Gia đình ông N và các hộ gia đình lân cận đã sử dụng ổn định từ trước đến nay, không có tranh chấp. Con đường này có nguồn gốc là con đường mòn hình thành từ khoảng 40 năm nay; các hộ gia đình sử dụng đi lại từ trước đến nay và được thể hiện rõ trên bản đồ địa chính. Đoạn đi ngang qua rẫy của ông T vào đến rẫy của ông N khoảng 200m.

Tuy nhiên, đến khoảng tháng 12/2020, trong quá trình sử dụng con đường này hộ ông Lê Văn T có rẫy giáp ranh với con đường trên đã tiến hành trồng cây dọc ven đường, lấn con đường thu hẹp lại diện tích con đường đoạn qua rẫy nhà ông T. Ông T còn làm cổng rào, không cho gia đình chúng tôi và một số hộ gia đình khác đi lại qua con đường này. Cụ thể: Ông T tự ý rào cổng trụ bê tông cao 2,2m, chiều rộng cổng dài 3m, chiều cao cánh cổng 1,9m, có khóa cổng. Sự việc trên tôi đã có kiến nghị lên Ủy ban nhân dân xã E về việc yêu cầu hộ ông T trả lại hiện trạng con đường chung cho gia đình tôi và một số hộ dân khác đi lại, làm ăn sinh sống; nhưng UBND xã E hòa giải không thành. Mỗi lần chúng tôi đi qua lại đây, gia đình ông T đều tìm cách ngăn cản, gây khó khăn; điều này ảnh hưởng đến quyền, lợi ích chính đáng của gia đình tôi và giữa chúng tôi thường xuyên xảy ra xô xát. Vì vậy, ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết xác định con đường đang tranh chấp là đường đi chung, buộc ông T phải trả lại và giữ nguyên hiện trạng con đường đi chung có chiều dài từ đầu rẫy của ông T, bà N1 mua của ông Nguyễn Văn B1 đến chòi rẫy của ông Phạm Đông Q, chiều dài và chiều rộng như kết quả đo đạc của Công ty TNHH D1 Chi nhánh Đắk Lắk theo vị trí tôi đã chỉ với chiều rộng khoảng 03 m như trước đây.

- Nguyên đơn ông Phạm Đông Q trình bày: Vào năm 2012 tôi có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn T2, bà Lê Thị N2 thửa đất số 33a, tờ bản đồ số 16, diện tích 7.825m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 591470 do UBND huyện K cấp ngày 27/6/2012, đứng tên ông Phạm Đông Q, bà Nguyễn Thị S. Trong quá trình canh tác sử dụng đất thì gia đình tôi cũng như gia đình các hộ dân có rẫy lân cận đều sử dụng con đường đi từ rẫy hiện ông Lê Văn T, bà Lê Thị N1 đang canh tác cho đến chòi thửa đất rẫy của gia đình tôi. Khi tôi nhận chuyển nhượng đất của ông T2, bà N2 thì đã có con đường. Đến năm 2020 gia đình ông T, bà N1 rào cổng, ngăn cản gây khó khăn trong việc đi lại canh tác của gia đình tôi và các hộ dân. Vì vậy, tôi yêu cầu Tòa án xác định con đường đi có chiều dài tính từ đất rẫy của ông T bà N1 mua của ông Nguyễn Văn B1 chạy đến chòi rẫy của tôi và chiều rộng dao động từ 2,5m đến 3m là đường đi chung, buộc ông T, bà N1 phải trả lại hiện trạng con đường đi chung. Đối với kết quả

đo đạc trích lục địa chính thửa đất của Công ty TNHH D1, chi nhánh Đ1 thì tôi không có ý kiến, không yêu cầu đo đạc lại.

