

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **378 /2025/DS-PT**

Ngày: 26-11-2025.

V/v “*Tranh chấp lời 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: Bà Đinh Thị Tuyết.

Các Thẩm phán: Ông Lê Ngọc Minh và ông Trần Minh Quang

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Tiểu Linh Đan – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 26 tháng 11 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 322/2025/DSPT ngày 06/10/2025 về việc “*Tranh chấp lời đi chung*”, do bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2025/DS-ST ngày 06/6/2025 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 369/2025/QĐXXPT- DS ngày 23 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Thị H, sinh năm 1964, ông Trần K, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số A T, phường B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Phan Ngọc D, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số B N, phường B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Minh H1, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số E đường A, thôn A, phường B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phan Ngọc N, sinh năm 1954 luật sư - văn phòng L2- Đoàn luật sư tỉnh Đ (vắng mặt).

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

+ Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B. (Sau sáp nhập thành Ủy ban nhân dân phường B) (vắng mặt).

+ Bà Phạm Thị N1, sinh năm 1970, ông Tạ Đức L, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số D T, phường B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

+ Ông Phan Ngọc N, sinh năm 1954; Địa chỉ: Số E đường A, thôn A, phường B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1966; Bà Phan Thị Ngọc H2, sinh năm 1986; Ông Phan Minh H3, sinh năm 1994;

Cùng địa chỉ: Số B N, phường B, tỉnh Đắk Lắk (đều vắng mặt).

+ Ông Phan Minh H1, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số E đường A, Buôn M, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

+ Bà Lê Thị L1, sinh năm 1977, ông Đặng Hoàng P, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số B L, phường B, tỉnh Đắk Lắk (đều vắng mặt).

4. Người làm chứng

+ Ông Võ Ngọc Q, sinh năm 1955. Địa chỉ: K, phường B, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).

+ Ông Lê Hồng T, sinh năm 1959. Địa chỉ: Số B N, phường B, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trương Thị H, ông Trần K trình bày:

Bà Trương Thị H, ông Trần K (nguyên đơn) yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phan Ngọc D (bị đơn) phải tháo dỡ cổng khung sắt đang chắn tại hẻm B N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để trả lại lối đi chung để vào đất của gia đình nguyên đơn.

Về nguồn gốc đất: Tháng 11 năm 2019, nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị N1 quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ số 20, diện tích 81,8m², tọa lạc tại hẻm B N, tổ dân phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 045464 cấp ngày 08/11/2019. Trên đất đã có 01 căn nhà cấp 4 và có lối đi chung là đường H N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Đường đi chung này có chiều rộng khoảng 2,4m, chiều dài khoảng 30m; đã được công nhận trên hệ thống bản đồ địa chính và thể hiện trên sơ đồ thửa đất ghi nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Khi chuyển nhượng bà Phạm Thị N1 cũng không nói thêm gì về con đường đi này. Kể từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gia đình nguyên đơn đã sử dụng lối đi chung là hẻm S N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk nói trên. Lối đi chung này là lối đi duy nhất của gia đình nguyên đơn.

Đến khoảng giữa tháng 8/2020, bị đơn lắp cổng bằng khung sắt chiều rộng 2,4m, chiều cao khoảng 1,6m, giáp đường N và khóa lại, bít lối đi chung tại hẻm BN, phường T, thành phố B, không cho gia đình nguyên đơn sử dụng lối đi chung nói trên. Việc bị đơn bít lối đi chung không cho gia đình nguyên đơn đi qua làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến cuộc sống sinh hoạt của gia đình nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ cổng khung sắt đang chắn tại hẻm B N trả lại lối đi chung.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Minh H1 trình bày như sau:

- Về nguồn gốc, quá trình sử dụng, quan điểm của bị đơn cũng như gia đình bị đơn giữ nguyên như tại các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

Bị đơn chỉ đồng ý cho nguyên đơn được quyền sử dụng chung lối đi con hẻm B N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để ra đường chính Nguyễn Văn C, khi gia đình nguyên đơn phải đền bù cho bị đơn số tiền bằng 1/2 giá trị của con hẻm theo kết quả định giá tại thời điểm xét xử theo quy định của pháp luật.

