

Bản án số: 73/2025/DS - PT

Ngày: 10 - 4 - 2025

V/v “*Tranh chấp lối đi chung và
tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Hiếu

Các Thẩm phán: Ông Vũ Việt Dũng

Bà Trần Thị Bé

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:* Bà Đặng Ngọc Hoài Linh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 09 và 10 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 160/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp lối đi chung và quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 103/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 81/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 02 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 107/2025/QĐ – PT ngày 13 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1969; CCCD số: 049069021617 cấp ngày 08/6/2021; Địa chỉ: K T, tổ A, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

2. *Bị đơn*: Ông Trần L, sinh năm 1969; CCCD số: 049069021316 và bà Võ Thị H, sinh năm 1972; CCCD số 049172009981; Cùng địa chỉ: Số A N, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Tấn H1, sinh năm 1957; CCCD số: 045057005366; Địa chỉ: Số B C, quận H, thành phố Đà Nẵng (Theo Giấy uỷ quyền được lập ngày 17/5/2023 tại Văn phòng C4). Ông L và ông H1 cùng có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đặng Văn C1 - Luật sư Văn phòng L3, Thẻ luật sư số: 643/LS do L4 cấp ngày 01/8/2010, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ; Địa chỉ liên hệ: B C, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt tại phiên tòa ngày 09/4/2025, vắng mặt ngày 10/4/2025.

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

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ; Địa chỉ: Tầng A, Trung tâm Hành chính T5, số B T, quận H, thành phố Đà Nẵng; Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Thành Q - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận T; Địa chỉ liên hệ: Số E T, phường X, quận T, thành phố Đà Nẵng (Theo Giấy uỷ quyền số 81/GUQ-STNMT ngày 21/11/2024 của ông Phạm Nam S - Chức vụ: Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ). Vắng mặt

3.2. Bà Trần Thị X, sinh năm 1990;

3.3. Ông Nguyễn Thành C2, sinh năm 1990;

3.4. Bà Nguyễn Thị Thúy H2, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: K T, tổ A, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng;

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị X, ông Nguyễn Thành C2, bà Nguyễn Thị Thúy H2: Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1969; CCCD số: 049069021617; Địa chỉ: K T, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng (Theo Giấy uỷ quyền được lập ngày 10/3/2025 tại Văn phòng C5, địa chỉ: A T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng, số công chứng 906, quyển số 01/2025 TP/CC – SCC/HĐGD). Ông C có mặt.

+ Ông Lê Hồng P, sinh năm 1965; CCCD số: 046065000265 cấp ngày 07/01/2025; Địa chỉ: Số H Đ, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng; Có mặt

+ Ông Lê Văn M, sinh năm 1971; Địa chỉ: Tổ A, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

+ Bà Đặng Hoàng T, sinh năm 1992; CCCD số: 049192021098; Địa chỉ: Thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam; Địa chỉ liên hệ: Số A N, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Đặng Hoàng T: Ông Nguyễn Tấn H1, sinh năm 1957; CCCD số: 045057005366; Địa chỉ: Số B C, quận H, thành phố Đà Nẵng (Theo Giấy uỷ quyền lập ngày 13/1/2023 tại Văn phòng C4). Có mặt

+ Ông Trương Văn C3, sinh năm 1954 và bà Bùi Thị L1, sinh năm 1954; Cùng địa chỉ: K T, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Trương Văn C3 và bà Bùi Thị L1: Ông Phan Minh A, sinh năm 1956, CCCD số 049056008763 và bà Trương Hoàng Liên M1, sinh năm 1976, CMND số: 201418458; Cùng địa chỉ liên hệ: Số H N, thành phố Đà Nẵng (Theo Giấy uỷ quyền lập ngày 14/01/2022 tại Ủy ban nhân dân phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng). Ông A có mặt, vắng mặt bà M1.

4. Do có kháng cáo của bị đơn ông Trần L và bà Võ Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn – ông Nguyễn Thành C trình bày:*

Ông Nguyễn Chí T1 và bà Nguyễn Thị Thu D có lô đất tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 18 tại địa chỉ tổ A, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng. Ngày 09/4/2011 ông T1 và bà D lập hợp đồng uỷ quyền số 5593 tại Phòng C6, thành phố Đà Nẵng cho ông Lê Hồng P. Sau đó ngày 02/5/2011 ông P thoả thuận bán cho tôi viết giấy bằng tay với diện tích đất là 4,7m đoạn ngoài đường, đoạn trong nhà 3m với chiều dài 20m để mở đường làm lối đi chung. Từ đó tôi tự bỏ tiền mua vật liệu xây dựng làm đường đi và cống thoát nước, trụ điện đường cho các hộ dân xung quanh cùng sử dụng cho đến nay không có ai tranh chấp và kiện tụng.