- **Bị đơn ông Lê Văn T trình bày:** Gia đình tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn N, ông Phạm Đông Q. Thửa đất 141 (hiện ông B, bà L1 đang sử dụng) và thửa số 33 (hiện gia đình chúng tôi đang sử dụng) trước đây là cùng một chủ sử dụng đất (ông C1, bà T3) nên trước khi chuyển nhượng cho gia đình chúng tôi ông C1, bà T3 mới tự mở một lối đi bộ khoảng 1m trong phần diện tích đất của mình để thuận tiện cho việc vận chuyển nông sản, chăm sóc cây trồng. Con đường do ông C1, bà T3 mở để phục vụ việc đi lại của gia đình. Ông C1, bà T3 mở trên đất của mình, hiện ông C1, bà T3 đã chuyển nhượng cho gia đình chúng tôi, lối đi này chỉ có gia đình chúng tôi sử dụng nên thuộc toàn quyền sở hữu của gia đình chúng tôi, Ông Q, ông N từ trước đến khi xảy ra tranh chấp không sử dụng con đường này. Sau khi nhận chuyển nhượng vào năm 2010 thì gia đình tôi có mở rộng lối đi như hiện nay. Vườn cà phê trên thửa đất số 141, bên cạnh là lối đi đang tranh chấp khi vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng đã có, cà phê được ông C1, bà T3 trồng từ trước đó đã lâu, khoảng từ năm 1987; sau khi chúng tôi canh tác thì vẫn còn nguyên hiện trạng. Giữa thửa đất số 33a, tờ bản đồ số 16, diện tích 7.825m² do ông Nguyễn T2 chuyển nhượng cho ông Phạm Đông Q, bà Nguyễn Thị S với thửa đất số 65 gia đình ông N đang sử dụng có một con đường đi rộng lớn, thuận tiện, việc vận chuyển nông sản giữa gia đình ông N, ông Q không bị hạn chế, các bất động sản tại hai thửa trên không bị vây bọc bởi các bất động sản nào khác. Vì vậy việc ông Q, ông N yêu cầu gia đình tôi mở lối đi hoàn toàn vô lý, không có căn cứ. Lối đi đang tranh chấp là đường cụt không tiếp giáp với con đường nào khác.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị N1 trình bày:** Gia đình tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn N, ông Phạm Đông Q. Tôi có ý kiến như ý kiến của chồng tôi ông Lê Văn T.

- **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T, bà N1, bà Đình Thị V trình bày:** Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Bởi lẽ giữa các thửa đất trong các GCNQSDĐ liên quan đến vụ án liên quan đến lối đi chung này có rất nhiều mâu thuẫn, rất nhiều bất hợp lý trong quá trình cấp GCNQSDĐ, đo vẽ, phê duyệt giá trị pháp lý của 02 tờ bản đồ. Trong khi đó tại GCNQSDĐ số BP 454908 do UBND huyện K cấp ngày 23/9/2014 và cấp GCNQSDĐ số BE 591388 do UBND huyện K cấp ngày 18/6/2012 cho ông Lê Văn T và bà Lê Thị N1 chỉ thể hiện giữa các thửa đất của ông Lê Văn T và bà Lê Thị N1 đang sử dụng nói trên chỉ giáp ranh các thửa đất xung quanh với nhau không thể hiện ranh với lối đi nào khác. Các GCNQSDĐ này ông T, bà N1 hiện nay đang có giá trị pháp lý và có giá trị thi hành đối với tất cả các hộ sử dụng đất xung quanh. Do vậy, ý kiến phản đối của ông T, bà N1 tại cấp sơ thẩm là không có lối đi chung hoàn toàn có cơ sở và căn cứ pháp lý. Tại công văn số: 203/CNKBU ngày 01/10/2024 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K về việc cung cấp thông tin, tài liệu theo Công văn số 160A/CV-TA của TAND huyện Không Búk có trả lời như sau: “Qua kiểm tra hồ sơ địa chính: bản đồ giấy cũ, bản đồ

