

Bản án số: 174/2026/DS-PT

Ngày: 19/3/2026

“V/v Tranh chấp chấm dứt hành
vi cản trở quyền sử dụng đất”

**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 Lý Thơ Hiền;

Các Thẩm phán: Ông Lê Ngọc Minh và bà Nguyễn Thị Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Khổng Thị Hoa – Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 528/2025/TLPT-DS ngày 01/12/2025 về việc “Tranh chấp chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin – tỉnh Đắk Lắk (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 67/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Hữu H, sinh năm 1956; Địa chỉ: Thôn B, xã E (cũ là xã E, huyện C), tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1964; địa chỉ: Số H N, phường T (cũ là xã H, thành phố B), tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn B, xã E (cũ là xã E, huyện C), tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị H1, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn B, xã E (cũ là xã E, huyện C), tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị M có: Bà Phạm Thị T, Luật sư VPLS Mai T1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Đức V, sinh năm 1961; địa chỉ: Thôn B, xã E (cũ là xã E, huyện C), tỉnh Đắk Lắk.

- Người làm chứng:

+ Ông Bùi Quốc L1, sinh năm 1960; địa chỉ số C T, phường B (cũ là phường T, thành phố B), tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Lương Thanh C, sinh năm 1956; địa chỉ: Thôn B, xã E (cũ là xã E, huyện C), tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Nguyễn Thừa Đ, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Diêm Công H2, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn B, xã E (cũ là xã E, huyện C), tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Phạm T, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn B, xã E (cũ là xã E, huyện C), tỉnh Đắk Lắk.

+ Công ty TNHH MTV C3. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Đinh Kỳ C1 – Chức vụ: Giám đốc. Địa chỉ: Thôn B, xã E (cũ là xã E, huyện C), tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng đều vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn là ông Trần Hữu H do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn L trình bày:**

Năm 1984 gia đình ông Trần Hữu H (nguyên đơn) vào xây dựng kinh tế tại Nông Trường V, nay thuộc thôn B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk và được Nhà nước giao cho một lô đất là thửa đất số 6927, tờ bản đồ 23, diện tích 5197m² (trong đó đất nông thôn 360m², đất trồng cây lâu năm 4837m²), địa chỉ thửa đất thuộc thôn B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường; Phía Tây giáp suối; Phía Nam giáp con đường, tiếp đến là giáp đất của ông Nguyễn Thừa Đ; Phía Bắc giáp đường mòn. Đối với cạnh phía Nam của thửa đất giáp con đường chính của toàn bộ người dân trong huyện để đi lại, giao thương đã có từ trước đó; khoảng năm 1985-1986 gia đình ông H đã xây dựng hàng rào xây gạch và lưới thép B40 bao phủ toàn bộ cạnh phía Nam đất của ông H để ngăn cách ranh giới con đường đi và đất ông H. Hiện nay hàng rào này vẫn còn nguyên hiện trạng, không xê dịch vị trí.

Khoảng năm 1986 ông Bùi Quốc L1 đến sinh sống, làm nhà trên phần đất liền kề với con đường ở cạnh phía Nam đất của ông H (thửa đất này trước đây do ông Nguyễn Thừa Đ quản lý, sử dụng).

Khoảng năm 1986 - 1987, Nhà nước hoàn thành xây dựng đường bờ đập E, thì cạnh phía Bắc của thửa đất của ông H nối liền với con đường bờ đập E được người dân sử dụng làm con đường chính để đi lại, còn con đường ở cạnh phía Nam thì chỉ còn một số ít hộ dân khu vực xung quanh sử dụng để đi lại lấy

nước tưới tiêu.

Năm 1998 gia đình bà Nguyễn Thị M (bị đơn) nhận chuyển nhượng toàn bộ đất của gia đình ông Bùi Quốc L1 và sinh sống tại đây cho đến nay. Đến năm 2018, gia đình bà M đã tự ý rào bịt lại 2 đầu của con đường giáp ranh giữa thửa đất của ông H và bà M. Phía cuối đường giáp suối, bà M xây tường rào bằng gạch và lưới B40, còn phía đầu đường thì bà M xây dựng nhà, chừa lại khoảng 01 mét đường đi và làm cổng sắt nên ai muốn đi qua phải xin ý kiến của bà M.

Do bà M tự ý lấn chiếm con đường, năm 2010 tự ý xây dựng một phần nhà trên mặt đường nên đến năm 2012 chính quyền địa phương đã cưỡng chế buộc gia đình bà M phải tháo dỡ trả lại đường đi cho người dân đi lại. Năm 2018, bà M tiếp tục xây bịt hai đầu của con đường, nên gia đình ông H không có đường đi xuống để canh tác vườn cây, trong khi đó con đường này là con đường đi chung, đã có từ trước đây và đã được thể hiện trong bản đồ địa chính, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cấp cho nguyên đơn và bị đơn, điều này làm ảnh hưởng đến việc thu hoạch sản lượng cũng như tưới tiêu trong vườn của nguyên đơn.

Hiện nay đã có kết quả đo đạc chính xác, nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất, trả lại lối đi chung có diện tích 323m² theo kết quả đo đạc hiện trạng đất ngày 25/3/2025, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường liên huyện dài 3,5m; Phía Tây giáp suối dài 5 mét; Phía Nam giáp đất bà M dài 93.57 mét; Phía Bắc giáp đất ông H dài 67.54 mét và đất ông V dài 28.87 mét.

*** Bị đơn là bà Nguyễn Thị M trình bày:**

Về nguồn gốc đất của gia đình bà M: Bà M và ông Trần Văn N (đã chết vào năm 2011) là vợ chồng. Năm 1989, ông Bùi Quốc L1 được Xí nghiệp L2 cấp quyền sử dụng đất với diện tích 1260m², có tứ cận: Phía Đông giáp đường cấp phối; phía Tây giáp mương dẫn nước; phía Nam giáp đất ông Đ; phía Bắc giáp đất ông H. Do ông L1 không có nhu cầu sử dụng nên năm 1998 ông L1 chuyển nhượng cho vợ chồng bị đơn toàn bộ diện tích đất nêu trên. Ngày 16/4/2002 được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số U 096945, thửa đất số 3660, tờ bản đồ số 23, diện tích 1260m², mang tên ông Trần Văn N. Năm 2011, ông N chết nên năm 2013 bị đơn được nhận di sản thừa kế, đến ngày 26/11/2013 được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số BN 012291, thửa đất số 3660, tờ bản đồ số 23, diện tích 1260m² mang tên bà Nguyễn Thị M.

