

TÒA ÁN NHÂN DÂN

TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 289/2025/DS-PT

Ngày 01 – 8 – 2025

“Tranh chấp lỗi đi chung”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Duy Tuấn.

Các Thẩm phán:

1. Bà Lê Thị Thanh Huyền

2. Ông Nguyễn Văn Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Quỳnh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 và ngày 01 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 184/2025/TLPT-DS ngày 25/3/2025 về việc “Tranh chấp lỗi đi chung”.

Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 đối với Bản án sơ thẩm số 99/2024/DSST ngày 23/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đắk Lắk).

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 240/2025/QĐ-PT, ngày 22/5/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 247/2025/QĐ-PT ngày 20/6/2025, giữa:

*** Nguyên đơn:** Ông Trần Văn T (vắng mặt), sinh năm 1977 và bà Hoàng Thị Quỳnh T1 (có mặt), sinh năm 1981. Cùng địa chỉ: Thôn C, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk).

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Ngọc C, sinh năm 1979. Địa chỉ: Đường D, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk).

*** Bị đơn:**

1. Ông Trần Bá P, sinh năm 1952 (đã chết ngày 24/9/2024).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của ông Trần Bá P:

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1956;

- Ông Trần Phước T2, sinh năm 1979;

- Ông Trần Phước T3, sinh năm 1984;

- Ông Trần Phước T4, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ tại: Thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk).

- Ông Trần Phước T5, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ tại: Thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk). *(Hiện đang chấp hành án tại: Trại giam Đ1 - thuộc Cục C2 Bộ C3, địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk - Nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk).*

- Bà Trần Thị Phước T6, sinh năm 1982; địa chỉ tại: Thôn E, xã E, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk).

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1956.

3. Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk).

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Trần Phước T2, sinh năm 1979;

2. Ông Trần Phước T3, sinh năm 1984;

3. Ông Trần Phước T4, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ tại: Thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk).

4. Ông Trần Phước T5, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ tại: Thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk). *Hiện đang chấp hành án tại: Trại giam Đ1 - thuộc Cục C2 - Bộ C3; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk - Nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk).*

5. Bà Trần Thị Phước T6, sinh năm: 1982. Địa chỉ tại: thôn E, xã E, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk).

6. Ủy ban nhân dân huyện K. Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Chấm dứt hoạt động từ ngày 01/7/2025).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân huyện K: Ủy ban nhân dân xã E, tỉnh Đắk Lắk.

7. Ủy ban nhân dân xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện: Ông Nguyễn Văn N, chức vụ: Chủ tịch UBND xã E.

*** Người làm chứng:**

1. Ông Trần Anh T7, sinh năm 1962;

2. Ông Huỳnh Bá T8, sinh năm 1973;

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk).

* *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Quỳnh T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 và đại diện theo ủy quyền bà Lê Thị H trình bày:***

Trong quá trình sinh sống thì ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 có nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP 758424 do UBND huyện K cấp ngày 31/7/2009 cho hộ ông Trần Bá A sau đó được cập nhật biến động pháp lý sang tên ông Nguyễn Đình T9 vào ngày 09/12/2009, thửa đất số 59a, tờ bản đồ số 18, diện tích 1570m² (Đất ở 200m², Đất trồng cây hàng năm 1370m²) tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Thửa đất số 59a, tờ bản đồ số 18, diện tích 1570m² có nguồn gốc của Hộ ông Trần Bá A, quá trình sử dụng thì hộ ông Trần Bá A đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Đình T9 và đã được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K cập nhật biến động pháp lý sang tên ông Nguyễn Đình T9 vào ngày 09/12/2009 (Nhận chuyển nhượng theo hợp đồng số 129/01 TP/CC SCT/HĐGD ngày 12/11/2009); Sau đó ông Nguyễn Đình T9 đã chuyển nhượng lại cho ông T, bà T1. Và đã được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K cập nhật biến động pháp lý sang tên ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 vào ngày 16/12/2011 (theo hồ sơ số 24496001439CNVP).

Tại thời điểm UBND huyện K cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 59a, tờ bản đồ số 18, diện tích 1570m² cho hộ ông Trần Bá A thì đã có 01 con đường và con đường này đã được cập nhật thể hiện rõ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời điểm ông T, bà T1 nhận chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Đình T9 thì con đường này vẫn còn và ông T, bà T1 đã sử dụng lối đi duy nhất này để đi ra Quốc lộ B.

Ông Trần Bá P là chủ sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP 744707 do UBND huyện K cấp ngày 15/5/2009 mang tên hộ ông Trần Bá P thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 18, diện tích 664m² (Đất ở 100m², Đất trồng cây hàng năm 564m²) tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất số 58 của hộ ông Trần Bá P có mặt tiếp giáp với con đường và con đường này có mặt tiếp giáp với thửa đất số 59 của gia đình ông T, bà T1.

Quá trình sử dụng thửa đất số 58, tờ bản đồ số 18, diện tích 664m² tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk thì gia đình ông Trần Bá P có cho bà Nguyễn Thị Á (con dâu của ông P) một phần diện tích đất và đã được bà Á xây dựng nhà cửa trên đất. Diện tích đất gia đình ông P cho bà Á để làm nhà ở có

mặt tiếp giáp với con đường và con đường này tiếp giáp với thửa đất số 59a của ông T, bà T1. Vừa qua do bà Nguyễn Thị Á coi nói mở rộng thêm diện tích nhà ở nên bà Nguyễn Thị Á có hành vi lấn chiếm lấn chiếm 01 một phần con đường đi qua đất của ông T, bà T1 và đã xây nhà, xây hàng rào chặn kín 02 đầu đường đi lại trên trên phần con đường này với tổng diện tích đã lấn chiếm khoảng 84m², cụ thể: Phía Đông giáp đất gia đình ông T, bà T1, cạnh dài khoảng 21m; Phía Tây giáp đất gia đình bà Á, cạnh dài 21m; Phía Nam giáp đất phần đường đi còn lại, cạnh dài khoảng 4m; Phía Bắc giáp phần đường đi còn lại, cạnh dài khoảng 4m.

Mặc dù ông T, bà T1 đã nhiều lần yêu cầu bà Á và gia đình trả lại con đường đã lấn chiếm trái phép nhưng bà Á không hợp tác; nên ông bà đã có đơn gửi UBND xã E để nhờ giải quyết, hòa giải nhưng bà Á vẫn không hợp tác mà tiếp tục xây dựng lấn chiếm.

Do quyền lợi, ích hợp pháp bị xâm phạm nên ông T, bà T1 đã có đơn khởi kiện bà Nguyễn Thị Á đến Tòa án. Tuy nhiên tại thời điểm khởi kiện thì ông T, bà T1 không biết quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 18, diện tích 664m² (Đất ở 100m², Đất trồng cây hàng năm 564m²) tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là mang tên Hộ ông Trần Bá P nên chỉ khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị Á. Sau khi Tòa án mời lên làm việc bà Nguyễn Thị Á đã cung cấp thông tin về toàn bộ thửa đất số 58, tờ bản đồ số 18, diện tích 664m² hiện mang tên Hộ ông Trần Bá P. Do đó ông T, bà T1 đã sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện đối với ông Trần Bá P, bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Á. Theo kết quả đo thực tế thì phần con đường đã bị lấn chiếm là 153,5m².

Nguyện vọng của ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 là đề nghị Tòa án xem xét giải quyết: Buộc ông Trần Bá P (nay là bà Nguyễn Thị L, ông Trần Phước T2, ông Trần Phước T3, ông Trần Phước T4, ông Trần Phước T5, và bà Trần Thị Phước T6 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần Bá P), bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Á phải trả lại đường đi chung (mở lại lối đi) đã lấn chiếm có diện tích 153,5m² có trị giá là 155.956.000 đồng, có tứ cận: Phía Bắc giáp lối đi tự mở dài 6,68m; Phía Nam giáp một phần giáp đường đi của người dân phía sau và đất bà T10 - ông H1 dài 5,6m; Phía Đông giáp thửa đất 59a của ông T - bà T1 dài 21,26m; Phía Tây giáp một phần đất của ông T11 dài 9,92m, một phần giáp đất của ông P - bà L dài 8,99m và một phần giáp đất của bà L1 dài 6m. Đồng thời, buộc các ông bà phải tháo dỡ toàn bộ hàng rào, công trình xây dựng trên đất.