địa chính mới, hồ sơ cấp GCNQSDĐ Chi nhánh VPĐKĐĐ nhận thấy: Tờ bản đồ số 16, được đo, vẽ và được cấp có thẩm quyền phê duyệt năm 2001 được sử dụng để kê khai cấp GCNQSDĐ. Tại thời điểm đo vẽ không thể hiện đường đi giữa các thửa đất số 32,33,34,35 do đó GCNQSDĐ cấp tại các thửa đất số 32,33,34,35 không có đường đi”, “Tờ bản đồ số 16 được đo, vẽ và được cấp có thẩm quyền phê duyệt năm 2001. Khi đo đạc thành lập bản đồ được đo đạc theo ranh hiện trạng của từng thửa đất. Tại thời điểm đo năm 2001 bản đồ giấy cũ không thể hiện đường đi ở các thửa đất trên nên GCN cấp không có đường đi”. Như vậy, tại công văn số: 203/CNKBU ngày 01/10/2024 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K là hoàn toàn phù hợp với lời khai của chủ sử dụng đất cũ là ông C1, bà T3, ông B1. Bà Nguyễn Thị L1 là con gái của ông C1, bà T3 và ông Nguyễn Văn B1 có khai về nguồn gốc con đường đang tranh chấp giữa hai bên không phải là đường đi chung.

Qua việc xem xét thẩm định tại chỗ, các bên cũng đã thấy rõ, về yêu cầu mở lối đi có hiện trạng hơn 3m như ông N, ông Q yêu cầu thì dẫn đến ông T, bà N1 phải phá hủy tài sản trên đất của mình đi để giành lối đi là không phù hợp, bởi lẽ các cây trồng của ông T, bà N1 đã được ông C1, bà T3 trồng, canh tác từ khi mới khai hoang, trước khi chuyển nhượng cho ông T, bà N1. Đồng thời do lối đi này chỉ là lối đi mòn, nên việc gia đình ông N bất chấp đi xe cày vào cũng đã làm hủy hoại, gây thiệt hại đến tài sản bà N1, ông T.

Mặt khác, không có ai bị lệ thuộc hay cùng sử dụng chung con đường này nên không có căn cứ xác định lối đi được mở trên phần đất do ông T, bà N1 tự mở rộng như hiện nay là lối đi chung. Căn cứ quy định tại Bộ luật Dân sự 2015, tại khoản 1 Điều 254 thì: Giữa thửa đất số 33a, tờ bản đồ số 16, diện tích 7.825m² do ông Nguyễn T2 chuyển nhượng cho ông Phạm Đông Q, bà Nguyễn Thị S với thửa đất số 65 gia đình ông N đang sử dụng có một con đường đi rộng lớn, thuận tiện, việc vận chuyển nông sản giữa gia đình ông N, ông Q không bị hạn chế, các bất động sản tại hai thửa trên không bị vây bọc bởi các bất động sản nào khác.

Tôi kính đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, anh Võ Văn V1, anh Võ Minh Đ (con của ông N) đều trình bày có nội dung:** Tôi là con của ông N, bà D; hiện tôi cũng đang canh tác thửa đất 65, tờ bản đồ số 16, diện tích 25.730m²; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 013089 do UBND huyện K cấp ngày 12/12/2001 mang tên hộ ông Võ Văn N; Từ trước đến nay, gia đình tôi và các hộ dân lân cận đều đi qua con đường để canh tác rẫy; con đường đã được hình thành từ lâu; Vì vậy, tôi có ý kiến, yêu cầu như của ông N đã trình bày.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị D trình bày:** Tôi là vợ của ông N; hiện gia đình tôi đang canh tác thửa đất 65, tờ bản đồ số 16, diện tích 25.730m²; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 013089 do UBND huyện K cấp ngày 12/12/2001 mang tên hộ ông Võ Văn N; Từ trước đến nay, gia đình tôi và các hộ dân lân cận đều đi qua con đường để