Khi gia đình bà M đến ở trên đất thì đã thấy có con đường đất đi trong vườn nhà bà M giáp với vườn nhà ông H (thửa đất 6927), đi từ đường liên xã xuống tới suối, đầu đường rộng khoảng 03m, cuối đường rộng khoảng 5m, dài khoảng 100m. Bà M thấy có ông Nguyễn Đức V là người cùng thôn có 02 hồ nuôi cá và gia đình bà M cũng có 01 hồ cá là những người sử dụng con đường này để đi xuống nuôi cá. Ngoài ông V và gia đình bà M ra thì không có ai sử dụng con đường này.

Đến năm 2014 ông V và gia đình bà M bán hết 03 hồ cá cho ông C2 và

khi ông C2 nuôi cá thì không đi con đường ở vườn nhà bà M mà đi trên bờ đập đi xuống. Do vậy không còn ai đi ở con đường này nữa, nên năm 2018 thì bà M làm công sắt rào lại toàn bộ con đường để bảo vệ khỏi mất tài sản. Còn con đường mà ông H đang kiện bà M thì bà M không thấy gia đình ông H sử dụng bao giờ, vì vườn cây sầu riêng của gia đình ông H hiện nay giáp với con đường và vườn nhà bà M là thuộc diện tích của thửa đất 6927 của gia đình ông H đang sử dụng xây nhà ở có cạnh phía Bắc dài giáp với bờ đập, nên không thể nói là gia đình ông H không có đường đi ảnh hưởng đến việc đi lại và tưới nước.

Trong quá trình quản lý, sử dụng đất gia đình bà M không lấn chiếm đất của cá nhân và không lấn chiếm đất công của Nhà nước. Bởi lẽ, nguồn gốc đất gia đình bị đơn nhận sang nhượng của ông L1 năm 1998 thể hiện rõ phần phía Bắc giáp đất nguyên đơn; không thể hiện có con đường như UBND huyện đã cấp. Khoảng năm 2016, khi có chủ trương sửa lại đập E vì để tiện việc đi lại vào sửa đập nên gia đình bị đơn đã mở con đường nhỏ cho những người sửa đập và một số hộ dân có nhà bên phần đập đi qua chợ đi nhờ nên đây là con đường mòn nhưng thực chất là nằm trong phần đất gia đình bị đơn nhận chuyển nhượng của ông L1 năm 1998. Do ít am hiểu pháp luật nên đến nay bị đơn đang làm đơn khiếu nại đề nghị UBND các cấp xem xét có hay không có con đường trong GCNQSDĐ cho gia đình bị đơn. Bởi lẽ, diện tích đất gia đình bị đơn nhận sang nhượng của ông L1 năm 1998 không thể hiện con đường và chiều rộng của lô đất là 6,5 mét, nếu có đường thì đất của bà M chiều rộng thửa đất của bà M còn lại chỉ là 3,5 mét.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý. Vì diện tích đất của nguyên đơn tại thửa đất số 6927, tờ bản đồ số 23. Nguyên đơn đã thực hiện việc cắt bán nhiều lô, nay muốn bán phần đất phía sau nên khởi kiện bị đơn là hoàn toàn vô lý. Mặt khác, trong trường hợp diện tích đất của gia đình bị đơn do Nhà nước cấp có con đường thì nguyên đơn cũng không có quyền khởi kiện vì diện tích con đường (nếu có) là đất công và thuộc quyền quản lý của Nhà nước. Nếu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định cuối cùng khẳng định có con đường thì Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định xử lý hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai. Như vậy, bị đơn không có hành vi lấn chiếm đất của nguyên đơn thì việc nguyên đơn khởi kiện bị đơn là hoàn toàn không có quyền khởi kiện và không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Tại phiên tòa bị đơn thay đổi lời khai: Bị đơn xác định ranh giới giữa nhà bà M và ông H là ranh giới liền kề nhau, không có hàng rào nào và không có con đường đi nào và thẻ cấp đất đã cấp cho ông Bùi Quốc L1 cũng thể hiện cạnh phía Bắc đất bà M giáp đất ông H chứ không phải con đường. Ngoài ra, bà M cho rằng năm 2010, bà M đã xây tường, rào chắn toàn bộ đất ở cuối đường nên không ai sử dụng được nữa. Tuy nhiên, bà M vẫn đồng ý với những lời khai của bà M theo biên bản lấy lời khai và bản tự khai đã khai tại Tòa án.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đức V trình**

bày:

Ông Nguyễn Đức V là hàng xóm của ông Trần Hữu H và bà Nguyễn Thị M. Năm 1999, ông V nhận chuyển nhượng của ông Trần Hữu H thửa đất số 3661g, tờ bản đồ số 23, được tách ra từ thửa đất số 6927 của gia đình ông H. Đến ngày 16/4/2002 thì được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số U 096992 mang tên hộ ông Nguyễn Đức V. Đến năm 2010 thì ông V xây nhà kiên cố trên thửa 3661g và sinh sống ổn định, không tranh chấp với ai cho đến nay.

Từ năm 1989, gia đình ông V đã có nuôi 2 hồ cá ở gần cuối con đường đang tranh chấp. Khi ông bắt đầu đến đây để nuôi cá thì đã thấy giữa thửa đất của ông Đ và ông H đã có 01 con đường chính để người dân đi lại, giao thương. Gia đình ông V cũng sử dụng con đường này để đi lại, chăn nuôi cá. Ngoài con đường này thì ông V không có con đường nào khác để đi xuống hồ cá. Kích thước ước chừng của con đường như sau: đầu đường rộng khoảng hơn 3m, cuối đường rộng khoảng 5m, dài khoảng 100m.