Năm 2013, ông P chuyển nhượng toàn bộ lô đất nêu trên của ông T1 và bà D cho vợ chồng ông Trần L và bà Võ Thị H nhưng chưa cấp đổi lối đi theo thoả thuận với tôi vào năm 2011.

Năm 2017, tôi có nộp đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận T và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 19/9/2017 tại thửa đất số 231, tờ bản đồ số 18, tại địa chỉ K T, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng có thể hiện đường đi ra đường T. Trong khi đó, năm 2018 ông L nộp đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận T và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 15/10/2018 không thể hiện con đường kiệt mà tôi đã mua của ông P làm đường đi có từ năm 2011.

Vào tháng 10/2020 ông L có làm đơn khiếu nại yêu cầu huỷ bỏ con đường có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi và đòi lấp cống lại con đường đi lâu nay của gia đình tôi. Trước đây ông Trần L và bà Võ Thị H tiến hành xây cổng ngõ, rào cửa sắt, xây đường đi, đặt chậu bông làm cản trở việc đi lại của gia đình tôi.

Quá trình giải quyết vụ án, tôi biết được bà Đặng Hoàng T tiến hành xây cổng ngõ, rào cửa sắt, xây đường đi, đặt chậu bông làm cản trở việc đi lại của gia đình tôi. Tại phiên toà, tôi yêu cầu Toà án buộc bà Đặng Hoàng T tháo dỡ một tầng cấp lán ra lối đi chung và trả lại con đường với diện tích đất của đường đi là 71,2m² đi cho gia đình đã sử dụng đi lại từ năm 2011 đến nay. Đồng thời, tôi yêu cầu Toà án kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ thu hồi để huỷ bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông L và bà H để điều chỉnh lại thực trạng đất cho đúng

** Trong quá trình giải quyết vụ án, tại bản tự khai và tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của bị đơn - ông Nguyễn Tân H1 trình bày:*

Ngày 13/12/2012, ông Nguyễn Chí T1 và bà Nguyễn Thị Thu D đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 508,2m² cho ông Trần L và bà Võ Thị H. Đến ngày 13/6/2013, ông Trần L và bà Võ Thị H đã thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

Ngày 27/8/2013, vợ chồng ông L và bà H thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ 318,3m² đất vườn thành đất ở, với tổng diện tích đất ở là 418,3m² và diện tích đất vườn là 89,9m².

Ngày 17/9/2013, vợ chồng ông L đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho một số người, cụ thể: Chuyển nhượng cho ông Ngô Văn Q1 và bà Huỳnh Thị Thanh T2 78,6m² đất ở và 6,1m² đất vườn; chuyển nhượng cho ông Bảo T3 và bà Trần Thị L2 70,1m² đất ở và 10,3m² đất vườn; chuyển nhượng cho ông Trần Văn A1 và bà Nguyễn Thị H3 140,6m² đất ở và 9,7m² đất vườn.

Sau đó vợ chồng ông L đã thực hiện thủ tục xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 213873 ngày 15/10/2018 đối với phần đất có diện tích 192,8m² tại thửa đất số 161, tờ bản đồ số 18; Địa chỉ: Tổ C, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng, đứng tên ông Trần L và bà Võ Thị H.

Đến ngày 17/5/2019, ông Trần L và bà Võ Thị H chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 192,8m² cho bà Đặng Hoàng T và thực hiện thủ tục sang tên cho bà T nhưng Văn phòng Đăng ký đất đai quận T không thực hiện được vì đất đang có tranh chấp, cụ thể ông Trương Văn C3 và bà Bùi Thị L1 cho rằng diện tích đất 60m² nằm trong diện tích đất 192,8m² thuộc quyền sử dụng của ông bà.

Ông Trần L và bà Võ Thị H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành C vì đây là công trình, kiến trúc của bà Đặng Hoàng T xây dựng nên.