Đối với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ mà Tòa án đã tiến hành và kết quả thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá do Công ty cổ phần T14 thực hiện thì phía nguyên đơn ông T, bà T1 hoàn toàn đồng ý và không có ý kiến gì. Nguyên đơn ông T, bà T1 không khởi kiện hành chính đối với cơ quan đã cấp GCNQSDĐ lý do tại sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà lại có con đường còn trước đây lại không có. Nếu có khởi kiện thì ông bà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác khi có yêu cầu. Ngoài ra không có yêu cầu gì thêm.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thị Á trình bày:** Tôi là con dâu của ông Trần Bá P, bà Nguyễn Thị L; Ông Trần Bá P đã chết vào ngày 24/9/2024; Ông Trần Phước T12 là con ruột của ông Trần Bá P và bà Nguyễn Thị L, tôi và ông Trần Phước T12 là vợ chồng. Năm 2007, ông Trần Phước T12 chết. Chúng tôi với vợ chồng ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 không có bà con họ hàng gì, chúng tôi chỉ ở cùng thôn với nhau và có đất giáp nhau, liền kề nhau.

Diện tích đất mà hiện nay ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 đang khởi kiện chúng tôi thuộc Quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Bá P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 744707, thửa đất số 58, tờ bản đồ số 18, diện tích 664m² (Đất ở 100m², Đất trồng cây hàng năm 564m²) tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được Ủy ban nhân dân huyện K cấp lại ngày 15/05/2009. QSDĐ này được cấp lần đầu vào năm 1994 với tổng diện tích 1585m², trong quá trình sử dụng được gia đình chồng tôi tách thửa để chuyển nhượng một phần diện tích đất cho người khác nên diện tích còn lại sau khi chuyển nhượng là 664m² đã được UBND huyện K cấp lại vào ngày 15/5/2009 mang tên Hộ ông Trần Bá P. Việc UBND huyện K cấp GCNQSDĐ là theo quy định của pháp luật. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tách thửa để chuyển nhượng thì Ủy ban nhân dân xã E đều có kiểm tra thực tế và tiến hành lập biên bản xác định ranh giới quyền sử dụng đất, tại biên bản đều có thể hiện diện tích tứ cận của thửa đất và xác nhận của chủ đất liền kề.

Khi chồng tôi còn sống, vào năm 2005 ông P, bà L có cho vợ chồng tôi một phần diện tích đất 153,5m² để chúng tôi làm nhà ở, việc cho đất thì nói miệng chứ chưa làm thủ tục tặng cho theo quy định của pháp luật. Phần diện tích đất chúng tôi được cho nằm trong diện tích đất đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Hộ ông Trần Bá P theo GCNQSDĐ số AP 744707, diện tích đất được cho nằm ở phần cuối của thửa đất số 58 giáp với thửa đất số 59 của ông Trần Bá A (nay là thửa 59a của ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1), ông Trần Bá A là chú ruột của chồng tôi.

Sau khi được cho một phần diện tích đất 153,5m² thì chúng tôi đã làm căn nhà tạm để ở trên đất, năm 2007 chồng tôi chết. Năm 2009 thì trên phần diện tích đất được cho thì tôi đã được nhà nước hỗ trợ và xây nhà Đại đoàn kết để ở. Phần diện tích đất tôi được cho thuộc thửa 58 có cạnh tiếp giáp giáp với thửa 59. Hai thửa đất số 58 và 59 (nay là 59a) thuộc tờ bản đồ 18 là liền kề nhau, không có con đường nào ở giữa. Trước khi vợ chồng tôi được cho đất thì không có con đường nào nằm giữa thửa đất số 58 của ông P, bà L với thửa đất số 59 (nay là 59a) của ông Trần Bá A nay là của ông T, bà T1. Khi chúng tôi ở trên phần diện tích đất được cho thì cũng không có con đường nào nằm giữa hai thửa 58, 59 (nay là 59a). Quá trình sử dụng từ đó cho đến nay cũng không có con đường nào nằm ở giữa của hai thửa đất này.

Nguyên trạng từ trước đến nay cũng như lúc gia đình chúng tôi được nhà nước hỗ trợ và xây nhà Đ2 vào năm 2009 cho để ở và cho đến nay thì gia đình chúng tôi đã sử dụng ổn định phần diện tích đất này, không tranh chấp với ai, hoàn toàn không có con đường nào nằm giữa hai thửa đất số 58 và 59 (nay là

59a).

Ranh giới giữa hai thửa đất số 58 và 59 (nay là 59a) có 01 hàng rào trồng bằng cây dâm bụt từ trước đến nay vẫn còn. Và tại GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông Trần Bá P đối với thửa 58 (cấp lần đầu vào năm 1994 cũng như hiện nay) cũng không có thể hiện con đường nằm giữa hai thửa 58 với 59 (nay là 59a). Ngoài ra tại tờ bản đồ địa chính số 18 lập năm 1988 của xã E cũng không có thể hiện con đường nào nằm giữa hai thửa đất số 58 và 59 (nay là 59a). Hiện nay theo bản đồ đo đạc mới cũng không có con đường nào nằm giữa hai thửa đất.

Việc trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà T1 (trước đây là của ông Trần Bá A được cấp lại vào năm 2009) có thể hiện con đường thì việc cấp GCN có thể hiện con đường là không đúng với thực tế. GCNQSDĐ của Hộ ông Trần Bá A được cấp lần đầu vào ngày 03/1/1994 hoàn toàn không có con đường giáp với thửa đất của hộ ông Trần Bá P.

Trước đây ông Trần Bá A (nay là ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1) đi vào thửa đất số 59 (nay là 59a) thì ông đi lối đi tự mở, lối đi này có một phần tiếp giáp với thửa 58 của gia đình, một phần tiếp giáp với thửa số 63 và một phần tiếp giáp với thửa số 64. Con đường này đi qua tiếp giáp với các thửa đất: 63, 64, 65, 66, 69, 70, 71, 72 để đi ra Quốc lộ B. Con đường này là con đường đã được nhà nước công nhận và được thể hiện rõ tại bản đồ địa chính số 18, lập năm 1988 và cho tới thời điểm hiện nay con đường này vẫn còn và là con đường chính được người dân dùng để đi lại ra Quốc lộ B. Tuy nhiên phần lối đi chung nằm giữa hai thửa 63, 64 điểm cuối tiếp giáp với một phần của thửa 58 gia đình chúng tôi thì đã được bố mẹ vợ của ông T và là bố mẹ đẻ của bà T1 là ông H1 - bà T10 (hiện nay ông H1 đã chết) đã được ông bà tự ý rào lại không cho đi con đường này dẫn đến vợ chồng ông T, bà T1 không có đường để đi vào thửa đất của ông bà nên ông bà mới khởi kiện chúng tôi đến Tòa án.