canh tác rẫy; con đường đã được hình thành từ lâu; Vì vậy, tôi có ý kiến, yêu cầu như của ông N đã trình bày.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị S trình bày trong quá trình giải quyết vụ án: Bà S có ý kiến yêu cầu như của ông Q.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án: Năm 2010 vợ chồng bà L1 được bố mẹ là Nguyễn Văn C1, Ngô Thị T3 cho một thửa đất tại thôn I, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; và cho anh trai Nguyễn Văn B1 thửa đất bên cạnh; tức vợ chồng tôi được thửa đất phía dưới, còn anh trai là thửa đất phía trên. Khi anh trai chuyển nhượng đất cho ông Lê Văn T, bà Lê Thị N1 thì có đi làm thủ tục tách thửa; tuy nhiên khi cấp bìa thì bị nhầm lẫn giữa đất của hai anh em. Vì vậy, vợ chồng tôi đứng tên thửa đất của anh Nguyễn Văn B1 còn anh B1 thì đứng tên thửa đất của vợ chồng tôi. Về nguồn gốc con đường đang tranh chấp giữa hai bên thì khi bố mẹ cho vợ chồng tôi đất thì không có con đường này mà chỉ có lối mòn để đi giữa hai ranh rẫy với nhau. Nay ông N, ông Q khởi kiện tranh chấp lối đi với ông T, bà N1 thì vợ chồng tôi không có yêu cầu gì trong vụ án này; các bên nên thương lượng với nhau để đôi bên cùng có lợi.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án: Nguồn gốc đất của tôi là được tặng cho từ bố mẹ tôi ông Nguyễn Văn C1, bà Ngô Thị T3 vào năm 2010. Nguồn gốc đất của bố mẹ tôi là mua từ ông S1; khi mua không có con đường. Sau khi mua thì cả gia đình tôi canh tác chung, có tự mở lối đi đường mòn theo ranh giới của đất có chiều rộng 01m. Năm 2010 tôi có chuyển nhượng cho ông T, bà N1 thửa đất của tôi; tuy nhiên trong quá trình tách thửa tặng cho để chuyển nhượng thì có sự nhầm lẫn trên giấy tờ giữa đất của tôi và đất của em trai Nguyễn Văn B và vợ là Nguyễn Thị L1. Tôi xác nhận con đường đang tranh chấp giữa các bên không phải là đường đi chung.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện K, đại diện ông Phạm Mai H trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Việc tranh chấp lối đi chung giữa Võ Văn N, ông Phạm Đông Q và ông Lê Văn T, UBND huyện K đã cung cấp toàn bộ hồ sơ cấp quyền sử dụng đất của các hộ liên quan đến con đường đang tranh chấp, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện K cũng đã cung cấp cho Tòa án hồ sơ các thửa đất có liên quan theo yêu cầu của Tòa án và cũng đã cung cấp 02 bản đồ. Đối với ý kiến về con đường đi đang tranh chấp thì tại công văn số 88/TN-MT ngày 29/11/2022 phòng T5 đã có ý kiến đường đi thể hiện trong các giấy CNQSDĐ số: BE 591386, D 013089, BP 42689, BE 591470 là đường đi chung giữa các thửa đất, được các hộ trong khu vực sử dụng để đi lại. Tại công văn số 203/CNKBU ngày 01/10/2024, của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K cũng đã nêu rõ việc Tờ bản đồ số 16 (tờ bản đồ giấy cũ) được đo vẽ và phê duyệt năm 2001. Được sử dụng để kê khai cấp giấy CNQSDĐ, tại thời điểm đo vẽ không thể hiện đường đi nên khi cấp các thửa đất số 32,33,34,35 không thể hiện có đường đi; tuy nhiên tại bản đồ số 20 (bản đồ mới) đo đạc vào năm 2014 và phê duyệt năm

2016 thể hiện có đường đi giữa các thửa đất, hai tờ bản đồ 16, 20 được đo ở hai thời điểm khác nhau nên việc có con đường đi thể hiện là theo thực tế sử dụng đất tại thời điểm đo đạc. Lý do thửa đất số 33 của ông T, bà N1 không thể hiện đường đi là do khi cấp theo bản đồ cũ số 16. Tại bản đồ này không thể hiện có đường đi.