- Về nguồn gốc đất: Bị đơn là chủ sử dụng thửa đất số 28, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.245,6m², tọa lạc tại 2 N, phường T, Tp ., đã được Ủy ban nhân dân (UBND) Tp . cấp giấy CNQSD đất số AL 642108 ngày 28/5/2008 vị trí từ trong nhà bị đơn ra đường N là một con hẻm sử dụng riêng cho gia đình bị đơn và gia đình ông Nguyễn T1 (cậu ruột bị đơn). Con hẻm và tài sản trên đất là của riêng gia đình bị đơn tạo dựng.

Về nguồn gốc lối đi dẫn từ đường N vào nhà số B N phường T của bị đơn: Trước năm 1975, thửa đất số 28 là của cha mẹ bị đơn. Năm 1971, cha mẹ bị đơn cho anh trai là ông Phan Ngọc D1, đến năm 1990, ông D1 bán lại cho cậu ruột là ông Nguyễn T1, ông T1 đi chung trên con đường này. Năm 1991, do con hẻm từ nhà bị đơn ra đường N chỉ có 0,9m chiều ngang rất khó khăn cho việc đi lại, nên bị đơn mua thêm 1,5 mét ngang của ông Phan Ngọc N cho đủ rộng (2,5m). Việc mua bán hai bên có viết giấy tay, kèm theo giấy chứng nhận nhà ở và đất ở do Sở Xây dựng tỉnh Đ cấp.

Năm 2007, khi đường N được mở rộng có vỉa hè, bị đơn đã đổ bê tông con hẻm này từ mép đường Nguyễn Văn C vào tới nhà bị đơn.

Năm 2007 vợ chồng bà Lê Thị L1 và Đặng Hoàng P mua lại căn nhà số B N, phường T của ông Phan Ngọc N. Năm 2017, ông P, bà L1 xây dựng nhà trên phần đất phía sau nhà 251 Nguyễn Văn C1 nối thông vào nhà 251 Nguyễn Văn C để ra đường N, khi ông P, bà L1 mở cửa ra con hẻm này thì bị đơn ngăn cản, tranh chấp nên vợ chồng ông P, bà L1 đã viết giấy cam kết có nội dung *"vừa rồi em có mua 01 lô đất 251/1 Nguyễn Văn C.. và xây nhà...và làm mái hiên ra ngoài lán ra đường đi của anh V (tức D). Vậy tôi viết giấy này làm chứng có lán ra ngoài, nên khi nào anh V sử dụng... thì em tự động tháo dỡ trả lại hiện trạng ban đầu"*.

Sau đó bà L1, ông P xây bít lối đi từ nhà sau ra đường N, rồi bán căn bán nhà phía sau này cho nguyên đơn. Như vậy, tại thời điểm nguyên đơn mua nhà của bà L1, ông P lối đi ra đường N từ nhà nguyên đơn ra đường N thông qua nhà 251. Về lối đi, ông D đã làm hàng rào, cổng ngõ tách biệt giữa lối đi và nhà phía sau nhà bà L1. Sau khi mua, nguyên đơn ngang nhiên nhờ UBND phường T phá bỏ hàng rào, cổng ngõ của nhà bị đơn để ra đường là trái pháp luật.

Về loại đất sử dụng làm lối đi: Bị đơn xác định diện tích đất này là đất ở. Bởi vì, trước năm 1975 cho đến ngày 15/10/1993 toàn bộ đất có nhà ở giáp với mặt tiền đường quốc lộ 21, sau này là quốc lộ B và bây giờ là đường N đều là đất ở, hoàn toàn không có khái niệm phân biệt từng loại đất. Chỉ khi Luật đất đai năm 1993 có hiệu lực, thì mới quy định về phân loại đất được quy định tại Điều 11 Luật đất đai năm 1993. Đến năm 1994, Chính phủ ban hành Nghị định số 64 hướng dẫn thi hành luật Đất đai, thì mới quy định phân loại đất ở (hay còn gọi là "thổ cư") và quy định hạn mức đất được cấp.

Nay nguyên đơn khởi kiện tranh chấp lối đi, bị đơn có ý kiến như sau: Căn cứ Điều 254 BLDS (2015) quy định quyền về lối đi qua bất động sản liền kề, bị đơn đồng ý cho nguyên đơn được quyền sử dụng chung con hẻm S N để ra đường chính Nguyễn Văn C. Tuy nhiên, bị đơn yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn phải đền bù cho bị đơn số tiền bằng 1/2 giá trị theo kết quả định giá đất

ODT diện tích 107.8m² giá trị đất và công trình xây dựng có giá 3.378.396.000đồng.

