TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 207/2025/DS-PT Ngày 08/9/2025 V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề".	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Khoa

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Tấn Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2025, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, và điểm cầu thành phần trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 359/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 3 năm 2025, về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 341/2025/QĐ-PT, ngày 22 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đăng K, sinh năm 1985; địa chỉ: Căn hộ C, Phú Mỹ Hưng - M khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Bà Nguyễn Đăng Phương T, sinh năm 1990; địa chỉ: Số A, đường L, Phường I, thành phố Đ (Nay là số A, đường L, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng); vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Huy T1, sinh năm 1962; địa chỉ: 1 Khu A, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng là người đại diện theo ủy quyền; theo Văn bản uỷ quyền ngày 09/12/2021 và ngày 06/4/2022; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Trần Mai L3, sinh năm 1956; địa chỉ: Số A đường M, Phường I, thành phố Đ (Nay là số A Đường M, phường L- Đ, Lâm Đồng); có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố Đ; địa chỉ: Số B, đường T, Phường H, thành phố Đ (Nay là số B đường T, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng: Bà Trần Thị Vũ L; có đơn xử vắng mặt (Nay là số B đường T, phường L - Đ, Lâm Đồng).

2. Ông Đàm Đình Đ, sinh năm 1973; địa chỉ: Số F, Đ, Phường F, quận T, Thành Phố Hồ Chí Minh (Nay là số 6/26/6, Đ, phường T, Thành Phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3. Bà Đàm Thị Vân A, sinh năm 1980; địa chỉ: Số C, đường N, Phường I, thành phố Đ (Nay là số C, đường N, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng); vắng mặt.

4. Bà Đàm Thị Thanh H, sinh năm 1982 và ông Đàm Thanh L1, sinh năm 1986; cùng địa chỉ: Số A (số E cũ), M, Phường I, thành phố Đ (Nay là số 01 (số E cũ), M, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng); vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Đăng K, bà Nguyễn Đăng Phương T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện nguyên đơn ông Nguyễn Đăng K và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Huy T1 trình bày:*

Ông K, bà T là chủ sử dụng diện tích đất 749,10m^2 (trong đó đất ở có 611m^2, đất nông nghiệp 138m^2) thuộc thửa số 149 (gốc 62), tờ bản đồ số 9 (C71-I-B-c), tại địa chỉ 5 M, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK703962 do UBND thành phố Đ cấp ngày 07/9/2012.

Nguồn gốc đất là của bà Nguyễn Thị T2 sử dụng ổn định từ trước giải phóng. Năm 1998, bà T2 chuyển cho con gái là bà Nguyễn Thị Thanh V. Ngày 7/4/2004, bà Nguyễn Thị Thanh V lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho bố mẹ ông K, bà T là ông Nguyễn D và bà Phạm Thị Anh P. Ngày 18/8/2012, bà P chuyển quyền sử dụng đất nói trên cho con gái là Nguyễn Đăng Phương T. Ngày 29/12/2015, bà T tặng một phần tài sản nói trên cho ông Nguyễn Đăng K đồng sở hữu.

Để đi vào thửa đất của ông K, bà T có một lối đi chung có chiều rộng khoảng 1,6m và chiều dài khoảng 33m (12m giáp đất bà L3, phần còn lại giáp đất ông N). Con đường đi chung này có từ ngày bà T2 sử dụng sau đó chuyển cho bà V. Bà V chuyển cho mẹ ông K bà T và ông K bà T đang sử dụng đất.

Lối đi chung qua phần đất của ông N, ông N có bán cho ông Nguyễn Đình V1 (Giấy tay mua bán lối đi chung có xác nhận của UBND Phường 9 ngày 17/10/1994 - ông V1 là chồng bà V) lối đi này không tranh chấp từ đó cho đến nay. Gia đình ông K, bà T đang đi trên phần đất này để vào nhà.