- **Người làm chứng bà Lê Thị N2 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:** Năm 2012 vợ chồng tôi có chuyển nhượng cho ông Phạm Đông Q, bà Nguyễn Thị S 01 thửa đất số 33a, tờ bản đồ số 16, diện tích 7.825m², tọa lạc tại thôn I, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; rẫy cà phê gần với rẫy của ông Lê Văn T và ông Lê Văn N3. Khi vợ chồng tôi còn canh tác rẫy thì vợ chồng tôi đi theo con đường từ “dốc đôi” đi xuống và đi về chứ không đi sang khu vực đất của ông C1 (tên thường gọi là ông B3); nhưng cũng có thấy phía bên đất rẫy nhà ông C1 có lối đi mòn trong rẫy, một bên là hàng muông, một bên là hàng cà phê của ông C1. Sau khi chuyển nhượng cho ông Q thì vợ chồng tôi không đi đến khu vực đó nữa. Còn con đường các bên đang tranh chấp có nguồn gốc như thế nào thì tôi không biết.

- **Người làm chứng bà Nguyễn Thị Phương L2 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:** Tôi và chồng tôi là Nguyễn Trung K. Vợ chồng tôi có canh tác đất rẫy bên cạnh con đường đang tranh chấp giữa ông N3, ông Q và ông T, bà N1. Nguồn gốc thửa đất của vợ chồng tôi là nhận chuyển nhượng vào khoảng năm 2012. Khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng tôi đã thấy có con đường đi chung, các hộ dân có rẫy đều đi trên con đường hiện đang có tranh chấp giữa các bên. Kể từ khi vợ chồng tôi canh tác đất thì con đường đi đang tranh chấp là con đường đi chung, các hộ dân vẫn đi lại bình thường, không của riêng ai. Còn nguồn gốc trước đây như thế nào thì tôi không rõ. Con đường có hiện trạng như bây giờ, chỉ không có hàng trụ bê tông, trụ gỗ như ông T dựng. Nếu ông T dỡ bỏ trụ bê tông và trụ gỗ ra thì nguyên trạng con đường như vậy từ khi tôi nhận chuyển nhượng đất đến giờ.

- **Người làm chứng chị Lê Thị V2 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:** Tôi và chồng tôi là Trịnh Thanh B2. Vợ chồng tôi có canh tác đất rẫy bên cạnh con đường đang tranh chấp giữa ông N3, ông Q và ông T, bà N1. Nguồn gốc thửa đất của vợ chồng tôi là nhận chuyển nhượng vào khoảng năm 2011. Khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng tôi đã thấy có con đường đi chung có sẵn, các hộ dân có rẫy đều đi trên con đường hiện đang có tranh chấp giữa các bên. Kể từ khi vợ chồng tôi canh tác đất thì con đường đi đang tranh chấp là con đường đi chung, các hộ dân vẫn đi lại bình thường, không của riêng ai. Còn nguồn gốc trước đây như thế nào thì tôi không rõ. Hiện trạng con đường đi từ khi vợ chồng tôi mua rẫy đến giờ đoạn qua rẫy của vợ chồng tôi thì vẫn như vậy, còn khúc trên phía trên đi lên rẫy nhà ông Q thì tôi không rõ, vì lâu rồi tôi không đi lên đó.

- **Người làm chứng ông Phan Đình P2 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:** Ông P2 làm rẫy tại thôn I, xã E, huyện K từ năm 1993; con đường

đi đang tranh chấp giữa các bên đã có từ năm 1993 cho đến nay là sự thật vì hàng năm vẫn chở phân, cà phê đi trên con đường trên.

- ***Người làm chứng ông Nguyễn Văn H1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:*** Ông H1 canh tác rẫy gần vị trí lối đi đang tranh chấp; lối đi có từ năm 1996 đến nay. Ông H1 xác định có thấy con đường đi đang tranh chấp chứ không rõ là lối đi chung hay riêng vì ông H1 không đi trên con đường này.

- ***Người làm chứng ông Phan Văn T4 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:*** Năm 2013 ông T4 nhận chuyển nhượng một thửa đất của ông P2 tại thôn I, xã E, huyện K, vị trí gần với con đường đang tranh chấp giữa các bên, con đường đã có lâu là sự thật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2024/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ:

- Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 170 của Luật đất đai năm 2013;

- Điều 175, Điều 176, Điều 211, Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Võ Văn N, ông Phạm Đông Q.