Do đó, với toàn bộ nội dung khởi kiện của ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 thì tôi cũng như các thành viên của hộ ông Trần Bá P, bà Nguyễn Thị L hoàn toàn không đồng ý. Tôi khẳng định việc khởi kiện của ông T, bà T1 đối với chúng tôi là hoàn toàn không đúng. Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thị L, đồng thời bà Nguyễn Thị L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trần Bá P trình bày:** Việc ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 khởi kiện đối với chúng tôi là hoàn toàn không có cơ sở. Bởi lẽ: Tại thời điểm cấp đất năm 1994, hai thửa đất số 58 của gia đình chúng tôi và thửa đất số 59 của ông Trần Bá A (nay là 59a của ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1) thuộc tờ bản đồ 18 là liền kề nhau, không có con đường nào ở giữa hai thửa đất. Trước khi chúng tôi cho một phần diện tích đất của chúng tôi cho bà Nguyễn Thị Á để làm nhà ở (đất cho chưa lập giấy tờ, và phần đất chúng tôi cho là ở cuối thửa đất 58 giáp thửa 59 (nay là 59a)) thì cũng không có con đường nào nằm giữa thửa đất số 58 với thửa đất số 59 (nay là 59a). Quá trình sử dụng từ đó cho đến nay cũng không có con đường nào nằm ở giữa của hai thửa đất này. Tôi khẳng định nguyên trạng từ trước đến nay cũng

nếu lúc gia đình cho đất con trai với con dâu Nguyễn Thị Á cũng như năm 2009 nhà nước hỗ trợ và xây nhà Đại đoàn kết cho Nguyễn Thị Á để ở và cho đến nay thì gia đình chúng tôi đã sử dụng ổn định phần diện tích đất này, không tranh chấp với ai, hoàn toàn không có con đường nào nằm giữa hai thửa đất. Ranh giới giữa hai thửa đất số 58 và 59 (nay là 59a) có 01 hàng rào trồng bằng cây dâm bụt từ trước đến nay vẫn còn. Và tại GCNQSDĐ đã cấp cho gia đình chúng tôi đối với thửa 58 cũng không có thể hiện con đường nằm giữa hai thửa đất. Ngoài ra tại tờ bản đồ địa chính số 18 lập năm 1988 của xã E cũng không có thể hiện con đường nào nằm giữa hai thửa đất số 58 và 59 (nay là 59a). Hiện nay theo bản đồ đo đạc mới cũng không có con đường nào nằm giữa hai thửa đất.

Việc trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà T1 (trước đây là của ông Trần Bá A), giấy chứng nhận cấp lại vào năm 2009 có thể hiện con đường thì việc cấp GCN có thể hiện con đường là không đúng với thực tế. Đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Phước T2, ông Trần Phước T3, ông Trần Phước T4, ông Trần Phước T5, bà Trần Thị Phước T6 đồng thời cũng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trần Bá P trình bày:***

Ông Trần Bá P, bà Nguyễn Thị L là bố mẹ đẻ của chúng tôi, bà Nguyễn Thị Á là chị dâu của chúng tôi. Bà Nguyễn Thị Á là vợ của anh Trần Phước T12 (là anh trai của chúng tôi), anh Trần Phước T12 đã chết vào năm 2007. Gia đình chúng tôi với vợ chồng ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 không có bà con họ hàng gì, chúng tôi chỉ ở cùng thôn với nhau và có đất giáp nhau, liền kề nhau.

Diện tích đất mà hiện nay ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 đang khởi kiện ông Trần Bá P, bà Nguyễn Thị L và Nguyễn Thị Á thuộc Quyền sử dụng đất của gia đình chúng tôi mang tên hộ ông Trần Bá P, được Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 15/05/2009 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 744707, thửa đất số 58, tờ bản đồ số 18, diện tích 664m² (Đất ở 100m², Đất trồng cây hàng năm 564m²) tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Quyền sử dụng đất này được cấp lần đầu vào năm 1994 với tổng diện tích 1585m², trong quá trình sử dụng được bố mẹ chúng tôi tách thửa để chuyển nhượng một phần diện tích đất cho người khác, diện tích đất còn lại 664m² đã được UBND huyện K cấp lại vào ngày 15/5/2009 mang tên Hộ ông Trần Bá P. Việc UBND huyện K cấp GCNQSDĐ là đúng theo quy định của pháp luật. Việc gia đình chúng tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tách thửa để chuyển nhượng thì Ủy ban nhân dân xã E đều có kiểm tra thực tế và tiến hành lập biên bản xác định ranh giới quyền sử dụng đất, tại biên bản đều có thể hiện diện tích tứ cận của thửa đất và xác nhận của chủ đất liền kề.

Quá trình sử dụng đất của gia đình, vào năm 2005 bố mẹ chúng tôi có cho vợ chồng anh trai Trần Phước T12 - Nguyễn Thị Á một phần diện tích đất 153,5m² để anh chị làm nhà ở, việc cho đất thì gia đình chưa làm thủ tục tặng

cho theo quy định của pháp luật. Phần diện tích đất cho nằm trong diện tích đất còn lại thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 18, diện tích 664m² (Đất ở 100m², Đất trồng cây hàng năm 564m²) tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/5/2009 mang tên Hộ ông Trần Bá P theo GCNQSDĐ số AP 744707. Diện tích đất bố mẹ cho nằm ở phần cuối của thửa đất số 58 tiếp giáp với thửa đất số 59 của ông Trần Bá A (nay là của ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1).

Sau khi cho diện tích 153,5m² thì anh chị đã làm căn nhà tạm để ở trên đất, năm 2007 anh T12 chết. Năm 2009 thì trên phần diện tích đất mà bố mẹ đã cho anh chị thì đã được nhà nước hỗ trợ xây nhà Đại đoàn kết cho chị Nguyễn Thị Á để ở.

Ông Trần Bá A là em trai của bố chúng tôi ông Trần Bá P, ông A là chủ sử dụng đất của thửa đất số 59. Đất của hai gia đình đều được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ lần đầu đều vào năm 1994. Tại thời điểm cấp đất năm 1994, hai thửa đất số 58 của gia đình chúng tôi và thửa đất số 59 của ông Trần Bá A (nay là 59a của ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1) thuộc tờ bản đồ 18 là liền kề nhau, không có con đường nào ở giữa hai thửa đất. Trước khi bố mẹ cho anh T12 - chị Á diện tích đất 153,5m² thì cũng không có con đường nào nằm giữa thửa đất số 58 với thửa đất số 59 (nay là 59a). Quá trình sử dụng từ đó cho đến nay cũng không có con đường nào nằm ở giữa của hai thửa đất này.

Nguyên trạng từ trước đến nay cũng như lúc gia đình cho đất anh chị cũng như năm 2009 nhà nước hỗ trợ và xây nhà Đại đoàn kết cho chị Nguyễn Thị Á để ở và cho đến nay thì gia đình chúng tôi đã sử dụng ổn định phần diện tích đất này, không tranh chấp với ai, hoàn toàn không có con đường nào nằm giữa hai thửa đất số 58 và 59 (nay là 59a). Ranh giới giữa hai thửa đất có 01 hàng rào trồng bằng cây dâm bụt từ trước đến nay vẫn còn. Và tại GCNQSDĐ đã cấp cho gia đình chúng tôi mang tên Hộ ông Trần Bá P đối với thửa 58 cũng không có thể hiện con đường nằm giữa hai thửa 58 với 59 (nay là 59a). Ngoài ra tại tờ bản đồ địa chính số 18 lập năm 1988 của xã E cũng không có thể hiện con đường nào nằm giữa hai thửa đất. Hiện nay theo bản đồ đo đạc mới cũng không có con đường nào nằm giữa hai thửa đất.

Việc trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà T1 (trước đây là của ông Trần Bá A), giấy chứng nhận cấp lại vào năm 2009 có thể hiện con đường thì việc cấp giấy chứng nhận có thể hiện con đường là không đúng với thực tế.

Trước đây ông Trần Bá A (nay là ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1) đi vào thửa đất số 59 (nay là 59a) thì ông đi lối đi tự mở, lối đi này có một phần tiếp giáp với thửa 58 của gia đình chúng tôi, một phần tiếp giáp với thửa số 63 và một phần tiếp giáp với thửa số 64. Con đường này đi qua tiếp giáp với các thửa đất: 63, 64, 65, 66, 69, 70, 71, 72 để đi ra Quốc lộ B. Con đường này là con đường đã được nhà nước công nhận và được thể hiện rõ tại bản đồ địa chính số 18, lập năm 1988 và cho tới thời điểm hiện nay con đường này vẫn còn và là con đường chính được người dân dùng để đi lại ra Quốc lộ B. Tuy nhiên phần lối đi

chung nằm giữa hai thửa 63, 64 điểm cuối tiếp giáp với một phần của thửa 58 (của gia đình chúng tôi) thì đã được bố mẹ vợ của ông T và là bố mẹ đẻ của bà T1 là ông H1 - bà T10 (hiện nay ông H1 đã chết) đã được ông bà tự ý rào lại không cho đi con đường này dẫn đến vợ chồng ông T, bà T1 không có đường để đi vào thửa đất của ông bà nên ông bà mới khởi kiện ông Trần Bá P, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Á đến Tòa án.