Đối với kết quả thẩm định, đo vẽ kỹ thuật, định giá tài sản bị đơn không có ý kiến gì. Về chi phí tố tụng đề nghị thực hiện theo quy định pháp luật.

*** Người liên quan trình bày:**

- **Đại diện UBND phường T trình bày:** Đường H N, phường T, thành phố B là lối đi chung vào các thửa đất 156, 30, 28, tờ bản đồ số 20, phường T có từ trước năm 2006 (năm 2006 thửa đất số 30 của ông Nguyễn T1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thể hiện đường đi rộng 03m).

Thời điểm bà H nhận chuyển nhượng đất năm 2019 đã có con đường hẻm chiều rộng khoảng 2,9m - 3m, đường được thể hiện trên GCNQSDĐ của thửa đất số 30 (thửa 156, tờ bản đồ địa chính số 20 hiện nay được cấp cho gia đình bà H là một phần thửa đất số 30 tách ra) và do UBND phường quản lý.

Đối với nội dung đương sự cho rằng việc đường hẻm trước kia nhỏ hơn 01m, nên bị đơn đã bỏ tiền ra mua thêm đất làm đường hẻm rộng khoảng 3m như hiện nay làm lối đi chung địa phương không biết.

Đối với tờ bản đồ giấy số 20, tại phường T hiện nay đã được quản lý bằng tờ bản đồ số trên hệ thống số hóa do Sở T quản lý như văn bản đã cung cấp cho Tòa án. Ngoài ra chúng tôi không có nội dung gì cung cấp thêm.

- **Theo bản trình bày của bà Nguyễn Thị N2, bà Phan Thị Ngọc H2, ông Phan Minh H3:** Các ông bà là vợ, con của bị đơn. Đối với nguồn gốc con đường đúng như bị đơn trình bày, không bổ sung gì thêm đồng thời xin vắng mặt.

- **Ông Phan Ngọc N trình bày:** Năm 1975, tôi mua của bà Nguyễn Thị H4 một ngôi nhà cấp 4 trên lô đất diện tích 425m² nay là số nhà B N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Giáp ranh phía Tây với lô đất của tôi là con đường hẻm rộng 0,9m chạy dọc từ ngoài đường Quốc lộ 26 vào nhà đất của bố tôi là cụ Phan T2. Năm 1981, bố tôi cụ Phan T2 qua đời, để lại nhà đất này cho em trai tôi là ông Phan Ngọc D sử dụng. Do lối đi từ nhà ra đường quá hẹp, xe máy không qua được, nên để tạo điều kiện cho ông Phan Ngọc D có lối đi rộng hơn và cũng để lô đất của ông D có giá trị hơn, sau khi thỏa thuận, ngày 21/12/1991 tôi đã chuyển nhượng lại cho ông D một phần diện tích đất liền kề lối đi. Phần đất này có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất của tôi dài 25m; Phía Tây giáp lối đi cũ của ông D dài 25m; Phía Bắc giáp đất của ông D rộng 02m; Phía Nam giáp Quốc lộ B (nay là đường N), rộng 1,5m; Giá chuyển nhượng là 90 chỉ vàng y (chín mươi chỉ) để ông D mở rộng lối đi từ nhà ông D ra đường N. Việc sang nhượng tôi có viết cho ông D “*Giấy sang nhượng đất làm lối đi*”. Ông D đã trả đủ 90 chỉ vàng cho tôi.

Ngày 14/3/1992, tôi được Sở Xây dựng tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận sở hữu nhà. Căn cứ vào thực địa và giấy sang nhượng lối đi, Sở Xây dựng tỉnh Đ xác định lối đi giáp ranh phía Tây lô đất có chiều rộng 2,5m, dài 25m sử dụng riêng cho 02 nhà. Lý do Sở Xây dựng ghi 02 nhà, là do ngôi nhà phía sau nhà tôi và trước nhà ông D có nguồn gốc là của bố tôi (Cụ P) xây cho anh trai tôi. Sau đó, anh trai tôi cho cậu ruột tôi là ông Nguyễn T1 sử dụng, nên khi đo vẽ, cấp quyền

sở hữu, Sở Xây dựng ghi thực trạng sử dụng riêng của 02 gia đình. Sau khi được Sở Xây dựng tỉnh Đ cấp chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 84 ngày 14/3/1992, tôi đã giao cho ông D 01 bản phôi tô làm bằng chứng.