Xác định con đường đi chung tại thôn I, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí và kích thước theo hiện trạng đo đạc thực tế do Công ty TNHH D1 – Chi nhánh Đ1 lập ngày 20/6/2022 như sau:

- Đoạn thứ nhất của con đường:

Phía đông giáp con đường đi không tranh chấp, rộng 1,98m;

Phía tây giáp đoạn thứ hai, cạnh rộng 2,18m;

Phía nam giáp thửa đất số 141, tờ bản đồ số 16 do ông Lê Văn T đang sử dụng, cạnh dài 95,49m (63,28m + 18,28m + 13,93m);

Phía bắc lần lượt giáp đất ông Nguyễn Văn B4, ông Nguyễn Trung K; cạnh dài 99,71m (51,51m + 18,42m + 25,09m + 2,47m + 2,22m);

- Đoạn thứ hai của con đường:

Phía đông giáp thửa đất số 141, tờ bản đồ số 16 do ông Lê Văn T đang sử dụng, cạnh dài 49,96m (14,89m + 7,34m + 10,4m + 14,03m + 3,3m);

Phía tây giáp thửa đất số 29 của ông Lê Văn T, cạnh dài 50.18m (10,34m + 10,68m + 11,15m + 7,10m + 9,18m + 1,73m);

Phía nam giáp đường không tranh chấp, cạnh rộng 1,36m;

Phía bắc giáp đoạn thứ nhất của con đường, cạnh rộng 2,18m;

Phía bắc giáp đoạn đường thứ nhất.

Buộc ông Lê Văn T giữ nguyên hiện trạng con đường đi có vị trí và kích thước như trên.

2. Tiếp tục duy trì Biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định” theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 17/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk cấm ông Lê Văn T thay đổi hiện trạng con đường đi có vị trí như trên.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định, chi phí đo đạc thực tế, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/10/2024 bị đơn ông Lê Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N1 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không công nhận lỗi đi đang tranh chấp là lỗi đi chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Lê Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N1 giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Luật sư Hoàng Minh C cho rằng: Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định con đường đang tranh chấp là lỗi đi chung là chưa phù hợp vì con đường này là do ông Lê Văn T và bà Lê Thị N1 mở để phục vụ việc đi lại của gia đình ông bà. Tôi đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm dừng phiên tòa để đi xem xét thực tế.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh L trình bày: Tôi không đồng ý với phần trình bày của phía bị đơn, bởi vì con đường đã tồn tại từ trước đến nay, diện tích đất ông T đang sử dụng lớn hơn diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với ý kiến về việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện con đường, vấn đề này đã được làm rõ tại cấp sơ thẩm. Vì vậy, tôi đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn T và bà Lê Thị N1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 10/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện K.

Quá trình tranh luận, đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N1 và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2024/DS-ST ngày 10/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N1 được nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn ông Võ Văn N xác định ông đang sử dụng lô đất tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 16, diện tích 25.730m² có nguồn gốc là do khai hoang từ năm 1980 và sử dụng ổn định từ đó đến nay, không tranh chấp với ai. Đi vào diện tích đất rẫy của ông có 01 con đường chung, có chiều rộng khoảng 3m, kéo dài từ đường nhựa đi ngang qua đất rẫy của nhiều hộ gia đình. Gia đình ông và các hộ lân cận đã sử dụng ổn định từ trước đến nay. Con đường này có nguồn gốc là con đường mòn hình thành từ khoảng 40 năm nay.

Nguyên đơn ông Phạm Đông Q trình bày: Năm 2012 ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn T2, bà Lê Thị N2 thửa đất số 33a, tờ bản đồ số 16, diện tích 7.825m². Trong quá trình canh tác và sử dụng đất thì gia đình ông cũng như các gia đình khác có rẫy lân cận đều sử dụng con đường đi từ rẫy mà hiện nay ông Lê Văn T, bà Lê Thị N1 đang canh tác cho đến diện tích đất rẫy của gia đình ông. Khi ông nhận chuyển nhượng đất của ông T2, bà N2 thì đã có con đường.