Ông Trần L và bà Võ Thị H yêu cầu ông Trương Văn C3 và bà Bùi Thị L1 trả lại phần đất mà ông C3 và bà L1 đã lấn chiếm có diện tích khoảng 60m² tại địa chỉ tổ A, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Ông Trần L và bà Võ Thị H yêu cầu Toà án không công nhận thoả thuận về lỗi đi chung giữa ông Lê Hồng P và ông Nguyễn Thành C

Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của ông L và bà H giữ nguyên ý kiến về rút yêu cầu phản tố.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trương Văn C3 và bà Bùi Thị L1 là ông Phan Minh A và bà Nguyễn Hoàng Liên M2 trình bày:*

Phần đất mà hiện nay vợ chồng ông L và bà H đang tranh chấp có nguồn gốc từ việc ông C3 và bà L1 mua của ông Lê Hồng P với giá 350.000.000 đồng vào ngày 02/7/2012, hai bên có viết giấy nhận tiền. Sau đó ông C3 và bà L1 đã đưa cho ông P số tiền 100.000.000 đồng và ông P hứa hẹn đến khi ông P thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sẽ đưa số tiền còn lại.

Trong vụ án này, ông Trương Văn C3 và bà Bùi Thị L1 yêu cầu Toà án thu hồi và huỷ bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 213873 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 15/10/2018 đứng tên ông Trần L và bà Võ Thị H.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Đặng Hoàng T là ông Nguyễn Tấn H1 trình bày:*

Ngày 17/5/2019, ông Trần L và bà Võ Thị H đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 192,8m² thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 18, địa chỉ tổ C, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng cho bà T (đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 213873 đứng tên ông Trần L và bà Võ Thị H).

Sau đó, ông L và bà H thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T nhưng không thực hiện được vì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T cho rằng phần đất này đang bị tranh chấp, do ông Trương Văn C3 và bà Bùi Thị L1 cho rằng phần diện tích đất 60m² nằm trong phần đất 192,8m² thuộc quyền sử dụng của ông bà.

Do đó, hiện nay ông Trần L và bà Võ Thị H khởi kiện yêu cầu ông Trương Văn C3 và bà Bùi Thị L1 trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm là 60m² thì bà T đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Việc bà Đặng Hoàng T xây dựng cổng ngõ, cửa sắt, bậc cấp trên đường đi có mặt của ông Nguyễn Thành C và ông C không có ý kiến gì nên bà T không đồng ý tháo

dờ. Đồng thời, con đường đi chung không được thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thành C mà được thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần L và đã chuyển nhượng cho bà Đặng Hoàng T.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lê Hồng P trình bày:*

Tôi được uỷ quyền toàn bộ quyền chuyển nhượng từ ông T1 và bà D. Tôi chuyển nhượng cho ông C3 64m², tôi chuyển nhượng cho ông C 71m², việc mua bán có lập văn bản. Sau đó làm ăn thua lỗ nên tôi có cầm sổ đỏ đi cầm cố vay của ông Trần L và bà Võ Thị H (lúc này chưa tách sổ được), khi cầm cố tôi có nói tôi đã bán những phần đất trên cho ông C3 và ông C cho ông L biết. Sau này khi tôi đã khủng hoảng kinh tế thì tôi ra Văn phòng Công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L và bà H. Việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích là do tôi không làm thủ tục tách sổ tại Văn phòng Đăng ký đất đai quận T được, thời điểm đó tôi đang khủng hoảng nên không nhớ đến việc làm Văn bản thoả thuận về việc để chuyển nhượng cho những người trên. Nay, tôi đề nghị tòa án xem xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần L và bà Võ Thị H để điều chỉnh lại đúng diện tích đất lỗi đi chung của tất cả các bên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ có văn bản trình bày ý kiến như sau:*

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3402021016 (đứng tên ông Trương Văn C3 và bà Bùi Thị L1):

Nguồn gốc nhà đất: Tự khai phá và xây dựng nhà ở năm 1978.

Ngày 21/6/1999, ông Trương Văn C3 và bà Bùi Thị L1 được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 3402021016, thửa đất số 33 (145 mới), tờ bản đồ số 41 (18 mới) tại địa chỉ phường T, nay là phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng. Diện tích được cấp: 273,3m; DTXD: 113,2m; DTSD 113,2m, có thể hiện đường kiệt ra đường T.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 213873 (đứng tên ông Trần L và bà Võ Thị H):

Nguồn gốc nhà đất: Ông Nguyễn Chí T1 và bà Nguyễn Thị Thu D được Ủy ban nhân dân phường T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 926198 ngày 25/8/2008, thửa đất số 66 (thửa mới 161), tờ bản đồ số 18, diện tích đất 508,2m² (trong đó 100m² đất ở và 408,2m² đất trồng cây hàng năm khác).

Ngày 29/4/2011, ông Nguyễn Chí T1 và bà Nguyễn Thị Thu D uỷ quyền cho ông Lê Hồng P thay mặt cho ông T1 và bà D được quản lý, sử dụng lô đất tại thửa đất số 66 (thửa mới 161), tờ bản đồ số 18 tại tổ A phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng; được quyền chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp, bảo lãnh quyền sử

dụng lô đất nói trên theo Hợp đồng uỷ quyền số 5593 được lập tại Phòng C6 thành phố Đà Nẵng.