Do đó, với toàn bộ nội dung khởi kiện của ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 đối với ông Trần Bá P, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Á thì chúng tôi với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hoàn toàn không đồng ý. Việc khởi kiện của ông T, bà T1 là hoàn toàn không đúng. Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1.

*** Bà Ngô Thị Minh T13 – Đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện K và ông Phan Xuân L2 là người đại diện bảo vệ quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện K trình bày:**

- Về trình tự, thủ tục trong việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ Trần Bá P, hộ Trần Bá A (nay là của ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1):

Năm 1988, Sở địa chính tỉnh Đắk Lắk tiến hành đo đạc thành lập bản đồ địa chính xã K (nay là xã E) sau đó bản đồ được bàn giao về UBND huyện K, UBND xã K (nay là xã E) để tiến hành kê khai đăng ký tập trung, cấp giấy CNQSDĐ cho nhân dân của xã K (nay là xã E).

Năm 1994, UBND xã K tổ chức kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt, theo bản đồ tỷ lệ 1/2000. Trong đó có chủ sử dụng đất đối với thửa đất 58 (ông Trần Bá P) diện tích 1585m² (đất khu dân cư) và đối với thửa đất 59 (ông Trần Bá A) diện tích 2240m² (đất khu dân cư).

Tại thời điểm UBND huyện K cấp đất cho Hộ Trần Bá P vào năm 1994 đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ 18, diện tích 1585m² (đất khu dân cư) tọa lạc tại xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk thì thửa đất số 58 có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa đất số 57; phía Nam giáp thửa đất số 64; phía Tây giáp Quốc lộ B; phía Đông giáp thửa đất số 59.

Tại thời điểm UBND huyện K cấp đất cho Hộ Trần Bá A vào ngày 03/1/1994 thì thửa đất số 59, tờ bản đồ số 18, diện tích 2240m² (đất khu dân cư) tọa lạc tại xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa đất số 56; phía Nam giáp thửa đất số 63; phía Tây giáp thửa đất số 58; phía Đông giáp thửa đất số 60. Thửa đất này tứ cận không có cạnh tiếp giáp con đường dân sinh nào.

- Về quá trình sử dụng đất của hộ Trần Bá A: Sau khi được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 18, diện tích 2240m² tọa lạc tại xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk thì ngày 06/7/2009 hộ Trần Bá A có đơn tách thửa, tách thành 02 thửa, đó là:

+ Thửa 59, tờ bản đồ số 18, diện tích 670m² (Đất ở 200m², Đất trồng cây hàng năm 470m²) tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk. Đã được UBND

huyện K cấp cho hộ ông Trần Bá A vào ngày 31/7/2009 theo GCNQSDĐ số AP 758423. Hiện nay quyền sử dụng đất này cũng đã được hộ ông Trần Bá A chuyển nhượng cho người khác.

+ Thửa 59a, tờ bản đồ số 18, diện tích 1570m² (Đất ở 200m², Đất trồng cây hàng năm 1370m²) tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đã được UBND huyện K cấp cho hộ ông Trần Bá A vào ngày 31/7/2009 theo GCNQSDĐ số AP 758424. Quá trình sử dụng, ngày 12/11/2009 gia đình ông Trần Bá A đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình T9. Và ngày 09/12/2009 đã được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K cập nhật biến động pháp lý sang tên hộ ông Nguyễn Đình T9. Sau đó hộ ông Nguyễn Đình T9 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1. Ngày 16/12/2011 đã được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K cập nhật biến động pháp lý sang tên ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 (theo hồ sơ số 24496001439 CNVP).

- *Về quá trình sử dụng đất của hộ Trần Bá P:* Sau khi được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ 18, diện tích 1585m² (khu dân cư) tọa lạc tại xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Quá trình sử dụng đất Hộ Trần Bá P đã tách thửa để chuyển nhượng một phần diện tích đất cho người khác, nên diện tích đất còn lại của Hộ Trần Bá P là 664m². Và đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho Hộ Trần Bá P ngày 15/05/2009 theo GCNQSDĐ số AP 744707, thửa đất số 58, tờ bản đồ số 18, diện tích 664m² (Đất ở 100m², Đất trồng cây hàng năm 564m²) tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Việc UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1994 cho hộ Trần Bá P và hộ Trần Bá A là đúng với trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, trong quá trình sử dụng thì hộ Trần Bá P và hộ Trần Bá A không có ý kiến gì về ranh giới đất được cấp cho các hộ theo như GCNQSDĐ thể hiện vào năm 1994.

Đối với thửa 59a, tờ bản đồ số 18, diện tích 1570m² (Đất ở 200m², Đất trồng cây hàng năm 1370m²) tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đã được UBND huyện K cấp cho hộ ông Trần Bá A vào ngày 31/7/2009 theo GCNQSDĐ số AP 758424. Quá trình sử dụng, ngày 12/11/2009 gia đình ông Trần Bá A đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình T9. Ngày 09/12/2009 được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K cập nhật biến động pháp lý sang tên hộ ông Nguyễn Đình T9. Sau đó hộ ông Nguyễn Đình T9 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1. Ngày 16/12/2011 đã được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K cập nhật biến động pháp lý sang tên ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 (theo hồ sơ số 24496001439 CNVP). Tại hồ sơ lưu trữ không có thông tin lưu trữ về việc ông Trần Bá A có hiến đất mở đường đi trên thửa đất của ông khi làm thủ tục tách thửa. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Bá A sau khi tách thửa có thể hiện con đường, việc trên GCNQSDĐ của hộ Trần Bá A được UBND huyện K cấp lại ngày 31/7/2009 có thể hiện con đường là hoàn toàn không đúng với GCNQSDĐ đã được cấp lần đầu vào ngày 3/1/1994.

- *Về con đường mà hiện nay ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 khởi*

kiện đối với ông Trần Bá P, bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Á thì thấy:

- Tại bản đồ địa chính số 18, đo đạc năm 1988 thể hiện hai thửa đất số 58, 59 (nay là 59a) là liền kề nhau; Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1994 cho hộ ông Trần Bá P và hộ ông Trần Bá A thì thửa đất số 59 (của ông Trần Bá A) không có cạnh nào tiếp giáp với đường dân sinh. Thửa đất số 58 (của ông Trần Bá P) và thửa đất số 59 (nay là 59a) của ông Trần Bá A là liền kề nhau, không có con đường nào nằm giữa hai thửa đất.

- Tại bản đồ địa chính đo đạc năm 2020 đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ phê duyệt ngày 17/8/2020 (bản đồ này thay thế cho bản đồ địa chính số 18, lập năm 1988) thì giữa thửa đất số 58 (nay là 89 (ông Trần Bá P, bà Nguyễn Thị L) + 91 (bà Nguyễn Thị Á) theo bản đồ mới) và 59a (nay là 133 (ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1) theo bản đồ mới) hoàn toàn không có đường đi. Hiện trạng tại hai thửa đất hoàn toàn không có con đường.

Do đó đối với toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 thì đề nghị Tòa án căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp ban đầu vào năm 1994 để xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

*** Ông Nguyễn Văn N – Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã E trình bày:**

- Về nguồn gốc của các thửa đất số 59a (trước đây là thửa 59), thửa đất số 58 của tờ bản đồ số 18: Bản đồ địa chính số 18 được lập năm 1988, đến năm 1994 được UBND huyện K cấp giấy đồng loạt cho người sử dụng đất của các thửa đất trên. Thời điểm trước năm 1995 là thuộc xã K, năm 1995 xã E mới thành lập và xã E được tách từ xã K từ năm 1995 cho đến nay.