Năm 2007, vợ chồng bà Lê Thị L1 và ông Đặng Hoàng P nhận chuyển nhượng lại căn nhà của tôi tại số B N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Năm 2017, ông P, bà L1 xây dựng nhà trên phần đất phía sau nhà số B N nối thông vào nhà 251 Nguyễn Văn C để ra đường N, chứ không thông ra đường hẻm này như hiện nay.

Sau đó, bà L1, ông P bít lối đi vào nhà 251 Nguyễn Văn C để bán căn nhà này cho người khác, đồng thời bán căn nhà phía sau cho bà H. Bà H ngang nhiên mở cổng ngõ đi qua lối đi riêng của ông D.

Tôi xác định tại khu dân cư này những người sinh sống trước năm 1975 đều công nhận lối đi này là lối đi riêng của gia đình ông D và ông D mua thêm của tôi như ông D trình bày là đúng,

Đối với diện tích đất mà tôi bán cho ông D làm lối đi là đất ở. Nay các bên có tranh chấp tôi đồng ý với ý kiến của ông D, chấp nhận yêu cầu của bà H được quyền sử dụng chung con hẻm S N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để ra đường chính Nguyễn Văn C, tuy nhiên bà H phải có nghĩa vụ đền bù cho ông D số tiền bằng $\frac{1}{2}$ giá trị của con hẻm theo giá thị trường tại thời điểm xét xử theo quy định.

+ **Ông Nguyễn Văn C2 trình bày:** Nguồn gốc tại hẻm B N, phường T, thành phố B.

Bố tôi là Nguyễn T1 (chết năm 2022) khi còn sống bố tôi có nhận chuyển nhượng của ông D1 (ông D1 là cháu của ông T1, là anh ruột của ông D) tại thời điểm nhận chuyển nhượng đã có con hẻm này nhưng nhỏ hơn hiện tại chiều ngang khoảng 0.9m nên bố tôi có thỏa thuận đổi đất để mở đường với ông N (cũng là cháu ruột của ông T1) cụ thể ông N đang sử dụng số nhà B N, gia đình sử dụng số nhà 251/1 Nguyễn Văn C có tứ cận phía Nam giáp đất ông N để lại cho ông N 03m ngang theo mặt đường hẻm, dài hết đất (tính theo hướng từ Đông sang T) ông N có nghĩa vụ cắt một phần đất tại địa chỉ 251, chiều ngang 1,5m theo (mặt đường Nguyễn Văn C) dài đến đất nhà tôi. Việc đổi đất thực hiện bằng miệng không lập hợp đồng vì tất cả là anh em họ hàng.

Sau khi đổi đất ông N đã làm nhà đồng thời chừa lại vị trí đã đổi để làm đường đi vào đất của gia đình tôi như hiện trạng hiện nay. Quá trình sử dụng gia đình tôi có bán một phần thửa đất cho bà H2 (hiện nay không biết địa chỉ), sau nhiều lần chuyển nhượng thì hiện nay bà H, ông K là người quản lý đất.

Từ trước đến nay gia đình tôi vẫn sử dụng đi trên con đường này, hiện trạng con đường (mặt đường Nguyễn Văn C) đã được ông D làm cổng đóng lại và giao chìa khóa cho gia đình tôi để đi lại nếu không đi thì đóng lại. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

+ **Bà Lê Thị L1 trình bày:** Trước đây tôi có nhận chuyển nhượng đất của một người tôi không nhớ tên, tại thời điểm nhận chuyển nhượng đã có lối đi trước, kích thước đường đi đã thể hiện trên bản đồ đất đai.

Theo thời khai của ông N cho rằng tôi bít lối đi vào nhà 251/1 là không đúng sự thật. Tại thời điểm tôi chuyển nhượng cho bà N2 đã có lối đi rồi.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, đồng thời xin vắng mặt.

+ **Bà Phạm Thị N1 trình bày:**

Giữa năm 2019, tôi có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị L1 01 căn nhà tại hẻm S N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Trước khi giao dịch chuyển nhượng tôi có lên Ủy ban nhân dân phường T và Phòng tài nguyên môi trường thành phố B tìm hiểu về quyền sử dụng đất này và thấy không có tranh chấp nên tôi đã nhận chuyển nhượng. Lúc thỏa thuận chuyển nhượng tôi đã thấy vào căn nhà có con đường đi nhưng cụ thể chiều ngang con đường rộng bao nhiêu thì tôi không biết. Trong thời gian tôi sử dụng tôi có lên xuống dọn dẹp căn nhà nhưng không thấy ai có ý kiến gì. Sau đó, tôi có nhu cầu bán lại căn nhà và ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng bà H, ông K. Trong quá trình bà H dọn về ở thì xảy ra tranh chấp về con đường đi. Khi tôi nhận chuyển nhượng của nhà bà L1 thì không xảy ra tranh chấp gì và trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn thể hiện con đường đi rõ ràng không tranh chấp.