Ngày 02/5/2011, ông Lê Hồng P ký giấy viết tay thoả thuận mở đường đi chung với ông Nguyễn Thành C, với chiều rộng là 4,7m đoạn ngoài đường và 3m đoạn trong (*giáp với nhà ông C*) với chiều dài là 20m (*nội dung này được ông C cung cấp đã được Toà án nhân dân quận Thanh Khê xác minh*) nhưng ông Lê Hồng P không đăng ký với Chi nhánh T6 về nội dung biến động bỏ diện tích đất làm đường đi.

Ngày 02/7/2012, ông Lê Hồng P ký giấy viết tay chuyển nhượng 60m² cho ông Trương Văn C3 và bà Bùi Thị L1 nhưng không làm thủ tục tách thửa (*nội dung này do ông Trương Văn C3 cung cấp và đã được Toà án nhân dân quận Thanh Khê xác minh*), nội dung này cũng không lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngày 13/12/2012, ông Lê Hồng P chuyển nhượng toàn bộ diện tích 508,2m² tại thửa số 66 (*thửa mới 161*), tờ bản đồ số 18 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 926198 cho ông Trần L và bà Võ Thị H theo hợp đồng số 8724 lập tại phòng C6 thành phố Đà Nẵng (*bao gồm cả diện tích đất thoả thuận mở đường làm lối đi chung với ông Nguyễn Thành C và phần diện tích 60m² đất đã ký giấy chuyển nhượng cho ông Trương Văn C3*).

Ngày 25/7/2013, ông Trần L và bà Võ Thị H chuyển mục đích 318,3m² đất trồng cây hàng năm thành đất ở theo Quyết định 2413/QĐ-UBND ngày 25/7/2013 của UBND quận T.

Ngày 17/9/2013, ông Trần L và bà Võ Thị H chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có diện tích 84,7m² (*trong đó 78,6m² đất ở và 6,1m² đất trồng cây hàng năm khác*) cho ông Ngô Văn Q1 và bà Huỳnh Thị Thanh T4; chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có diện tích 80,4m² (*trong đó 70,1m² đất ở và 10,3m² đất trồng cây hàng năm khác*) cho ông Bảo T3 và bà Trần Thị L2; chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có diện tích 150,3m² (*trong đó 140,6m² đất ở và 9,7m² đất trồng cây hàng năm khác*) cho ông Trần Văn A1 và bà Nguyễn Thị H3.

Ngày 23/3/2018, ông Trần L và bà Võ Thị H nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi bổ sung tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 161 (*66 cũ*), tờ bản đồ số 18. Được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 213873, thửa đất số 161, tờ bản đồ số 18, diện tích đất 192,8m² (*trong đó 129m² đất ở và 63,8m² đất trồng cây hàng năm khác*); Diện tích xây dựng: 52,9m²; Diện tích sử dụng: 135,8m² tại địa chỉ: Tổ C, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng.

3. Quan điểm của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ đối với nội dung khởi kiện của ông Trần L và đơn phản tố của ông Trương Văn C3:

3.1. Đối với đơn khởi kiện của ông Trần L và bà Võ Thị H yêu cầu ông Trương Văn C3 và bà Bùi Thị L1 trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích khoảng 60m².

Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ đề nghị Tòa án nhân dân quận Thanh Khê căn cứ vào giấy tờ mua bán, chuyển nhượng và quá trình sử dụng đất.

3.2. Đối với đơn phản tố của ông Trương Văn C3 và bà Bùi Thị L1 yêu cầu Tòa án thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số CO 213873 đứng tên ông Trần L và bà Võ Thị H.

Qua đo đạc thực tế, hiện trạng thửa đất của ông Trần L và bà Võ Thị H như sau:

- Đã hình thành một đường đi vào nhà ông Nguyễn Thành C theo thoả thuận giữa ông Lê Hồng P, ông Lê Văn M với ông Nguyễn Thành C có diện tích thực tế: 73,9m² (*diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 44,4m²; Diện tích đất nằm trong HLAT điện không cáp: 29,5m²*);

- Diện tích đất ông Trương Văn C3 và bà Bùi Thị L1 đang sử dụng: 68,3m² (*diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 43,5m²; Diện tích đất nằm trong HLAT điện không cáp: 24,8m²*) đã xây dựng tường rào sát đường vào nhà ông Nguyễn Thành C;

- Diện tích đất thực tế ông Trần L và bà Võ Thị H đang sử dụng: 250,3m² (*diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 104,9m²; Diện tích đất nằm trong HLAT điện không cáp: 145,4m²*).