Đối với thửa đất số 59a, tờ bản đồ số 18, diện tích 1570m² (Đất ở 200m², Đất trồng cây hàng năm 1370m²) tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk được UBND huyện K cấp cho hộ ông Trần Bá A vào ngày 31/7/2009 theo GCNQSDĐ số AP 758424: có nguồn gốc được tách từ thửa đất số 59, tờ bản đồ số 18, diện tích 2240m² (đất khu dân cư) tọa lạc tại xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk được UBND huyện K cấp cho hộ Trần Bá A ngày 03/1/1994 theo GCNQSDĐ số C 903971, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 32897 QSDĐ/CH-01. Tại thời điểm UBND huyện K cấp đất cho Hộ Trần Bá A vào ngày 03/1/1994 thì thửa đất số 59, tờ bản đồ số 18, diện tích 2240m² (đất khu dân cư) tọa lạc tại xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa đất số 56; phía Nam giáp thửa đất số 63; phía Tây giáp thửa đất số 58; phía Đông giáp thửa đất số 60. Thửa đất này tứ cận không có cạnh tiếp giáp con đường dân sinh nào.

- Quá trình sử dụng thì ngày 06/7/2009 hộ Trần Bá A có đơn tách thửa, cụ thể tách thành 02 thửa, đó là:

+ Thửa 59, tờ bản đồ số 18, diện tích 670m² (Đất ở 200m², Đất trồng cây hàng năm 470m²) tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk. Đã được UBND huyện K cấp cho hộ ông Trần Bá A vào ngày 31/7/2009 cho hộ ông Trần Bá A theo GCNQSDĐ số AP 758423. Hiện nay quyền sử dụng đất này cũng đã được

hộ ông Trần Bá A chuyển nhượng cho người khác.

+ Thửa 59a, tờ bản đồ số 18, diện tích 1570m² (Đất ở 200m², Đất trồng cây hàng năm 1370m²) tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đã được UBND huyện K cấp cho hộ ông Trần Bá A vào ngày 31/7/2009 theo GCNQSDĐ số AP 758424. Quá trình sử dụng, ngày 12/11/2009 gia đình ông Trần Bá A đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình T9. Và ngày 09/12/2009 đã được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K cập nhật biến động pháp lý sang tên hộ ông Nguyễn Đình T9. Sau đó hộ ông Nguyễn Đình T9 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1. Ngày 16/12/2011 đã được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K cập nhật biến động pháp lý sang tên ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 (theo hồ sơ số 24496001439 CNVP).

- Đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ 18 được Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 15/05/2009 cho Hộ Trần Bá P theo GCNQSDĐ số AP 744707, thửa đất số 58, tờ bản đồ số 18, diện tích 664m² (Đất ở 100m², Đất trồng cây hàng năm 564m²) tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Quyền sử dụng đất này được UBND huyện K cấp cho Hộ Trần Bá P lần đầu vào năm 1994 với tổng diện tích 1585m². Quá trình sử dụng đất Hộ Trần Bá P đã tách thửa để chuyển nhượng một phần diện tích đất cho người khác, nên diện tích đất còn lại của Hộ Trần Bá P là 664m² và được UBND huyện K cấp lại vào ngày 15/5/2009 mang tên Hộ ông Trần Bá P.

Tại thời điểm UBND huyện K cấp đất cho Hộ Trần Bá P vào năm 1994 đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ 18, diện tích 1585m² (đất khu dân cư) tọa lạc tại xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk thì thửa đất số 58 có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa đất số 57; phía Nam giáp thửa đất số 64; phía Tây giáp Quốc lộ B; phía Đông giáp thửa đất số 59.

Cạnh phía Đông của thửa đất số 58 hoàn toàn không có tiếp giáp với con đường dân sinh nào mà tiếp giáp với thửa 59.

- Về con đường mà hiện nay ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 khởi kiện thì thấy:

Tại bản đồ địa chính số 18, đo đạc năm 1988 thể hiện hai thửa đất số 58, 59 (nay là 59a) là liền kề nhau; Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1994 cho hộ ông Trần Bá P và hộ ông Trần Bá A thì thửa đất số 59 (của ông Trần Bá A) không có cạnh nào tiếp giáp với đường dân sinh. Hai thửa đất số 58 (của ông Trần Bá P) và thửa đất số 59 (nay là 59a) của ông Trần Bá A là liền kề nhau, không có con đường nào nằm giữa hai thửa đất.

Tại bản đồ địa chính đo đạc năm 2020 đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ phê duyệt ngày 17/8/2020 (bản đồ này thay thế cho bản đồ địa chính số 18, lập năm 1988) thì giữa hai thửa đất số 58 (nay là 89 (ông Trần Bá P, bà Nguyễn Thị L) + 91 (bà Nguyễn Thị Á) theo bản đồ mới) và 59a (nay là 133 (ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1) theo bản đồ mới) hoàn toàn không có đường đi. Hiện trạng tại hai thửa đất hoàn toàn không có con đường.

Do đó, với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án

Ủy ban nhân dân xã E đề nghị Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ được thu thập, căn cứ theo quy định của pháp luật về dân sự, pháp luật về đất đai để xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người làm chứng ông Trần Anh T7 trình bày:** Tôi với ông Trần Bá P là anh em ruột. Tôi với ông Trần Bá A (ông Trần Bá A nguyên là chủ đất cũ của thửa đất 59, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã E) cũng là anh em ruột. Ba anh em tôi gồm Trần Bá P - Trần Bá A - Trần Anh T7 có ba thửa đất liền kề nhau gồm thửa 58 (của Trần Bá P), thửa 59 (của Trần Bá A), thửa 60 (của Trần Anh T7). Các thửa đất này đều thuộc tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã E, huyện K.

Quá trình sử dụng các thửa đất số 58 (của ông P), số 59 (của ông A) thì các ông có tách thửa và chuyển nhượng đất của các ông cho người khác. Hiện nay diện tích đất của ông P còn lại là 664m² theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP 744707 do UBND huyện K cấp ngày 15/5/2009 mang tên hộ ông Trần Bá P thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 18, diện tích 664m² tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Hiện thửa đất này phần diện tích đất phía trước được vợ chồng của ông Trần Bá P, bà Nguyễn Thị L quản lý, sử dụng còn một phần diện tích 153,5m² (phần phía sau, cuối thửa đất) do bà Nguyễn Thị Á là con dâu của ông bà quản lý, sử dụng và trên phần đất này có 01 nhà xây cấp 4 trên đất và một số cây trồng.

Đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ 18 của ông Trần Bá A do ông Bá A làm ăn thua lỗ nên đã tách thửa chuyển nhượng một phần cho ông Huỳnh Bá T8 và một phần chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình T9 hiện nay thửa đất của ông T9 chuyển nhượng cho ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 đối với thửa đất số 59a, tờ bản đồ số 18, diện tích 1570m² tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk của ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP 758424 do UBND huyện K cấp ngày 31/7/2009 cho hộ ông Trần Bá A; ngày 09/12/2009 đã được Chi nhánh VPĐKKĐ huyện K cập nhật biến động pháp lý sang tên ông Nguyễn Đình T9, ngày 16/12/2011 tiếp tục cập nhật biến động pháp lý sang tên ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1. Và thửa đất số 59a (trước đây là thửa 59) của ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 (trước đây là của ông Trần Bá A) với thửa đất số 60 của tôi cũng là liền kề nhau.

Tôi khẳng định thửa đất số 59a (trước đây là thửa 59) của ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 (trước đây là của ông Trần Bá A) với thửa đất số 58 của ông Trần Bá P thì từ trước tới nay hai thửa đất này là liền kề nhau, không có con đường nằm giữa hai thửa đất. Tại bản đồ địa chính số 18 do đạc năm 1988 và tại bản đồ địa chính mới hiện nay đã được phê duyệt năm 2020 thì giữa hai thửa đất cũng liền kề nhau và hoàn toàn không có con đường ở giữa hai thửa đất.