Ranh giới của con đường cạnh giáp nhà bà M thì không có hàng rào, mốc giới cụ thể; Ranh giới của con đường cạnh giáp thửa đất ông H, ông V thì từ dưới suối lên đã có hàng rào lưới B40, chân tường gạch do gia đình ông H xây dựng từ năm 1986; phía đầu đường mặc dù năm 2010 ông V có xây nhà trên đất nhưng toàn bộ ranh giới vẫn được giữ nguyên mốc giới, vị trí không thay đổi cho đến hiện nay. Ở cạnh giáp ranh này, ông V đã xây nhà lùi lại 10cm so với hàng rào mốc giới do ông H cắm mốc hàng rào từ năm 1986 nên hiện nay cột mốc giới có lưới rào B40 của thửa đất cũ vẫn còn tồn tại. Ông V đã cung cấp hình ảnh cho Tòa án để đối chiếu.

Đến năm 2014 gia đình ông V bán hết hồ cá cho người khác, từ đó gia đình ông V không sử dụng con đường này nữa, sau đó bà M đã rào con đường này lại, gia đình ông H đi đường nào để vào vườn sầu riêng cuối con đường thì ông V không biết.

Quá trình giải quyết vụ án, ông đã chỉ mốc giới, vị trí của con đường để đo đạc và đồng ý với kết quả đo đạc hiện trạng đất ngày 25/3/2025 xác định con đường đi chung có diện tích 323m² có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường liên huyện dài 3,5 mét; Phía Tây giáp suối dài 5 mét; Phía Nam giáp đất bà M dài 93.57 mét; Phía Bắc giáp đất ông H dài 67.54 mét và đất ông V dài 28.87 mét.

Hiện nay ông H khởi kiện yêu cầu bà M phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất, trả lại lối đi chung thì ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Việc bà M cho rằng sử dụng kết quả vị trí, kích thước con đường theo kết quả lồng ghép bản đồ địa chính thì ông V không đồng ý. Vì con đường đã có từ xa xưa, ranh giới mốc giới hiện nay vẫn còn nguyên vẹn, không xô dịch; con đường cũng đã được thể hiện trong bản đồ địa chính của địa phương, trong GCNQSDĐ của nhà ông V và bà M.

Người làm chứng là ông Phạm T trình bày: Ông T là người cùng thôn

với nguyên đơn và bị đơn từ năm 1984 và trước đây cũng là kế toán trưởng của Công ty TNHH C3. Về con đường hiện đang tranh chấp thì thời điểm ông T vào sinh sống đã có con đường này làm đường chính cho người dân đi lại. Năm 1987, Nhà nước đắp đập làm hồ E nên con đường chính cho nhân dân được chuyển lên đi qua bờ đập, còn con đường mà nay nguyên đơn khởi kiện tranh chấp với bị đơn thì sau đó được sử dụng cho bà con nhân dân đi làm nương rẫy và sử dụng đi lại, sửa chữa bờ hồ, tưới nước. Sau này bị đơn có xây dựng một quán bán hàng thì lấp luôn cả lối đi con đường này, chỉ để nhà bị đơn sử dụng. Nguồn gốc của thửa đất do bị đơn đang sử dụng nhận chuyển nhượng từ ông L1, con đường này trước đây cũng được sử dụng đi lại để đưa máy xuống nương tưới cà phê nhận khoán của Công ty TNHH MTV C3 và con đường này đã được thể hiện trên bản đồ địa chính.

Người làm chứng là ông Bùi Quốc L1 trình bày: Ông L1 có mối quan hệ quen biết với ông Đ, bà M và ông H do trước đây ở cùng thôn với nhau, và ông là người chuyển nhượng đất của mình cho gia đình bà M.

Về nguồn gốc thửa đất số 3660, tờ bản đồ số 23, diện tích 1260m²: Nguyên trước đây ông L1 là cán bộ của xí nghiệp L2 (hay còn gọi là Nông trường cà phê Ea N1). Thửa đất số 3660 trước đây là đất trống, thuộc quyền sở hữu của xí nghiệp cà phê. Năm 1986 ông L1 được xí nghiệp cấp thửa đất này để quản lý, sử dụng và làm nhà ở ổn định trên đất, không tranh chấp với ai. Đến ngày 10/7/1989 thì được xí nghiệp cấp thẻ cấp đất cho hộ gia đình cho ông L1, diện tích 1260m²; có vị trí, tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường cấp phối; phía Tây giáp nương dẫn nước; phía Nam giáp đất ông Đ; phía Bắc giáp đất ông H.

Đến năm 1998, ông L1 chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông N, bà M. Khi ông L1 quản lý và sử dụng đất thì chỉ có thẻ cấp đất do xí nghiệp L2 cấp ngày 07/10/1989; ông L1 chưa làm thủ tục đăng ký cấp GCNQSDĐ. Thời điểm trước khi ông L1 về ở thì giáp ranh đất của gia đình ông L1 đã có gia đình ông H và ông Đ ở từ trước đó.

- Về con đường ông H đang khởi kiện thì ông L1 có ý kiến như sau: Từ trước khi ông L1 về ở trên đất năm 1986, các hộ dân khu vực này có sử dụng con đường giáp ranh đất của ông H và bà M để đi lại, đến năm 1986 sau khi đập Ea Ning xây xong thì người dân đi lại bằng con đường trên đập E, không sử dụng con đường này nữa. Đồng thời, thời điểm này ông L1 cũng được nhận đất và làm nhà ở trên đất, không tranh chấp với ai. Sau khi nhận quản lý và sử dụng thì ông L1 có cho Nông trường đặt nhờ máy bơm và đường ống ở phía cuối đất giáp nương nước ở phần đất giáp ranh này, ngoài ra thì không có ai đi lại trên phần đất này.

Về ranh giới giữa đất ông L1 và ông H có **1 cạnh là hàng rào trụ bê tông kéo kềm gai của nhà ông H có từ trước khi ông L1 về ở cho đến nay không thay đổi**, cũng không tranh chấp gì và ranh giới của ông L1 (hiện nay là đất của bà M) là phần đất liền kề nên không có ranh giới và hàng rào gì trên đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông L1 không đồng ý, vì

trước đây là có con đường, nhưng từ năm 1986 khi ông L1 về ở trên đất thì không còn con đường nữa và cũng không có ai đi lại hay tranh chấp gì.