Bị đơn ông Lê Văn T trình bày: Thửa đất số 141 (hiện ông B, bà L1 đang sử dụng) và thửa số 33 (hiện gia đình ông đang sử dụng) trước đây là cùng một chủ sử dụng đất (ông C1, bà T3) nên trước khi chuyển nhượng cho gia đình ông, ông C1, bà T3 mới tự mở một lối đi bộ khoảng 1m trong phần diện tích đất của mình để thuận tiện cho việc vận chuyển nông sản, chăm sóc cây trồng. Con đường do ông C1, bà T3 mở để phục vụ cho việc đi lại của gia đình. Hiện ông C1, bà T3 đã chuyển nhượng cho gia đình ông, lối đi này chỉ có gia đình ông sử dụng nên thuộc toàn quyền sở hữu của gia đình ông. Ông Q, ông N từ trước đến nay không sử dụng con đường này. Sau khi nhận chuyển nhượng vào năm 2010 thì gia đình ông có mở rộng lối đi như hiện nay. Vườn cà phê trên thửa đất số 141, bên cạnh là lối đi đang tranh chấp khi vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đã có cà phê được ông C1, bà T3 trồng từ năm 1987, sau khi gia đình ông canh tác vẫn còn nguyên hiện trạng. Giữa thửa đất số 33a do ông Nguyễn T2 chuyển nhượng cho ông Q, bà S với thửa đất số 65 gia đình ông N đang sử dụng có một con đường đi rộng lớn, thuận tiện cho việc vận chuyển nông sản giữa gia đình ông N, ông Q không bị hạn chế, các bất động sản tại hai thửa đất trên không bị vây bọc bởi các bất động sản nào khác. Vì vậy, việc ông Q, ông N tranh chấp

với gia đình ông và yêu cầu mở lối đi chung là hoàn toàn vô lý và không có căn cứ.

[3] Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N1, nhận thấy:

Tại Công văn trả lời số 88/TN&MT ngày 29/11/2022 của Phòng tài nguyên và môi trường huyện T5 và kết quả xác minh tại Phòng Tài nguyên và môi trường huyện T5 thể hiện các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho các hộ ông N, ông Q, ông T được cấp theo tờ bản đồ số 16 (là tờ bản đồ cũ), đều thể hiện có con đường đi, việc hình thành con đường đi chung trên các tờ bản đồ dựa trên số liệu đo đạc thực tế ngoài thực địa, có sự hiện hữu của con đường đi qua các thửa đất, được các hộ dân sinh sống trong khu vực sử dụng để đi lại, không phải là đường đi riêng của hộ gia đình.

Tại Công văn số 203/CNKBU ngày 01/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K trả lời về sự mâu thuẫn, khác nhau giữa hai tờ bản đồ số 16 (tờ bản đồ cũ) và tờ bản đồ số 20 (tờ bản đồ mới) trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên là do tại thời điểm đo năm 2001 không thể hiện đường đi ở các thửa đất số 32, 33, 34, 35 do đó Giấy chứng nhận cấp tại các thửa đất trên không có đường đi. Tại tờ bản đồ số 20 (tờ bản đồ mới) được Công ty TNHH T6 đo đạc theo dự án tổng thể năm 2014 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ phê duyệt nghiệm thu ngày 02/5/2016 có thể hiện đường đi tại các thửa đất số 18, tờ bản đồ địa chính số 20 (mới) chồng ghép bản đồ giấy cũ (được số hóa) thì đường đi có đi qua thửa đất số 141 đến thửa đất số 34, tờ bản đồ số 16 (cũ). Hai tờ bản đồ số 16 và tờ bản đồ số 20 được đo vẽ theo hiện trạng các thửa đất ở hai thời điểm khác nhau nên việc có đường đi được thể hiện trên tờ bản đồ số 20 (mới) là theo thực tế đang sử dụng đất tại thời điểm đo đạc năm 2014 và được cấp có thẩm quyền phê duyệt ngày 02/5/2016.

Đồng thời, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng là anh V1, anh Đ, bà D, bà L2, ông T4, ông P2, vợ chồng ông B4 bà V2 đều xác định con đường đang tranh chấp đã có từ lâu, các hộ lân cận đều đi qua con đường để canh tác, trồng trọt.