Việc thoả thuận, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hồng P với ông Trương Văn C3 và ông Nguyễn Thành C không đăng ký biến động tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận T đã dẫn tới việc Chi nhánh Văn phòng Đ tại quận T tham mưu cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 213873 cấp ngày 15/10/2018 cho ông Trần L và bà Võ Thị H không đúng với hiện trạng thực tế. Do đó, đối với nội dung phản tố của ông Trương Văn C3 "*Yêu cầu Tòa án thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 213873 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 15/10/2018 đứng tên ông Trần L và bà Võ Thị H*" là có cơ sở. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ đề nghị Tòa án nhân dân quận Thanh Khê chấp nhận nội dung đơn phản tố của ông Trương Văn C3 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 213873 và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần L và bà Võ Thị H đúng với hiện trạng sử dụng.

* Tại phiên tòa sơ thẩm:

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê phát biểu quan điểm:

- Xác định Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật; Hội đồng xét xử tuân theo đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Về nội dung, Kiểm sát viên xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần L bà Võ Thị H không đúng pháp luật; yêu cầu của ông C3 bà L1 về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận cấp cho ông L bà H là có căn cứ. Tuy nhiên, thẩm quyền thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc TAND cấp tỉnh nên Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giải quyết theo thẩm quyền.

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 103/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng quyết định:*

Căn cứ Điều 275 của Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ Điều 129 và 254 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 10 Điều 12, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành C đối với bà Đặng Hoàng T về việc “*Tranh chấp lối đi chung*”.

Xác định lối đi có diện tích 71,2m², cụ thể từng cạnh của lối đi như sau: Chiều rộng kiệt đoạn phía cổng nhà ông Nguyễn Thành C 2,19m, chiều rộng đoạn đầu kiệt 4,86m; chiều dài cạnh phía Tây Nam 20,3m, chiều dài cạnh phía Đông Bắc 20,74m tại địa chỉ K T, tổ C, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng là lối đi chung của nhà ông Nguyễn Thành C và hộ nhà ông Trần L, bà Võ Thị H.

Buộc bà Đặng Hoàng T tháo dỡ 01 bậc tam cấp xây lấn ra lối đi chung có kích thước dài 4,04m, rộng 29cm xây bằng bê tông, gạch.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Trần L và bà Võ Thị H về việc yêu cầu hủy bỏ con đường kiệt rộng 2,16m dài khoảng 23m trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 291029 ngày 19/02/2017.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần L và bà Võ Thị H về yêu cầu ông Trương Văn C3, bà Bùi Thị L1 trả lại 60m² đất tại tổ C, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trương Văn C3, bà Bùi Thị L1 và yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành C về việc đề nghị thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 213873 ngày 15/10/2018 đứng tên ông Trần L và bà Võ Thị H.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 213873 đứng tên ông Trần L và bà Võ Thị H do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 15/10/2018 để điều chỉnh lại diện tích đất cho phù hợp.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí tố tụng, phần án phí, quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án dân sự của các bên đương sự.

* Ngày 23 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân quận Thanh Khê nhận được đơn kháng cáo của bị đơn là ông Trần L và bà Võ Thị H ghi ngày 20/9/2024. Theo đơn kháng cáo và Đơn kháng cáo bổ sung ghi ngày 26/11/2024 ông Trần L và bà Võ Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Về nội dung kháng cáo: Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng tiến hành xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn là ông Trần L và bà Võ Thị H giữ nguyên nội dung đã kháng cáo. Yêu cầu HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư Đặng Văn C1 người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông L, bà H phát biểu tranh luận:

- Bản án sơ thẩm không đánh giá, xem xét một cách khách quan toàn diện các chứng cứ, tình tiết có trong hồ sơ vụ án, bỏ qua chứng cứ là USB có đoạn ghi âm cuộc gọi của ông Lê Hồng P cho ông L và đề nghị trưng cầu giám định nội dung cuộc gọi để làm chứng cứ giải quyết vụ án nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng;

- Giấy thỏa thuận lối đi chung không được công chứng, chứng thực, không đăng ký chỉnh lý biến động tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai là vi phạm Điều 699 Bộ luật Dân sự 2005, khoản 2 Điều 107 Luật Đất đai 2003.

Đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trần L và bà Võ Thị H đối với ông Trương Văn C3 và bà Bùi Thị L1:

- Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hồng P1 cho ông Trương Văn C3 và bà Bùi Thị L1 không được thể hiện bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không được công chứng, chứng thực theo quy định của Bộ luật Dân sự, không đăng ký chỉnh lý biến động đất tại Chi nhánh Văn phòng

đăng ký đất đai. Do đó, việc mua bán đất giữa ông P1 và ông C3 bà L1 vào ngày 02/7/2012 đã vi phạm quy định của Bộ luật Dân sự, Luật đất đai, chưa thực hiện được 2/3 nghĩa vụ đã giao kết.

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trương Văn C3 và bà Bùi Thị L1 hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO21387 cấp cho ông L bà H để điều chỉnh lại diện tích cho phù hợp với thực trạng các bên đang sử dụng là không có cơ sở.

Do bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị HĐXX phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm giao về Tòa án nhân dân quận Thanh Khê giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn là ông Trần L và bà Võ Thị H; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thời hạn, nội dung kháng cáo của bị đơn là ông Trần L và bà Võ Thị H:* Ngày 16 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng đưa vụ án ra xét xử, cùng ngày ban hành Bản án số: 103/2024/DS-ST. Bị đơn là ông Trần L và bà Võ Thị H đều có mặt. Ngày 23 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân quận Thanh Khê nhận được Đơn kháng cáo ghi ngày 20/9/2024, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như vậy, kháng cáo của ông Trần L và bà Võ Thị H là đảm bảo theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Ông L, bà H đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên vụ án được thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn là ông Trần L và bà Võ Thị H:

[2.1] Thửa đất 66 (nay là thửa 161), tờ bản đồ số 18, diện tích 508,2m² tại tổ A phường T thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Chí T1 và bà Nguyễn Thị Thu D do Ủy ban nhân dân phường T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 926198 ngày 25/8/2008. Ngày 29/4/2011, ông Nguyễn Chí T1 và bà Nguyễn Thị Thu D ủy quyền cho ông Lê Hồng P thay mặt cho ông T1 và bà D được quản lý, sử dụng; được quyền chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp, bảo lãnh quyền sử dụng đối với lô đất nói trên theo Hợp đồng ủy quyền số 5593 lập tại phòng C6 thành phố Đà Nẵng. Theo khai nhận của ông Lê Hồng P là ông Nguyễn Chí T1 và bà Nguyễn Thị Thu D

đã chuyển nhượng cho ông nhưng hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng mà lập hợp đồng ủy quyền như trên.

[2.2] Sau khi được ủy quyền, ngày 02/5/2011, ông Lê Hồng P ký giấy viết tay thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành C phần diện tích đất là 71,2m², thuộc thửa đất 66, tờ bản đồ số 18 để làm lối đi vào nhà ông C. Ông P đã giao đất, ông C đã giao tiền theo thỏa thuận và tự bỏ tiền mua vật liệu xây dựng đường bê tông trên diện tích đất nhận chuyển nhượng để làm lối đi chung. Ngày 02/7/2012, ông Lê Hồng P tiếp tục ký giấy viết tay thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trương Văn C3 và bà Bùi Thị L1 phần diện tích đất là 60m², thuộc thửa đất 66, tờ bản đồ số 18. Ông C3 bà L1 mới giao một phần tiền nhưng cũng đã được ông P giao đất và ông C3 bà L1 đã xây tường và làm mái tôn sử dụng. Sau đó, đến ngày 13/12/2012, ông Lê Hồng P tiếp tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích 508,2m² đất tại thửa số 66, tờ bản đồ số 18 theo giấy chứng nhận QSD đất số AM 926198 cho ông Trần L và bà Võ Thị H theo Hợp đồng số 8724 lập tại phòng C6 thành phố Đ, bao gồm cả diện tích đất 71,2m² đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành C mở đường làm lối đi chung và phần diện tích 60m² đã chuyển nhượng cho ông Trương Văn C3 và bà Bùi Thị L1 sử dụng trước đó.