- Về con đường giáp ranh đất của ông H và bà M từ trước năm 1986 có chiều dài và chiều rộng như thế nào thì ông L1 không biết vì thời điểm này ông L1 chưa về ở trên đất. Đồng thời thửa đất này cũng là đất trồng nên ông không xác định được phần đường người dân đi lại diện tích như thế nào. Từ khi ông L1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà M năm 1998 cho đến nay thì ông N, bà M toàn quyền quản lý và sử dụng, do đó ông L1 không biết việc quản lý sử dụng thửa đất này của gia đình ông N, bà M.

Người làm chứng là Công ty TNHH MTV C3 do ông Đinh Kỳ C1 đại diện trình bày: Công ty TNHH MTV C3 trước đây là Nông trường cà phê V, thuộc Liên hiệp xí nghiệp L2, có trụ sở tại Thôn B, xã E, huyện C. Ông C1 công tác tại công ty từ năm 1995, đến tháng 11/2019 thì được bổ nhiệm làm giám đốc công ty. Liên quan đến vụ tranh chấp con đường tại thôn B, xã E, ông C1 xin cung cấp thông tin như sau:

Về thẻ cấp đất: Về thẻ cấp đất ngày 10/7/1989 do giám đốc cũ ông Trương Văn Đ1 (hiện đã chết) ký và cấp cho ông Bùi Quốc L1, công ty xác nhận rằng hiện nay công ty không còn lưu giữ tài liệu liên quan đến việc cấp đất này. Hầu hết các cán bộ công tác tại Nông trường vào thời điểm đó đã nghỉ hưu và không còn sinh sống tại địa phương, trong khi một số người đã qua đời. Do đó, ông C1 không nắm rõ thông tin về thẻ cấp đất này và không có ý kiến gì về việc cấp đất cho ông Bùi Quốc L1.

Về sự tồn tại của con đường: Công ty xác nhận trước đây tại khu vực nhà ông Trần Hữu H và hiện nay là bà Nguyễn Thị M đã có 1 con đường chính để người dân trong khu vực. Đây là con đường duy nhất mà người dân trong khu vực sử dụng để di chuyển và giao thương. Tuy nhiên, do ông C1 không công tác tại Nông trường vào thời điểm trước đây đến khi vào công tác tại nông trường thì cũng không được giao phụ trách tại khu vực này nên ông C1 không thể cung cấp chi tiết cụ thể về kích thước cũng như chi tiết quá trình sử dụng con đường. Ông C1 chỉ nắm thông tin sơ lược như sau:

Trước năm 1986, khi chưa xây dựng đập E, con đường này được sử dụng chủ yếu cho người dân địa phương. Tuy nhiên, khi đập Ea Ning được xây dựng và hoàn thành, con đường này ít được sử dụng. Đến khoảng năm 2011, khi Nhà nước cấp vốn sửa chữa đập E, người dân lại tiếp tục sử dụng con đường này trong suốt thời gian sửa chữa.

Vì các cán bộ công tác tại Nông trường trong thời kỳ trước đã nghỉ hưu và hiện nay không còn làm việc tại Nông trường, trong khi một số người đã qua đời, ông C1 đề nghị Tòa án xem xét lấy lời khai từ các nhân chứng khác, những người đã sống lâu năm tại khu vực và là công nhân của Nông trường trước đây, chẳng hạn như ông Nguyễn Thừa Đ và ông Lương Thanh C... Những cá nhân này có thể cung cấp thông tin về quá trình hình thành và sử dụng con đường này. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông C1 đề nghị Tòa án xem xét và

giải quyết theo quy định.

Người làm chứng ông Nguyễn Thừa Đ trình bày: Năm 1984, ông Nguyễn Thừa Đ về sinh sống tại thôn B, xã E (đất của ông giáp ranh với thửa đất của bà M đang ở hiện nay), ông có mối quan hệ quen biết là hàng xóm với ông H, ông L1, ông N, bà M.

Từ năm 1984 đến nay, ông Đ nguyên là cán bộ cơ khí công tác tại xí nghiệp L2 (gọi tắt là Nông trường). Thửa đất mà ông L1 nhận đất của Nông trường cả phê V2 có nguồn gốc trước đây là đất của ông Đ, khoảng năm 1986 thì ông L1 đến, tự dựng nhà tạm và ở trên đất. Thời điểm đó do đất rộng người thưa nên ông Đ không có ý kiến gì. Sau này ông L1 được cấp đất và làm bìa đồ đứng tên ông L1 như thế nào thì ông Đ không biết. Tuy nhiên từ trước năm 1984, giữa đất của ông Đ và ông H có con đường chính để người dân đi lại có kích thước đầu đường khoảng 3.5m đến 4m, phía cuối đường thì khoảng hơn 4m đến 5m.

Khoảng năm 1985, ông H đã rào lưới B40, chân tường gạch từ phía cuối đất để ngăn cách con đường với đất nhà ông H để sử dụng cho đến nay. Con đường bắt đầu từ ranh giới hàng rào của ông V, ông H dài khoảng 3.5m về hướng thửa đất của ông Nguyễn Thừa Đ (nay là bà M sử dụng).

Về ranh giới phía bắc thửa đất của bà M (trước đây là đất của ông Đ) không có ranh giới và hàng rào cố định với con đường. Một thời gian sau thì ông L1 về ở trên đất, lúc đó thì vẫn chừa khoảng đường để người dân đi lại. Đến khoảng năm 1998 thì nghe nói ông N, bà M mua đất của ông L1 và dọn về ở cho đến nay. Quá trình từ khi ông L1, bà M quản lý sử dụng thì dần dần con đường bị lấn chiếm dần, nhỏ dần cho đến khi gia đình bà M đã tự ý xây hàng rào và dựng quán, bịt lối đi, khiến người dân không còn lối đi qua con đường này nữa.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Đ là người làm chứng cho việc con đường đã hình thành từ trước và được sử dụng công cộng lâu dài. Còn việc tranh chấp hiện tại giữa ông H và bà M, ông Đ đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo quy định.