Các thửa đất số 58, 59, 60 của ba anh em chúng tôi đều được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu là vào năm 1994. GCNQSDĐ được cấp cho ông P (thửa 58) và cho ông A (thửa 59) vào thời điểm năm 1994 đều không có con đường. Để đi vào thửa đất số 59 thì ông Trần Bá A đi lỏi đi tự mở. Lối đi này có một phần tiếp giáp với thửa 58 (của ông Trần Bá

P), một phần tiếp giáp với thửa số 63 và một phần tiếp giáp với thửa số 64. Con đường này đi qua tiếp giáp với các thửa đất: 63, 64, 65, 66, 69, 70, 71, 72 để đi ra Quốc lộ B. Con đường này là con đường được nhà nước công nhận và được thể hiện rõ tại bản đồ địa chính số 18, lập năm 1988 và cho tới thời điểm hiện nay con đường này vẫn còn và là con đường chính được người dân dùng để đi lại ra Quốc lộ B. Ngoài ra ông T, bà T1 có đi ngang qua nhà ông T8 để đi ra đường nhà bà C1 (đường đi này do bà C1 tự mở).

Nay ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 khởi kiện đối với ông Trần Bá P, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Á thì tôi đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để xem xét, giải quyết.

*** Người làm chứng ông Huỳnh Bá T8 trình bày:** Ông Trần Bá A là chồng của cô ruột tôi bà Huỳnh Thị L3; ông Trần Bá P không có bà con họ hàng gì với tôi nhưng là hàng xóm của tôi, chúng tôi ở cùng thôn với nhau. Tôi sinh sống tại thôn A, xã E từ năm 1996 cho đến nay; ông Trần Bá A với ông Trần Bá P là anh em ruột với nhau.

Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 18, diện tích 2240m² được UBND huyện K cấp cho Hộ Trần Bá A vào ngày 03/1/1994, thửa đất này có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 56 của ông L4-bà N1; phía Nam giáp thửa đất số 63 của ông H1 - bà T10; phía Tây giáp thửa đất số 58 của ông P; phía Đông giáp thửa đất số 60 của ông Trần Anh T7. Thửa đất này từ cận không có cạnh tiếp giáp con đường dân sinh nào. Quá trình sử dụng thì gia đình ông Trần Bá A tách thành 02 thửa, đó là:

- Thửa số 59, tờ bản đồ số 18, diện tích 670m² (Đất ở 200m², Đất trồng cây hàng năm 470m²) tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk. Đã được UBND huyện K cấp cho hộ ông Trần Bá A vào ngày 31/7/2009 theo GCNQSDĐ số AP 758423. Quyền sử dụng đất này sau khi tách thửa đã được hộ ông Trần Bá A chuyển nhượng cho tôi và đã được đăng ký biến động pháp lý sang tên tôi Huỳnh Bá T8.

- Thửa số 59a, tờ bản đồ số 18, diện tích 1570m² (Đất ở 200m², Đất trồng cây hàng năm 1370m²) tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đã được UBND huyện K cấp cho hộ ông Trần Bá A vào ngày 31/7/2009 theo GCNQSDĐ số AP 758424. Quá trình sử dụng, thì gia đình ông Trần Bá A đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình T9. Sau đó ông Nguyễn Đình T9 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1. Quyền sử dụng đất này hiện nay do ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 là chủ sở hữu.

Tại thời điểm tôi nhận chuyển nhượng thửa đất số 59, tờ bản đồ số 18, diện tích 670m² không có đường. Lý do gì mà tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp vào ngày 31/7/2009 theo GCNQSDĐ số AP 758423 được UBND huyện K cấp cho hộ ông Trần Bá A và hiện nay đã được đăng ký biến động sang tên tôi có thể hiện con đường thì tôi không rõ. Và tại GCNQSDĐ số AP 758424 được UBND huyện K cấp cho hộ ông Trần Bá A vào ngày 31/7/2009, thửa số 59a, tờ bản đồ số 18, diện tích 1570m² (Đất ở 200m², Đất trồng cây hàng năm 1370m²) tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk hiện nay do ông Trần Văn T, bà

Hoàng Thị Quỳnh T1 là chủ sở hữu có thể hiện con đường thì tôi không rõ. Khi ông Trần Bá A làm thủ tục tách thửa ông có hiến đất để mở đường hay không thì tôi không biết.

Đối với Quyền sử dụng đất của hộ Trần Bá P được Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho Hộ Trần Bá P ngày 15/05/2009 theo GCNQSDĐ số AP 744707, thửa đất số 58, tờ bản đồ số 18, diện tích 664m² tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất số 58, tờ bản đồ 18, diện tích 1585m² (khu dân cư) tọa lạc tại xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk được UBND huyện K cấp cho hộ Trần Bá P vào năm 1994. Thửa đất số 58 có các cạnh tiếp giáp: Phía Bắc giáp thửa đất số 57 của bà C1; phía Nam giáp thửa đất số 64 của bà N2 (hiện nay là của ông Đ, bà T3); phía Tây giáp Quốc lộ B; phía Đông giáp thửa đất số 59 của ông Trần Bá A. Quá trình sử dụng đất Hộ Trần Bá P đã tách thửa để chuyển nhượng một phần diện tích đất cho người khác, nên diện tích đất còn lại của Hộ Trần Bá P là 664m².

Các thửa đất số 58 của ông Trần Bá P và thửa đất số 59a (trước đây là thửa 59) của ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 (trước đây là của ông Trần Bá A) là liền kề nhau không có đường dân sinh nào ở giữa hai thửa đất từ trước đến nay. Tại bản đồ địa chính số 18 đo đạc năm 1988 và tại bản đồ địa chính mới hiện nay đã được phê duyệt năm 2020 thì giữa hai thửa đất cũng liền kề nhau và hoàn toàn không có con đường ở giữa hai thửa đất. Để đi vào thửa đất số 59 (nay là 59a) thì đi lối đi tự mở. Lối đi này có một phần tiếp giáp với thửa 58 (của ông Trần Bá P), một phần tiếp giáp với thửa số 63 và một phần tiếp giáp với thửa số 64. Con đường này đi qua tiếp giáp với các thửa đất: 63, 64, 65, 66, 69, 70, 71, 72 để đi ra Quốc lộ B. Con đường này được thể hiện rõ tại bản đồ địa chính số 18, lập năm 1988 và cho tới thời điểm hiện nay con đường này vẫn còn và là con đường chính được người dân dùng để đi lại ra Quốc lộ B tuy nhiên con đường đi ngang đi ngang qua nhà ông H1-bà T10 chủ thửa đất số 63 đã bị ông H1, bà T10 tự ý rào lại nên không còn lối đi để đi vào thửa đất của ông T, bà T1 nên ông bà không đi được vào thửa đất của ông bà. Ngoài ra ông T, bà T1 còn có việc đi ngang qua đất của nhà tôi để đi ra đường nhà bà C1 (đường đi này do bà C1 tự mở).

Nay ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 khởi kiện với ông Trần Bá P, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Á thì tôi đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để xem xét, giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2025/DS-ST ngày 23/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đắk Lắk) đã quyết định:

- Căn cứ Điều 5; khoản 9, 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157; Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 175, Điều 176 của Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ khoản 1, 2, 3, 42 Điều 3, khoản 1 Điều 5, Điều 31, Điều 128, Điều

129, Điều 130, Điều 131, Điều 137 của Luật đất đai 2024; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai.

- Căn cứ Điều 24, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và Lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 về việc: Buộc ông Trần Bá P (nay là bà Nguyễn Thị L, ông Trần Phước T2, ông Trần Phước T3, ông Trần Phước T4, ông Trần Phước T5, và bà Trần Thị Phước T6 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần Bá P), bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Á phải trả lại đường đi chung (mở lại lối đi) đã lấn chiếm có diện tích 153,5m² có trị giá là 155.956.000 đồng, có tứ cận: Phía Bắc giáp lối đi tự mở dài 6,68m; Phía Nam giáp một phần giáp đường đi của người dân phía sau và đất bà T10 - ông H1 dài 5,6m; Phía Đông giáp thửa đất 59a của ông T - bà T1 dài 21,26m; Phía Tây giáp một phần đất của ông T11 dài 9,92m, một phần giáp đất của ông P - bà L dài 8,99m và một phần giáp đất của bà L1 dài 6m.