[2.3] Việc nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất từ thửa đất 66, tờ bản đồ số 18 của ông Nguyễn Thành C và Trương Văn C3, bà Bùi Thị L1 tuy chỉ bằng giấy viết tay, không công chứng chưa tuân thủ đúng quy định của pháp luật về hình thức, nhưng các hộ này đã thanh toán tiền, đã nhận đất và sử dụng ổn định phần diện tích đất nhận chuyển nhượng. Ông Lê Hồng P hay ông Nguyễn Chí T1, bà Nguyễn Thị Thu D với ông C, ông C3 và bà L1 không có tranh chấp đối với diện tích đất đã chuyển nhượng. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần L cũng thừa nhận, khi ông nhận chuyển nhượng thửa số 66, tờ bản đồ số 18 thì đã có con đường bê tông làm lối đi vào nhà ông C và phần đất của ông C3, bà L1 nhận chuyển nhượng đã xây tường và làm mái tôn sử dụng. Ông L, bà H cũng không kiểm tra đo đạc thực tế xác định phần diện tích đất nhận chuyển nhượng để lập hợp đồng chuyển nhượng đúng thực trạng và thanh toán giá trị phù hợp với diện tích thực tế. Quá trình thực hiện quyền sử dụng đất của mình, ông L và bà H đã thực hiện thủ tục chuyển mục đích 318,3m² đất trồng cây hàng năm thành đất ở theo Quyết định 2413/QĐ-UBND ngày 25/7/2013 của UBND quận T; Đến ngày 17/9/2013 chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có diện tích 84,7m² cho ông Ngô Văn Q1 và bà Huỳnh Thị Thanh T4; chuyển nhượng diện tích 80,4m² cho ông Bảo T3 và bà Trần Thị L2; chuyển nhượng diện tích 150,3m² cho ông Trần Văn A1 và bà Nguyễn Thị H3, nhưng cũng không có tranh chấp gì đối với con đường bê tông làm lối đi vào ông C cũng như phần diện tích đất ông C3 bà L1 đã đã quản lý, sử dụng.

[2.4] Ngày 19/9/2017, ông Nguyễn Thành C được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 291029 tại thửa đất số 231 tờ bản đồ số 18, địa chỉ: K T, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng, trong giấy chứng nhận có thể hiện con đường kiệt từ nhà ông C thông ra kiệt để ra đường T, chính là con đường bê tông mà các bên hiện tranh chấp. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 213873, thửa đất số 161, tờ bản đồ số 18, diện tích đất 192,8m² do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp cho ông Trần L và bà Võ Thị H vào ngày 23/3/2018 là cấp đổi và giấy chứng nhận này được cấp sau Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 291029 tại thửa đất số 231 tờ bản đồ số 18 cho ông Nguyễn Thành C vào ngày 19/9/2017. Do khi lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận cho ông L, bà H, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận T đã chủ quan không xác minh, kiểm tra hiện trạng thực tế sử dụng đất đối với phần diện tích lối đi chung vào nhà ông C đã có thỏa thuận từ trước, cũng như chưa xác minh kiểm tra phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông C3, bà L1 nên đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà H không đúng hiện trạng thực tế và không đúng quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ có văn bản trình bày thống nhất với yêu cầu của khởi kiện của ông Nguyễn Thành C và ông Trương Văn C3, bà Bùi Thị L1, đề nghị Tòa án hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 213873 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 15/10/2018 đứng tên ông Trần L và bà Võ Thị H do không đúng hiện trạng thực tế và không đúng quy định pháp luật, để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L và bà H đúng với hiện trạng thực tế đang sử dụng.

Do đó, Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần L và bà Võ Thị H về việc đòi lại phần diện tích đất mà ông Lê Hồng P đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành C và ông Trương Văn C3, bà Bùi Thị L1 là có căn cứ, đúng pháp luật. Vì vậy, kháng cáo của ông L, bà H đề nghị cấp phúc thẩm trả lại phần diện tích này là không có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Về kháng cáo của ông Trần L và bà Võ Thị H và tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L, bà H cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện trung cầu giám định USB ghi âm cuộc gọi giữa ông L và ông Lê Hồng P, không đánh giá chứng cứ là đoạn ghi âm ông P thừa nhận không chuyển nhượng đất để ông C làm lối đi chung là có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Xét, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như phúc thẩm, ông P đều tham gia và có nhiều bản trình bày cũng như khai nhận tại phiên tòa xác định việc chuyển nhượng cho ông C phần đất 71,2m² làm lối đi là

có thật được hai bên viết giấy như tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Trình bày của ông P phù hợp với trình bày của ông C cũng như ý kiến của dân cư sinh sống tại địa phương, phù hợp với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C. Tại phiên tòa phúc thẩm ông P cũng phản đối nội dung trình bày mà ông L cho là đã ghi âm. Do đó, Tòa án sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và lời trình bày trực tiếp của ông P để giải quyết vụ án, không thực hiện trưng cầu giám định đối với USB ghi âm theo đề nghị của ông L là có căn cứ, đúng pháp luật. Ông L, bà H và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông L bà H cho rằng Tòa án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có cơ sở.