Người làm chứng ông Lương Thanh C trình bày: Ông Lương Thanh C vào sinh sống và lập nghiệp tại thôn B, xã E từ năm 1984 cho đến nay, cùng thời điểm với gia đình ông Trần Hữu H và ông Nguyễn Thừa Đ. Ngoài ra, ông C trước đây là cán bộ đội cơ khí, công tác tại Xí nghiệp L2 (gọi tắt là Nông trường) từ năm 1984 đến khi nghỉ hưu vào năm 2020, quá trình công tác ông thường xuyên thực hiện nhiệm vụ của Xí nghiệp giao liên quan đến con đường các bên đang tranh chấp.

Khi ông về sinh sống thì đã thấy ranh giới giữa gia đình ông H và ông Đ là 1 con đường nối từ đường liên xã xuống mương nước, hai bên con đường chỉ có gia đình ông H và gia đình ông Nguyễn Thừa Đ sinh sống. Khoảng năm 1985, ông H làm hàng rào lưới B40 để phân định ranh giới giữa thửa đất của ông với con đường. Khoảng năm 1986, ông L1 chuyển về sinh sống trên phần đất

của ông Nguyễn Thừa Đ (phần đất giáp con đường), sau một thời gian thì gia đình ông N, bà M tiếp quản phần đất của ông L1 để lại và quản lý sử dụng cho đến nay.

Về con đường mà hiện nay ông H khởi kiện, ông C xin trình bày như sau: Con đường này đã tồn tại từ rất lâu trước năm 1986 và là con đường chính để người dân trong khu vực đi lại. Con đường nằm giữa ranh giới của nhà ông H và ông Đ (sau này là bà M sử dụng). Trước năm 1986, là con đường duy nhất mà người dân trong khu vực sử dụng để di chuyển và giao thương. Tuy nhiên, vào khoảng năm 1986, sau khi Nhà nước hoàn thành xây dựng đập E, người dân ít sử dụng con đường này nữa và chuyển sang sử dụng con đường mới được xây dựng trên đập E. Sau khi đập Ea Ning hoàn thành, Nông trường đã đặt máy xima ở cuối con đường cũ để phục vụ việc bơm nước tưới tiêu cho người dân khu vực. Bản thân ông C là người được Nông trường giao nhiệm vụ trực tiếp lái máy cơ giới MTZ để kéo máy bơm nước và thường xuyên cấp dầu cho máy bơm đặt ở mương nước, cuối con đường tranh chấp. Công việc này nhằm phục vụ cho việc tưới tiêu của người dân trong khu vực, vì vậy ông C có thể khẳng định rằng con đường này đã được sử dụng một cách liên tục và thiết yếu cho công tác nông nghiệp tại khu vực.

Về kích thước, ranh giới và hiện trạng con đường: Con đường bắt đầu từ giáp đường liên xã kéo dài đến mương nước dài khoảng 100 mét. Có kích thước như sau:

- Bề ngang đầu đường (giáp ranh đất nay ông V quản lý sử dụng và hàng rào B40 của ông H): khoảng 3,5 mét, đủ để xe cơ giới (như máy MTZ), máy cày, xe cộ di chuyển, vận chuyển thiết bị và phục vụ người dân đi lại.

- Bề ngang cuối đường (giáp mương nước, nơi đặt máy bơm): rộng hơn phần đầu, khoảng 4 đến 5 mét.

- Ranh giới phía giáp thửa đất ông H: Từ năm 1984 đến nay đã có hàng rào lưới B40, chân tường gạch do gia đình ông H xây dựng. Cạnh phía trên đầu đường thì sau này được gia đình ông V sử dụng. Ranh giới cạnh đường này vị trí không thay đổi so với hiện nay.

- Ranh giới phía giáp đất ông Đ (nay bà M sử dụng): Ranh giới cạnh đường này trước đây không có ranh giới, hàng rào cố định. Thời điểm ông L1 và gia đình bà M về ở trên đất, ban đầu vẫn để lại con đường cho người dân đi lại. Tuy nhiên, dần dần con đường bị lấn chiếm dần, nhỏ dần cho đến khi gia đình bà M đã tự ý xây hàng rào và dựng quán, bịt lối đi, khiến người dân không còn lối đi qua con đường này nữa.

Người làm chứng ông Diêm Công H2 trình bày: Ông Diêm Công H2 nhận chuyển nhượng nhà và đất có diện tích 90m² tại thửa đất số 6871, tờ bản đồ số 23 của bà Hà Thị Q và sinh sống trên đất từ năm 1999 cho đến nay. Ông có mối quan hệ quen biết là hàng xóm với ông H, ông V, ông N, bà M.

Thời điểm ông H2 về sinh sống trên đất thì đã có hộ gia đình ông H, bà

M, ông Đ sinh sống ở khu vực này. Thửa đất của gia đình ông H2 có vị trí giáp thửa đất của ông V, sau đó tới 1 con đường mòn và tới thửa đất của bà M. Ranh giới giữa đất của hai gia đình ông H, ông V với gia đình bà M có một con đường đất nối từ đường liên xã xuống dưới nương nước. Đầu đường rộng khoảng hơn 3m, cuối đường rộng bao nhiêu thì ông H2 không nhớ rõ vì thời gian đã quá lâu. Trước đó, ông Nguyễn Đức V có nuôi 02 hồ cá ở phía cuối con đường nên thường xuyên sử dụng con đường này để đi lại. Sau này ông V mua thửa đất số 3661g, được tách ra từ một phần đất của ông Trần Hữu H, đến khoảng năm 2010 thì ông V xây dựng nhà kiên cố để ở trên đất cho đến nay.

Về ranh giới của con đường cạnh giáp thửa đất 3661g và 6927: Ranh giới từ dưới suối lên là hàng rào lưới B40, chân tường gạch; cạnh phía trên đầu đường thì sau này được gia đình ông V sử dụng, cạnh ranh giới này từ khi ông H2 về ở khu vực này đến nay vẫn đúng vị trí, không thay đổi.