Đồng thời, buộc phải tháo dỡ toàn bộ hàng rào, công trình xây dựng trên đất (gồm: 01 nhà xây cấp bốn (nhà 167) xây năm 2009, có diện tích: 31,1m² (nhà gồm có 01 phòng khách, 01 phòng ngủ, nền láng xi măng, tường xây gạch, mái tôn); 01 nhà bếp xây tháng 3/2024 có diện tích 17,6m² nền lát gạch men, tường 10, mái tôn; 01 nhà vệ sinh diện tích 6,3m², nhà vệ sinh lát gạch men chống trơn; 01 mái che lợp tôn có diện tích 5,3m²; 01 cái giếng đường kính 1m4, đào năm 2011, sâu 15m; 05 bụi chè xanh trồng năm 2005; 03 cây chanh trồng năm 2021; 01 cây bơ (không nhớ năm trồng) đã chặt đang lên chồi; 07 cây đinh lăng trồng năm 2018; 01 hàng rào dâm bụt tiếp giáp thửa đất 59a do chủ đất cũ trồng).

2. Về chi phí tố tụng (chi phí cho việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí cho việc thẩm định giá tài sản): Buộc nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 phải chịu toàn bộ các chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản với tổng số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Ông T, bà T1 đã nộp đủ số tiền 10.000.000 đồng và đã được chi phí xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 phải chịu 7.797.800 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm (theo mức: 155.956.000 đồng x 5% = 7.797.800 đồng). Được khấu trừ số tiền 300.000 đồng mà ông Trần Văn T đã nộp (do bà Lê Thị H nộp thay) theo biên lai số AA/2023/005786 ngày 22/5/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc. Ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 còn phải tiếp tục nộp 7.497.800

đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

*** Kháng cáo:** Ngày 30/12/2024, nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung kháng cáo.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:*

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Xét thấy Quyết định của Bản án sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 được nộp trong thời hạn luật định và thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1, thì thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng có con đường nằm giữa nối liền giữa hai thửa đất số 58 của hộ ông Trần Bá P với thửa 59a (cũ là 59) của ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 (trước đây là của ông Trần Bá A sau đó đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Đình T9). Tuy nhiên, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng đều cho rằng giữa hai thửa đất số 58 và thửa 59a (cũ là 59) hoàn toàn không có con đường nào. Đối với lập luận nêu trên của các đương sự, Hội đồng xét xử thấy rằng:

- Xét nguồn gốc và quá trình sử dụng của diện tích 1.570m² đất thuộc thửa đất số 59a, tờ bản đồ số 18, tại xã E (trước đây là xã K), huyện K, tỉnh Đắk: Có nguồn gốc được tách từ thửa đất số 59, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.240m² tọa lạc tại xã K (nay là xã E), huyện K, tỉnh Đắk Lắk đã được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số C903971 ngày 03/01/1994 cho hộ Trần Bá A. Thửa đất số 59 có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 56; phía Nam giáp thửa đất số 63; phía

Tây giáp thửa đất số 58; phía Đông giáp thửa đất số 60. Quá trình sử dụng đất, ngày 06/7/2009 hộ ông Trần Bá A thực hiện thủ tục tách thửa đất này thành 02 thửa, gồm:

+ Thửa 59, tờ bản đồ số 18, diện tích 670m², được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số AP 758423 ngày 31/7/2009 cho hộ ông Trần Bá A. Sau này quyền sử dụng đất này hộ ông Trần Bá A đã chuyển nhượng cho người khác.

+ Thửa 59a, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.570m², được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số AP 758424 ngày 31/7/2009 cho hộ ông Trần Bá A. Ngày 12/11/2009, hộ ông Trần Bá A chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình T9. Ngày 09/12/2009, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K cập nhật biến động pháp lý sang tên hộ ông Nguyễn Đình T9. Sau đó, hộ ông Nguyễn Đình T9 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1. Ngày 16/12/2011, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện K đã cập nhật biến động pháp lý sang tên ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 (theo hồ sơ số 24496001439 CNVP).

- Xét nguồn gốc và quá trình sử dụng của diện tích đất 664m² thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ 18, tại thôn A, xã E (trước đây là xã K), huyện K, tỉnh Đắk Lắk: Có nguồn được tách ra từ thửa đất số 58 có diện tích 1.585m², tờ bản đồ số 18, tại xã K (nay là xã E), huyện K, tỉnh Đắk Lắk đã được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ lần đầu cho hộ ông **Trần Bá P** vào năm 1994, thửa đất này có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 57; phía Nam giáp thửa đất số 64; phía Tây giáp Quốc lộ B; phía Đông giáp thửa đất số 59. Quá trình sử dụng đất hộ ông Trần Bá P đã tách thửa để chuyển nhượng một phần diện tích đất cho người khác, phần diện tích đất còn lại 664m² hộ Trần Bá P tiếp tục sử dụng và được Ủy ban nhân dân huyện K cấp GCNQSDĐ số AP 744707 ngày **15/05/2009** cho hộ ông Trần Bá P Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 18, diện tích 664m² (Đất ở 100m², đất trồng cây hàng năm 564m²) tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Quá trình sử dụng đất ông P tặng cho con dâu là bà Nguyễn Thị Á một phần thửa đất 58 với diện tích đất là 153,5m² (là diện tích đất đang tranh chấp) nhưng việc tặng cho này chỉ bằng lời nói, chưa làm thủ tục tách thửa và sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được tặng cho thì bà Á đã xây dựng nhà ở và một số công trình trên đất.

Căn cứ vào Bản đồ địa chính số 18, xã K (nay là xã E), đo đạc năm 1988 thể hiện hai thửa đất số 58, 59 (nay là 59a) liền kề nhau, giữa hai thửa đất này không có con đường công cộng nào; Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu đối với thửa đất số 58 vào năm 1994 cho hộ ông Trần Bá P và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 59 cho hộ ông Trần Bá A thì tứ cận của các thửa đất số 58 và 59 đều không có cạnh nào tiếp giáp với đường công cộng.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án xác định được, con đường giữa thửa đất số 58 và 59 **được hình thành** vào năm 2009 khi hộ ông Trần Bá A xin tách thửa đất số 59 (diện tích 2.240m²) thành 02 thửa gồm thửa 59 (diện tích 670m²) và thửa 59a (diện tích 1.570m²) và sau đó được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AP 758423 và AP 758424 cùng ngày

31/7/2009 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông Trần Bá A.

Tuy nhiên, con đường này không thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 744707 ngày **15/05/2009** cho hộ ông Trần Bá P đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 18, diện tích 664m². Đồng thời, tại Bản đồ địa chính đo đạc **năm 2020** được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ phê duyệt ngày 17/8/2020 (bản đồ này thay thế cho bản đồ địa chính số 18, lập năm 1988) thì giữa thửa đất số 58 (nay là 89 (ông Trần Bá P, bà Nguyễn Thị L) + 91 (bà Nguyễn Thị Á) theo bản đồ mới) và 59a (nay là 133 (ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1) theo bản đồ mới) hoàn toàn không có đường đi chung.