Theo kết quả đo đạc tại thửa đất số 141 cho thấy diện tích đất thực tế ông T, bà N1 đang canh tác có diện tích là 4.512,8m² (không bao gồm phần diện tích con đường mà các bên đang tranh chấp), nhiều hơn 600,8m² so với diện tích đất được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 591386 là 3.912m². Ông T, bà N1 không cung cấp được bất kỳ tài liệu chứng cứ chứng minh về việc nguồn gốc của con đường trên là do ông C1, bà T3 tự mở trong phần đất của mình, trong khi đó trên thực tế và qua lời trình bày của các hộ dân liền kề thì con đường đã được hiện hữu từ lâu, được các hộ dân xung quanh sử dụng ổn định từ trước đến nay. Do đó, lời trình bày của ông T, bà N1 cho rằng không có đường đi chung giữa các hộ dân mà con đường trên thuộc quyền sử dụng của chủ đất trước đây do ông C1, bà T3 tự chừa đất của gia đình để mở đường đi với lối mòn rộng từ 1m đến 1,5m là hoàn toàn không có căn cứ.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc xác định con đường đi chung có chiều rộng là 3m là không có căn cứ. Bởi theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả đo đạc thực tế và qua các lời khai của các đương sự trong vụ án đều thể hiện con đường đang tranh chấp có chiều rộng từ 1,36m đến 2,18m. Do đó yêu cầu này của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

Vì vậy, có đủ căn cứ để xác định lối đi hiện nay mà các bên đang tranh chấp là lối đi chung của các hộ dân.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn N, ông Phạm Đông Q là có căn cứ. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 10/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Lê Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N1.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 10/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Điều luật áp dụng: Điều 170 của Luật đất đai năm 2013; Điều 175, Điều 176, Điều 211, Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[3] Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Võ Văn N, ông Phạm Đông Q.

Xác định con đường đi chung tại thôn I, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí và kích thước theo hiện trạng đo đạc thực tế do Công ty TNHH D1 – Chi nhánh Đ1 lập ngày 20/6/2022 như sau:

- Đoạn thứ nhất của con đường:

Phía đông giáp con đường đi không tranh chấp, rộng 1,98m;

Phía tây giáp đoạn thứ hai, cạnh rộng 2,18m;

Phía nam giáp thửa đất số 141, tờ bản đồ số 16 do ông Lê Văn T đang sử dụng, cạnh dài 95,49m (63,28m + 18,28m + 13,93m);

Phía bắc lần lượt giáp đất ông Nguyễn Văn B4, ông Nguyễn Trung K; cạnh dài 99,71m (51,51m + 18,42m + 25,09m + 2,47m + 2,22m);

- Đoạn thứ hai của con đường:

Phía đông giáp thửa đất số 141, tờ bản đồ số 16 do ông Lê Văn T đang sử dụng, cạnh dài 49,96m (14,89m + 7,34m + 10,4m + 14,03m + 3,3m);

Phía tây giáp thửa đất số 29 của ông Lê Văn T, cạnh dài 50.18m (10,34m + 10,68m + 11,15m + 7,10m + 9,18m + 1,73m);

Phía nam giáp đường không tranh chấp, cạnh rộng 1,36m;

Phía bắc giáp đoạn thứ nhất của con đường, cạnh rộng 2,18m;

Phía bắc giáp đoạn đường thứ nhất.

2. Về chi phí xem xét thẩm định, chi phí đo đạc thực tế:

Buộc ông Lê Văn T phải hoàn trả cho ông Võ Văn N số tiền 1.500.000 đồng cho phí xem xét thẩm định tại chỗ và số tiền 14.000.000 đồng chi phí đo đạc.

3. Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Lê Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

Hoàn trả cho ông Võ Văn N, ông Phạm Đông Q số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 60A/2021/0003507 ngày 05/4/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn T và bà Lê Thị N1 phải chịu số tiền 600.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí mà ông Lê Văn T, bà Lê Thị N1 đã nộp lần lượt theo các Biên lai thu số AA/2023/0012301 và AA/2023/0012302 cùng ngày 04/11/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện Krông Búk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Hồng