Về ranh giới của con đường cạnh giáp thửa đất 3660 nay bà M sử dụng: Ranh giới cạnh đường này trước đây không có ranh giới hay hàng rào cố định. Trước đây bà M vẫn để lại con đường cho người dân đi lại. Tuy nhiên, dần dần con đường bị lấn chiếm dần, nhỏ dần cho đến khi gia đình bà M đã tự ý xây hàng rào và dựng quán, bịt lối đi nên người dân không còn đi qua con đường này nữa.

Đối với việc tranh chấp hiện tại giữa ông H và bà M, ông H đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo quy định.

*** Kết quả xác minh tại UBND xã E, huyện C thể hiện:** Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, nguồn gốc đất và hiện trạng thực tế cho thấy: Ranh giới giữa thửa đất số 3660 và hai thửa đất số 6927, 3661g là một con đường được hình thành từ trước năm 1986, được nhiều hộ dân sử dụng để đi lại. Đến khoảng năm 1986, sau khi đập Ea Ning được xây dựng, con đường này chỉ còn được sử dụng bởi các hộ dân khu vực gần đó, trong khi phần lớn người dân chuyển sang sử dụng con đường mới xây dựng trên đập E.

Vào thời điểm năm 2002, khi Sở Địa chính tỉnh Đắk Lắk tiến hành đo đạc và vẽ bản đồ khu vực, con đường này đã tồn tại và được thể hiện trên tờ bản đồ địa chính số 23, cũng như trong các trích lục của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M, ông H và ông V. Tuy nhiên, do việc đo đạc thủ công, kết quả đo đạc và kích thước các thửa đất, cùng con đường đi chung, không hoàn toàn chính xác. Theo kiểm tra hiện trạng, mốc giới cạnh giáp đường của thửa 6927 và thửa 3661g đã hình thành từ trước thời điểm đo đạc năm 2002 và hiện nay vẫn được sử dụng ổn định, không thay đổi. Còn cạnh con đường giáp thửa 3660 đã bị hộ bà M rào lại, làm đất sử dụng, do đó con đường này không còn tồn tại thực tế và không còn mốc ranh giới giữa con đường và thửa đất số 3660.

UBND xã E đã kiểm tra nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất và đã nhiều lần lập biên bản làm việc với các hộ dân liên quan, bao gồm đại diện Ban tự quản thôn B, bà Nguyễn Thị M, ông Trần Hữu H và các hộ dân trong khu vực. Sau các buổi làm việc, UBND xã đã yêu cầu bà M tự giác tháo dỡ rào chắn và khôi

phục con đường về trạng thái ban đầu, như trong các thông báo, bao gồm Thông báo số 180/TB-UBND ngày 17/12/2021 và Văn bản số 514/UBND-ĐC ngày 23/11/2021. Tuy nhiên, đến nay, bà M vẫn không thực hiện theo yêu cầu của UBND xã E.

Về việc cấp đất cho ông Bùi Quốc L1 theo Thẻ cấp đất của xí nghiệp năm 1989 thì theo Luật đất đai năm 1987 không quy định xí nghiệp hay doanh nghiệp Nhà nước có quyền giao đất cho cá nhân, tổ chức. Tuy nhiên nếu người dân đã quản lý và sử dụng ổn định trước 15/10/1993 (ngày Luật đất đai 1993 có hiệu lực) thì họ được xem xét để cấp GCNQSDĐ theo các quy định của luật đất đai và các văn bản pháp lý sau này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Đăk Lăk) đã quyết định:

- Căn cứ Điều 5; khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157; Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 176, Điều 211 của Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ khoản 21 Điều 3, khoản 1 Điều 31 Luật đất đai 2024;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, khoản 2 Điều 27 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hữu H: Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ tháo dỡ: Một phần mái che sân trước nhà diện tích 24,5m², mái che khung thép, cột thép tròn, mái lợp tôn thiếc; Một phần nhà xây cấp 4, diện tích 28m², nhà cấp 4, nền lát gạch 40*40, trần thạch cao, sơn tường có bả ma tít; 01 cổng sắt; mái che nhà bà M (bên đường hông nhà xây) có diện tích: 34,6m² khung thép, cột thép tròn, mái lợp tôn thiếc; Một phần nhà tạm, khung sắt, mái lợp tôn: diện tích 11,2m². Trả lại lối đi chung có diện tích 323m² theo kết quả đo đạc hiện trạng đất ngày 25/3/2025, có tứ cận Phía Đông giáp đường liên huyện dài 3,5m; Phía Tây giáp suối dài 5m; Phía Nam đất bà M dài 93.57m; Phía Bắc giáp đất ông H dài 67.54m và đất ông V dài 28.87m.

(Kèm theo bản trích đo hiện trạng thửa đất đo đạc ngày 25/3/2025 của Công ty TNHH D).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 25/6/2025, bị đơn là bà Nguyễn Thị M kháng cáo bản án sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 –

Đắc Lắc với nội dung: Đề nghị Tòa cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo; các đương sự giữ nguyên nội dung, yêu cầu đã trình bày ở cấp sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc phát biểu:

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

+ Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị M là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị M; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2025/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Đắc Lắc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị M trong hạn luật định, thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là kháng cáo hợp lệ được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở lối đi chung làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của nguyên đơn là tranh chấp chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất; vị trí quyền sử dụng đất tranh chấp tại huyện C, tỉnh Đắc Lắc; đã được UBND xã E giải quyết tranh chấp theo các biên bản hòa giải ngày 11/01/2022 và 20/01/2022 nhưng không thành, UBND xã E có công văn số 26/UBND-ĐC ngày 08/02/2022 hướng dẫn ông Trần Hữu H khởi kiện tại Tòa án. Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắc Lắc (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Đắc Lắc) thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền nhưng xác định quan hệ pháp luật chưa chính xác nên cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo kết quả đo đạc hiện trạng đất ngày 25/3/2025, lối đi chung là con đường có diện tích 323m², gắn vị trí, giới cận như sau: Phía Đông giáp đường liên huyện, cạnh 3,5m; Phía Tây giáp suối, cạnh 5m; Phía Nam giáp đất bà M, cạnh 93.57m; Phía Bắc giáp đất ông H, cạnh 67.54m và đất ông V, cạnh 28.87m.