Tại hồ sơ xin tách thửa đất số 59 của hộ ông Trần Bá A năm 2009 cũng không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện hộ ông Trần Bá A hiến đất làm đường, diện tích các thửa 59 và 59a sau khi tách bằng với diện tích thửa 59 khi chưa tách thửa. Ngoài ra, biên bản xác minh của Tòa án vào ngày 27/9/2024 tại UBND xã E thể hiện: *“Ngày 06/7/2009, ông Trần Bá A có đơn xin tách thửa đối với thửa đất 59 thành 02 thửa đất là thửa 59a diện tích 1570m² và thửa 59 diện tích 670m². Tại thời điểm tách thửa do thửa đất của gia đình ông Trần Bá A không có đường đi nên ông Trần Bá A là chủ hộ đã tự ý mở đường để có đường đi qua hai thửa đất được ông tách thửa và phần đường đi được ông tự mở nằm hoàn toàn trong thửa đất số 59, tờ bản đồ số 18, diện tích 2240m². Do đó khi UBND huyện K cấp đổi lại GCNQSDĐ cho hộ ông Trần Bá A đối với thửa đất số 59a và thửa số 59 sau khi tách thửa có thể hiện con đường đi (đường đi này nằm trong diện tích đất 2240m² của hộ ông Trần Bá A). Con đường đi này không liên quan và không nằm trong thửa đất số 58 của hộ ông Trần Bá P”.*

Mặt khác, tại kết quả đo đạc ngày 04/9/2024 của Công ty TNHH D chi nhánh Đ3 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày **04/9/2024** của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày **18/7/2025** của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thể hiện: Thực tế hiện trạng giữa thửa đất 59a của hộ ông Trần Bá P và thửa đất số 58 của ông T, bà T1 cũng không có con đường nào.

Theo Biên bản xác minh ngày 13/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc tại chính quyền địa phương thể hiện: Trước và sau khi được cấp GCNQSDĐ thì để có lối đi vào thửa đất số 59 thì ông Trần Bá A đi lối đi tự mở. Lối đi này có một phần tiếp giáp với thửa 58 (của ông Trần Bá P, ông Trần Bá P là anh ruột của ông Trần Bá A), một phần tiếp giáp với thửa số 64 (của ông Nguyễn Văn S) và một phần tiếp giáp với thửa số 63 (của ông Hoàng Việt H1, ông H1 là bố đẻ của bà Hoàng Thị Quỳnh T1). Con đường này đi qua tiếp giáp với các thửa đất: 63, 64, 65, 66, 69, 70, 71, 72 để đi ra Quốc lộ B. Con đường này được nhà nước công nhận và được thể hiện rõ tại bản đồ địa chính số 18, lập năm 1988 và cho tới thời điểm hiện nay con đường này là con đường chính được người dân dùng để đi lại ra Quốc lộ B và cũng được thể hiện tại bản đồ địa chính mới. Phù hợp với thực tế sử dụng đất của ông T, bà T1 sau khi nhận chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Đình T9.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/7/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xác định rõ một phần con đường để đi vào thửa đất số 59a đã bị chủ sử dụng đất của thửa đất 63 liền kề (ông H1, bà T10 là bố mẹ đẻ của bà Hoàng Thị Quỳnh T1) tự ý xây tường rào và bít lại nên thửa đất của 59a của ông T, bà T1 hiện nay không có lối đi ra đường công cộng. Đối với phần diện tích đất mà bà Á hiện đang sử dụng do được ông P, bà L cho sử dụng (chưa làm thủ tục tách thửa, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì hiện nay bà Á sử dụng lối đi có chiều rộng hơn 1m do các hộ xung quanh tự mở mà không phải là đường công cộng.

Như vậy, có căn cứ xác định giữa thửa đất 59a của ông T, bà T1 và thửa đất số 58 của hộ ông P không có con đường đi chung nào. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại đường đi chung diện tích 153,5m² đã lấn chiếm và buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ hàng rào, công trình xây dựng trên đất là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Mặc dù, hiện trạng sử dụng thửa đất số 59a của ông T, bà T1 không có lối đi ra đường công cộng nhưng quá trình giải quyết vụ án, ông T và bà T1 không có yêu cầu khởi kiện mở lối đi qua bất động sản liền kề nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

Từ những phân tích, nhận định trên xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đây là vụ án tranh chấp lối đi chung nên án phí dân sự sơ thẩm là án phí không có giá ngạch nhưng cấp sơ thẩm xác định án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và buộc nguyên đơn phải nộp 7.797.800 đồng là không đúng quy định của pháp luật nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T, bà T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Về các chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu các khoản chi phí tố tụng. Trong đó:

Chi phí tố tụng (đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định định giá tài sản) thực hiện tại cấp sơ thẩm với tổng số tiền là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Được khấu trừ vào số tiền 10.000.000 đồng mà ông T, bà T1 đã nộp tạm ứng (ông T bà T1 đã nộp xong).

Chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ thực hiện tại cấp phúc thẩm với tổng số tiền là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng). Được khấu trừ vào số tiền 3.000.000 đồng mà ông T, bà T1 đã nộp tạm ứng. Số tiền 1.000.000 đồng Tòa án đã trả lại cho ông T, bà T1 theo Biên bản làm việc ngày 01/8/2025.

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Quỳnh T1 - Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 99/2024/DSST ngày 23/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đắk Lắk).

[1] Căn cứ Điều 5; khoản 9, 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157; Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 175, Điều 176 của Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ khoản 1, 2, 3, 4 Điều 3, khoản 1 Điều 5, Điều 31, Điều 128, Điều 129, Điều 130, Điều 131, Điều 137 của Luật đất đai 2024; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai.

- Căn cứ Điều 24, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và Lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1.1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 về việc:

Buộc ông Trần Bá P (nay là bà Nguyễn Thị L, ông Trần Phước T2, ông Trần Phước T3, ông Trần Phước T4, ông Trần Phước T5, và bà Trần Thị Phước T6 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần Bá P), bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Á phải trả lại đường đi chung (mở lại lối đi) đã lấn chiếm có diện tích 153,5m² trị giá là 155.956.000 đồng, có tứ cận: Phía Bắc giáp lối đi tự mở dài 6,68m; Phía Nam giáp một phần giáp đường đi của người dân phía sau và đất bà T10 - ông H1 dài 5,6m; Phía Đông giáp thửa đất 59a của ông T - bà T1 dài 21,26m; Phía Tây giáp một phần đất của ông T11 dài 9,92m, một phần giáp đất của ông P - bà L dài 8,99m và một phần giáp đất của bà L1 dài 6m.

Đồng thời, buộc phải tháo dỡ toàn bộ hàng rào, công trình xây dựng trên đất (gồm: 01 nhà xây cấp bốn (nhà 167) xây năm 2009, có diện tích: 31,1m² (nhà gồm có 01 phòng khách, 01 phòng ngủ, nền lát xi măng, tường xây gạch, mái tôn); 01 nhà bếp xây tháng 3/2024 có diện tích 17,6m² nền lát gạch men, tường 10, mái tôn; 01 nhà vệ sinh diện tích 6,3m², nhà vệ sinh lát gạch men chống trơn; 01 mái che lợp tôn có diện tích 5,3m²; 01 cái giếng đường kính 1m4, đào năm 2011, sâu 15m; 05 bụi chè xanh trồng năm 2005; 03 cây chanh trồng năm 2021; 01 cây bơ (không nhớ năm trồng) đã chặt đang lên chồi; 07 cây đinh

lãng trồng năm 2018; 01 hàng rào dâm bụt tiếp giáp thửa đất 59a do chủ đất cũ trồng).

[1.2] Về chi phí tố tụng (chi phí cho việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí cho việc thẩm định giá tài sản): Buộc nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 phải chịu toàn bộ các chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản với tổng số tiền 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng). Ông T, bà T1 đã nộp đủ số tiền 12.000.000 đồng và đã được chỉ phí xong.

[1.3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng mà ông Trần Văn T đã nộp theo biên lai số AA/2023/005786 ngày 22/5/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc (do bà Lê Thị H nộp thay). Như vậy ông T, bà T1 đã nộp xong tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[2] Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Quỳnh T1 phải chịu mỗi người 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền mà ông T, bà T1 đã nộp tạm ứng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk theo Biên lai số AA/2023/0014426 ngày 03/01/2025 (do bà Lê Thị H nộp thay ông Trần Văn T) và Biên lai số AA/2023/0014427 ngày 03/01/2025 (do bà Lê Thị H nộp thay bà Hoàng Thị Quỳnh T1). Như vậy ông T, bà T1 đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Vụ GDKT - TAND tối cao;
- Tòa PT TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 4 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 4 – Đắk Lắk;
- Đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Trần Duy Tuấn