[2.6] Tại đơn trình bày bổ sung kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần L, bà Võ Thị H còn cho rằng: phần diện tích đất 131,2m² ông L bà H bị mất là do ông Lê Hồng P bán cho ông Nguyễn Thành C 71,2m², bán cho ông Trương Văn C3, bà Bùi Thị L1 60m² nên đề nghị ông P phải trả phần diện tích đất 131,2m² này, quy giá trị đất ra thành tiền là 3.480.000.000 đồng. Xét thấy, đối với nội dung này quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm ông L, bà H không có yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Hồng P, chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết, do đó cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét nội dung kháng cáo này. Trường hợp có yêu cầu thì có thể khởi kiện ở vụ án dân sự khác.

[3] Từ những phân tích nhận định trên, xét thấy Bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành C, yêu cầu độc lập của ông Trương Văn C3 và bà Bùi Thị L1; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần L và bà Võ Thị H đối với Trương Văn C3, bà Bùi Thị L1 là có căn cứ. Trong quá trình giải quyết phúc thẩm bị đơn là ông Trần L và bà Võ Thị H không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì khác để chứng minh cho nội dung kháng cáo của mình là có cơ sở. Do đó, HĐXX chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Trần L và bà Võ Thị H. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Ông Trần L và bà Võ Thị H phải chịu là 300.000đ do kháng cáo không được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần L và bà Võ Thị H;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: **103/2024/DS-ST** ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ Điều 275 của Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ Điều 129 và 254 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 10 Điều 12, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 ông Nguyễn Thành C đối với bà Đặng Hoàng T về việc “*Tranh chấp lối đi chung*”.

Xác định lối đi có diện tích 71,2m², cụ thể từng cạnh của lối đi như sau: Chiều rộng kiệt đoạn phía cổng nhà ông Nguyễn Thành C 2,19m, chiều rộng đoạn đầu kiệt 4,86m; chiều dài cạnh phía Tây Nam 20,3m, chiều dài cạnh phía Đông Bắc 20,74m tại địa chỉ K T, tổ C, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng là lối đi chung của nhà ông Nguyễn Thành C và hộ nhà ông Trần L, bà Võ Thị H.

Buộc bà Đặng Hoàng T tháo dỡ 01 bậc tam cấp xây lấn ra lối đi chung có kích thước dài 4,04m, rộng 29cm xây bằng bê tông, gạch.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Trần L và bà Võ Thị H về việc yêu cầu hủy bỏ con đường kiệt rộng 2,16m dài khoảng 23m trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 291029 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 19/02/2017.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần L và bà Võ Thị H về yêu cầu ông Trương Văn C3, bà Bùi Thị L1 trả lại 60m² đất tại tổ C, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trương Văn C3, bà Bùi Thị L1 và yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành C về việc đề nghị thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 213873 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 15/10/2018 đứng tên ông Trần L và bà Võ Thị H.

Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 213873 đứng tên ông Trần L và bà Võ Thị H do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 15/10/2018 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L và bà H đúng với hiện trạng thực tế đang sử dụng.

5. Về án phí dân sự:

5.1. Án phí sơ thẩm:

- Ông Trần L và bà Võ Thị H phải chịu 52.637.488đ (Năm mươi hai triệu, sáu trăm ba mươi bảy ngàn, bốn trăm tám mươi tám đồng), nhưng được trừ vào tiền tạm

ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai số 009023 ngày 26/02/2021 và 750.000 đồng theo biên lai số 9128 ngày 07/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê. Ông L, bà H phải nộp tiếp số tiền 51.587.488đ (*Năm mươi mốt triệu, năm trăm tám mươi bảy ngàn, bốn trăm tám mươi tám đồng*) .

- Ông Nguyễn Thành C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông C số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai số 8984 ngày 25/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê.

5.2. Án phí phúc thẩm: Ông Trần L và bà Võ Thị H phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ, theo biên lai thu số 0001488 ngày 02/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, Tp Đà Nẵng.

6. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí đo đạc là 5.301.000đ, ông L và bà H phải chịu (đã nộp và chi cho Trung tâm đo đạc)

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000đ và 11.000.000đ chi phí định giá tài sản, ông L và bà H phải chịu (đã nộp và chi phí xong).

- Chi phí định giá tài sản là 8.500.000đ và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 5.000.000đ, ông C phải chịu (đã nộp và chi phí xong).

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

8. Trường hợp bản án 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 có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7,9 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:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Chi Cục THADS quận Thanh Khê;
- Tòa án nhân dân quận Thanh Khê;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Cao Văn Hiếu