[2.2] Căn cứ các tài liệu chứng cứ đã thu thập, lời khai của các đương sự, người làm chứng trong vụ án thì có cơ sở để xác định: Con đường tranh chấp có

vị trí tiếp giáp phía Nam thửa đất số 6927 (do ông Trần Hữu H sử dụng) và thửa đất 3661g (do ông Trần Đức V1 sử dụng), phía Bắc thửa đất số 3660 (do bà Nguyễn Thị M sử dụng). Con đường này đã được sử dụng từ trước năm 1986 và được người dân địa phương sử dụng để đi lại, vận chuyển nông sản, tưới tiêu, sửa chữa đập hồ E, như được xác nhận bởi nhiều nhân chứng là người dân cư trú lâu năm tại khu vực, biết rõ về nguồn gốc con đường như các ông Nguyễn Thừa Đ, Lương Thanh C, Phạm T, Diêm Công H2... phù hợp với lời khai của bà M thừa nhận tồn tại con đường giữa thửa đất của bà M với đất của ông H + V1; phù hợp với xác nhận của UBND xã E xác định giữa các thửa đất của My với đất của ông H + V1 đã tồn tại con đường từ trước năm 1986.

Con đường này cũng được thể hiện trong bản đồ địa chính lập năm 2002, cũng như được thể hiện là phần ranh giới giữa thửa đất của ông H và ông V1 với thửa đất số 3660 của bà M trong các GCNQSDĐ được cấp cho các bên liên quan. Con đường là lối đi chung tồn tại ổn định, có thật trên thực tế và pháp lý trước khi bà M rào chắn và xây dựng công trình trên đó.

[2.3] Năm 2021, bà Nguyễn Thị M có đơn đề nghị UBND xã E cho xóa bỏ con đường trên thực tế, trên GCNQSDĐ của bà M, của ông Nguyễn Hữu H3 và trên bản đồ địa chính số 23, xã E; Ngày 23/11/2021 được UBND xã E trả lời tại Công văn số 514/UBND-ĐC nội dung: *“Cạnh phía bắc thửa đất 3660 của bà M có thể hiện một con đường đi chung. Qua xem xét, kiểm tra các giấy tờ có liên quan cũng như ý kiến của Ban tự quản thôn B và các hộ có liên quan đối chiếu với hiện trạng sử dụng đất của bà Nguyễn Thị M1 thì việc bà Nguyễn Thị M đề nghị điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cạnh phía bắc của thửa đất không còn con đường đi lại là không đủ cơ sở để UBND xã hướng dẫn thủ tục cho bà Nguyễn Thị M và cũng không đúng với quy định của pháp luật”*. Tại Thông báo số 180/TB-UBND ngày 17/12/2021 của UBND xã E, huyện C yêu cầu: *“Bà Nguyễn Thị M phải khôi phục lại hiện trạng con đường trước đây... Việc thực hiện khôi phục lại hiện trạng và tự giác tháo dỡ tường rào, cổng sắt mà gia đình bà Nguyễn Thị M1 tự ý rào lại, trước ngày 24/12/2021”*.

[2.4] Về vị trí, ranh giới con đường: Theo lời khai của ông H3, ông V1 phù hợp với lời khai của nhiều người làm chứng xác định: Cạnh phía Bắc của con đường (phía đất ông H3) là bờ rào lưới B40, chân xây gạch do gia đình ông H3 xây dựng và tồn tại từ năm 1986 cho đến nay không thay đổi. Đối với cạnh phía Nam của con đường (phía đất bà M) không có hàng rào ranh giới cố định. Phù hợp với lời khai của ông Bùi Quốc L1 (bút lục 228) là chủ cũ chuyển nhượng lại thửa đất 3660 cho bà M thừa nhận *“Ranh giới giữa đất ông L1 và ông H3 có 01 cạnh là hàng rào trụ bê tông kéo dây kẽm gai của nhà ông H3 có từ trước khi ông L1 về ở cho đến nay không thay đổi”*.

Theo kết quả đo đạc kỹ thuật thửa đất lần 2 ngày 13/3/2024 (BL 184) và lần 3 ngày 25/3/2025 (BL 284) của Công ty TNHH D – Chi nhánh Đ2 thì con đường được lồng ghép hiện trạng lên bản đồ địa chính có vị trí, kích thước lần vào thửa đất 6927 của ông Trần Hữu H (Theo giấy chứng nhận số BQ 902558

ngày 21/7/2020, có nguồn gốc từ thửa 3661, theo giấy chứng nhận số vào sổ 240804QSDĐ/KH ngày 16/4/2002) với diện tích 126.1m² và lần 29m² vào thửa đất 3661g của ông Nguyễn Đức V (Theo giấy chứng nhận số U 096992 ngày 16/4/2002). Bản vẽ trích lục bản đồ địa chính trên các giấy chứng nhận BQ 902558 ngày 21/7/2020 và U 096992 ngày 16/4/2002 không có tọa độ vị trí thửa đất.

Căn cứ Công văn số 77/CNCK-TTLT ngày 27/3/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ về quyền sử dụng đất: Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C chỉ có lưu Tờ bản đồ địa chính số 23, xã E, được Sở Địa chính Đắk Lắk duyệt tháng 12/2002 và đã cung cấp cho Tòa án.

Căn cứ biên bản xác minh tại UBND xã E thể hiện: Thời điểm năm 2002, khi Sở Địa chính tỉnh Đắk Lắk tiến hành đo đạc và vẽ bản đồ khu vực, con đường này đã tồn tại và được thể hiện trên tờ bản đồ địa chính số 23, cũng như trong các trích lục của GCNQSDĐ của bà M, ông H và ông V. Tuy nhiên, do việc đo đạc thủ công, kết quả đo đạc và kích thước các thửa đất, cùng con đường đi chung không hoàn toàn chính xác. Theo kiểm tra hiện trạng, mốc giới cạnh giáp đường của thửa 6927 và thửa 3661g đã hình thành từ trước thời điểm đo đạc năm 2002 và hiện nay vẫn được sử dụng ổn định, không thay đổi. Còn cạnh con đường giáp thửa 3660 đã bị hộ bà M rào lại, làm đất sử dụng, do đó con đường này không còn tồn tại thực tế và không còn mốc ranh giới giữa con đường và thửa đất số 3660.