Khi bà L1 chuyển nhượng cho tôi thì bà L1 cũng không nói gì về con đường nên tôi cũng không biết gì về nguồn gốc của con đường này. Khi tôi chuyển nhượng cho bà H, ông K tôi không thỏa thuận gì về con đường này. Nay bà H, ông K khởi kiện ông D thì tôi không có ý kiến gì.

Người làm chứng ông Q, ông T đều trình bày: Ban đầu đường H N có chiều rộng khoảng 0.9m nên gia đình ông D đã mua thêm đất của ông N có chiều rộng 1.5m để làm đường đi như hiện nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2025/DS-ST ngày 06/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (nay là TAND khu vực 1), tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ Điều 176, Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 10 Điều 12, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai 2013 sửa đổi, bổ sung năm 2018;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị H và ông Trần K.

Buộc ông Phan Ngọc D phải tháo dỡ cổng rào bằng sắt có kích thước ngang 2,4m, cao 1,6m tiếp giáp đường N tại hẻm S N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để trả lại lối đi công cộng có diện tích là 94,8 m² (kích thước theo sơ đồ trích đo hiện trạng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 19/6/2025, bị đơn ông Phan Ngọc D có đơn kháng cáo bản án: Đề nghị cấp phúc thẩm không 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; bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà Trương Thị H và ông Trần K đền bù cho ông Phan Ngọc D số tiền bằng 1/3 giá trị của con hẻm theo giá thị trường tại thời điểm xét xử theo quy định.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự – Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Ngọc D; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số. 96/2025/DS-ST ngày 06/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (nay là TAND khu vực 1), tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn Phan Ngọc D đã được nộp trong thời hạn luật định và thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Phan Ngọc D.

[2.1] Về nguồn gốc đất: Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, hồ sơ địa chính và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định nguồn gốc thửa đất 156 tờ bản đồ số 20 của vợ chồng nguyên đơn có nguồn gốc là đất của cụ Phan T2 (cụ T2 là cha đẻ của ông Phan Ngọc D1, ông Phan Ngọc D). Năm 1971, cụ T2 cho ông Phan Ngọc D1 một phần thửa đất (thửa đất 30), phần đất còn lại cụ T2 sử dụng. Năm 1981, cụ T2 qua đời để lại thửa đất 28 và căn nhà trên đất cho ông Phan Ngọc D. Sau đó, ông Phan Ngọc D1 không sử dụng đã chuyển nhượng thửa đất 30 cho ông Nguyễn T1 (ông Nguyễn T1 là cậu của ông D1 và ông D).

[2.2] Tài liệu trong hồ sơ thể hiện trong quá trình sử dụng đất các chủ sử dụng đất là ông Phan Ngọc D (thửa đất số 28) và ông Nguyễn T1 (thửa đất số 30) đã tiến hành kê khai đăng ký quyền sử dụng đất như sau:

Ngày 29/6/2006, ông Nguyễn T1 được UBND thành phố B cấp GCNQSD đất số AĐ 800506 đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 20 thể hiện thửa đất 30 giáp con đường gần 03 mét.

Ngày 28/5/2008, ông Phan Ngọc D được UBND thành phố B cấp GCNQSD đất số AL 642108 đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 20.

Tại sơ đồ kỹ thuật thửa đất của các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đều xác định phần đất tranh chấp là đường đi và không thuộc quyền sử dụng đất của các thửa đất số 28, 30 tờ bản đồ số 20. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn T1 và ông Phan Ngọc D không có ý kiến gì.

Tại Công văn số 4037/CNBMT-TTTLT ngày 01/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B và biên bản xác minh ngày 18/9 /2023 được đại diện UBND phường T, thành phố B cung cấp thông tin thể hiện lối đi tại hẻm S N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có hiện trạng chiều rộng 2,4m giáp đường N, chiều dài 36,80m đi qua các thửa đất 156, 30, 28, tờ bản đồ

số 20 là con đường đi đã được cập nhật trên hệ thống bản đồ địa chính và do Nhà nước quản lý nên đây là con đường đi công cộng không phải là lối đi riêng của bất cứ cá nhân, hộ gia đình nào.

Quá trình sử dụng đất, ngày 07/4/2007 ông Nguyễn T1 tách một phần đất của thửa đất 30 thành thửa đất 156 để chuyển nhượng cho bà Trần Lê Phương H5 và ông Phạm Hữu N3 (khi ông T1 chuyển nhượng thửa đất 156 cho bà H5, ông N3 vợ và các con của ông T1 đều ký vào hợp đồng chuyển nhượng).

Ngày 16/3/2017, vợ chồng bà Trần Lê Phương H5 và ông Phạm Hữu N3 chuyển nhượng thửa đất 156 này cho ông Đặng Hoàng P và bà Lê Thị L1;

Ngày 22/7/2019 ông Đặng Hoàng P và bà Lê Thị L1 tiếp tục chuyển nhượng thửa đất 156 cho bà Phạm Thị N1.

Đến ngày 08/11/2019, bà N1 đã chuyển nhượng lại toàn bộ quyền sử dụng đất thửa đất 156 nói trên cho vợ chồng bà Trương Thị H và ông Trần K.

Đối với căn nhà số B N đầu hẻm (thửa đất 155) có nguồn gốc của ông Phan Ngọc N chuyển nhượng cho bà Lê Thị L1 và ông Đặng Hoàng P vào năm 2007.

Hơn nữa, Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn C2 là con của ông Nguyễn T1 là người đang sử dụng thửa đất 30 trình bày: gia đình tôi sử dụng số nhà 251/1 Nguyễn Văn C phía sau căn nhà của ông N 251 Nguyễn Văn C. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đã có con hẻm này nhưng lối đi nhỏ có chiều ngang khoảng 0,9 mét nên cha tôi là ông Nguyễn T1 là cậu ruột của ông N có thỏa thuận với ông N cụ thể: ông Nguyễn T1 đổi cho ông N 03m chiều ngang theo mặt đường hẻm, chiều dài hết đất (tính theo hướng từ Đông sang T), ông N có nghĩa vụ cắt một phần đất chiều ngang 1,5m (theo mặt đường Nguyễn Văn C tại địa chỉ 251) chiều dài từ đầu hẻm 251 đến đất nhà ông T1 để mở rộng đường hẻm. Sau đó ông T1 chuyển nhượng đất phần đất kề cạnh phần đất của ông N cho bà H5, ông N3, qua nhiều lần sang nhượng nay là đất của nguyên đơn, phần còn lại gia đình ông T1 sử dụng cho đến nay.

Qua đó xác định: Căn nhà 251 mặt đường Nguyễn Văn C bà L1, ông P nhận chuyển nhượng của ông Phan Ngọc N vào năm 2007. Thửa đất 156 liền kề phía sau có nguồn gốc là đất của ông Nguyễn T1. Năm 2017 bà L1, ông P nhận chuyển nhượng lại của ông N3, bà H5 (người mua đất của ông T1) sau đó làm nhà. 02 (hai) thửa đất này bà L1 nhận chuyển nhượng của 02 gia đình khác nhau theo như phân tích trên. Nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của bị đơn ông Phan Ngọc D là không có cơ sở để chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phan Ngọc D không được chấp nhận nên ông D phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, bị đơn ông Phan Ngọc D là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Ngọc D. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số sơ thẩm số 96/2025/DS-ST ngày 06/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (nay là TAND khu vực 1), tỉnh Đắk Lắk.

[2]. **Điều luật áp dụng:** Căn cứ Điều 176, Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 10 Điều 12, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai 2013 sửa đổi, bổ sung năm 2018;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

[3]. **Tuyên xử:**

[3.1].Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị H và ông Trần K. Buộc ông Phan Ngọc D phải tháo dỡ cổng rào bằng sắt có kích thước ngang 2,4m, cao 1,6m tiếp giáp đường N tại hẻm S N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để trả lại lối đi công cộng có diện tích là 94,8 m² (kích thước theo sơ đồ trích đo hiện trạng).

[3.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Phan Ngọc D không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo, tuy nhiên bị đơn ông Phan Ngọc D là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định pháp luật.

[3.3]. Các quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao (Vụ 2);
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 1 - Đắk Lắk;
- Phòng thi hành án dân sự khu vực 1;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**
(đã ký)

Đinh Thị Tuyết

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT
XỬ**

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