Như vậy, có căn cứ xác định: Vị trí con đường giáp ranh thửa đất 6927 của ông H, thửa 3661g của ông V với thửa 3660 của bà M có cạnh phía Bắc cố định từ năm 1986, bắt đầu từ ranh giới của thửa đất số 3661g và 6927; kết quả lồng ghép bản đồ địa chính (theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận) vào thực tế sử dụng của các thửa 3661g (ông V) và 6927 (ông H) thể hiện việc cấp giấy chứng nhận cho ông H (6927, cũ là 3661) và ông V (3661g, tách ra từ thửa 3661) vào năm 2002 chưa chính xác với hiện trạng sử dụng và ranh giới cố định từ năm 1986.

[2.5] Về kích thước của con đường: Vì cạnh phía Nam của con đường không có hàng rào ranh giới cố định như cạnh phía Bắc; Phía nguyên đơn cho rằng lối đi chung có diện tích 323m² theo kết quả đo đạc hiện trạng đất ngày 25/3/2025 như phân tích tại mục [2.1]; phù hợp với lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức V và những người làm chứng ông Lương Thanh C, Nguyễn Thừa Đ... là những nhân chứng cư trú lâu năm tại địa bàn xác định: đầu đường (giáp đường liên xã và thửa đất ông V): rộng 3,5m, đủ cho xe cơ giới nhỏ, máy bơm nước và các phương tiện vận chuyển nông sản; cuối đường (giáp mương nước, suối): rộng 5m, do khu vực này có điểm quay đầu và từng được đặt máy bơm nước phục vụ sản xuất.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã xác nhận con đường có chiều rộng đầu đường là 3m và cuối đường là 5m, dài khoảng 100m. Tại phiên tòa sơ thẩm,

bị đơn thay đổi lời khai, cho rằng giữa thửa đất của bà M và ông H không có đường đi hay hàng rào nào khác nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai lại là có căn cứ và hợp pháp. Lời khai của bà M tại phiên tòa sơ thẩm mâu thuẫn với các tài liệu, chứng cứ được thu thập hợp pháp có tại hồ sơ vụ án.

Đối với Thẻ cấp đất số 104 ngày 10/7/1989 (bút lục 61) do Xí nghiệp L2 cấp đất cho ông Bùi Quốc L1 là không đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 13 của Luật Đất đai năm 1987 nên không có giá trị pháp lý. Thực tế quản lý sử dụng thửa đất 3660 của ông L1, chuyển nhượng cho bà M có tồn tại lối đi chung đang tranh chấp nên lối đi chung này không thuộc phần đất sử dụng hợp pháp của bà M.

[2.6] Như vậy, có căn cứ xác định: Giữa các thửa đất 6927, 3661g với thửa đất 3660 có lối đi chung. Theo kết quả đo đạc hiện trạng đất ngày 25/3/2025, lối đi chung có diện tích 323m², có vị trí, giới cận: Phía Đông giáp đường liên huyện, cạnh 3,5m; Phía Tây giáp suối, cạnh 5m; Phía Nam đất bà M, cạnh 93,57m; Phía Bắc giáp đất ông H, cạnh 67,54m và đất ông V, cạnh 28,87m. Lối đi chung này là đất giao thông theo quy định tại điểm e khoản 3 Điều 9 Luật Đất đai năm 2024.

Khoản 1 Điều 176 Bộ luật dân sự 2015 quy định “*Chủ sở hữu bất động sản chỉ được dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn trên phần đất thuộc quyền sử dụng của mình*”. Việc bà M xây dựng, rào lối đi chung là hành vi lấn chiếm đất bị nghiêm cấm theo quy định tại khoản 1 Điều 11 Luật Đất đai năm 2024; làm ảnh hưởng đến việc sử dụng lối đi chung và sử dụng đất của ông H là vi phạm nguyên tắc thực hiện quyền đối với bất động sản liền kề quy định tại Điều 248 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Từ các phân tích tại mục [2], đủ căn cứ xác định bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Hữu H, buộc bà Nguyễn Thị M phải tháo dỡ công trình, vật, kiến trúc do bà M xây dựng trái phép trên lối đi chung làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của ông H là có căn cứ pháp luật. Kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị M là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí: Bà Nguyễn Thị M kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà M là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà M.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin – tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Đắk Lắk).

[2] Áp dụng:

Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Các điều 176, 248 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm e khoản 3 Điều 9, khoản 1 Điều 11, khoản 1 Điều 31 Luật Đất đai năm 2024;

Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 29 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hữu H: Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị M chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và phải tháo dỡ:

+ Một phần mái che sân trước nhà diện tích 24,5m², mái che khung thép, cột thép tròn, mái lợp tôn thiếc;

+ Một phần nhà xây cấp 4, diện tích 28m², nhà cấp 4, nền lát gạch 40*40, trần thạch cao, sơn tường có bả ma tít;

+ Một cổng sắt; mái che nhà bà M (bên đường hông nhà xây) có diện tích: 34,6m² khung thép, cột thép tròn, mái lợp tôn thiếc;

+ Một phần nhà tạm, khung sắt, mái lợp tôn: diện tích 11,2m²;

Trên lối đi chung có diện tích 323m² theo kết quả đo đạc hiện trạng đất ngày 25/3/2025, có tứ cận Phía Đông giáp đường liên huyện dài 3,5m; Phía Tây giáp suối dài 5m; Phía Nam đất bà M dài 93,57m; Phía Bắc giáp đất ông H dài 67,54m và đất ông V dài 28,87m.

(Kèm theo bản vẽ trích đo hiện trạng thửa đất đo đạc ngày 25/3/2025 của Công ty TNHH D).

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị M phải chịu 12.800.000 đồng (Mười hai triệu tám trăm nghìn đồng) chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và thu thập dữ liệu đất đai.

Ông Trần Hữu H được nhận lại số tiền 12.800.000 đồng (Mười hai triệu chín trăm nghìn đồng) khi thu được từ bà M.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị M.

[3] Trường hợp bản án được thi hành tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Vụ giám đốc, kiểm tra II-TANDTC;

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

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 5 - Đắk Lắk (2);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lý Thơ Hiền