Lối đi chung này đang tranh chấp với bà L3 có chiều dài 12m x 1,6m = 19,2m^2, có từ trước giải phóng. Năm 2006, mẹ ông K và bà T có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất và theo quy định của pháp luật, cơ quan có thẩm quyền yêu cầu muốn chuyển mục đích sử dụng đất thì đất phải có lối đi vào thửa đất. Do vậy, Phòng tài nguyên và môi trường thành phố Đ và UBND phường lập biên bản kiểm tra xác minh hiện trường và lập biên bản ngày 15/3/2006 có họa đồ hiện trạng thửa đất xác định có lối đi chung. Biên bản này bà Trần Mai L3 ký xác nhận là có con đường đi chung và không tranh chấp. Bên cạnh đó, cơ quan Nhà nước còn yêu cầu chủ đất bán cho mẹ ông K bà T phải ký xác nhận về con đường đi chung này.

Nay ông K bà T khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết.

Công nhận con đường hiện hữu đi vào thửa đất số 149 (gốc 62), tờ bản đồ số 9 (C71-I-B-c), tại địa chỉ 5 M, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng có diện tích hiện hữu là 29,5m^2 (theo hoạ đồ đo đạc ngày 24/6/2022 của Công ty TNHH A1) là con đường đi chung của gia đình ông K bà T và gia đình bà L3. Trường hợp nếu Toà án không xem xét con đường trên là lối đi chung thì đề nghị Toà án mở lối đi qua bất động sản liền kề vì gia đình ông K, bà T không còn lối đi nào khác.

Yêu cầu gia đình bà Trần Mai L3 phải trả lại cho gia đình ông K bà T diện tích lấn chiếm là 41,89m^2 (chiều rộng 1m, chiều dài 40m) thuộc thửa 62 (thửa 149 cũ), tờ bản đồ số 9 (C1) tại số E, M, Phường I, thành phố Đ (theo hoạ đồ đo đạc là 37,4m^2);

Yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 669918 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 24/12/1998 đứng tên hộ bà Trần Mai L3 đối với diện tích 13,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 09, tờ bản đồ số 10(C71-I-I-B-d) tại M, Phường I, thành phố Đ.

Bị đơn bà Trần Mai L3 trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất thuộc thửa 09 TBĐ số 10 tại Phường I, thành phố Đ mua của ông Phạm Trung T3 năm 1989, cạnh phía Tây của lô đất tiếp giáp với thửa 62 (thửa 149 cũ) TBĐ số 9 tại Phường I, thành phố Đ của ông Dương Tăng P1. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng phần ranh 02 thửa đất hiện hữu 01 hàng rào cây dăm bụt dây thép gai. Thời gian sử dụng sau đó, ông P1 có cho bà V phần diện tích đất thuộc thửa 62 này.

Đến năm 2006, bà V chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông D – bà Phạm Thị Anh P (là cha mẹ của ông K, bà T). Sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng ông D phá bỏ hàng rào cây dăm bụt thép gai xây hàng rào bằng đá. Năm 2016, gia đình ông D xây chồng lên hàng rào đá này là bờ tường bằng gạch. Tường gạch này là ranh phân định sử dụng đất của 02 hộ gia đình. Năm 2016 trở về trước, hộ ông D là chủ sử dụng thửa đất số 61, 62 có mặt tiền đường L, hộ gia đình nguyên đơn đi lại theo lối đi tại đường L, không có lối đi nào tại hẻm M. Trong quá trình sử dụng từ năm 2006, bà P có mua 01 phần diện tích đất tại thửa 07 (của ông H1), thửa 08 (của ông N) để mở lối đi từ hẻm M vào thửa 62.

Đến năm 2012, hộ ông D tự ý tháo hàng rào B40 của gia đình tại vị trí tiếp giáp thửa số 8 (chủ sử dụng là ông N) và đi lại trên đường đất thuộc một phần thửa 09 thuộc quyền sử dụng của gia đình tôi nhưng không thông qua ý kiến của gia đình và hộ ông D đã sử dụng một phần thửa 09 để đi lại tại vị trí đất này. Do phần đất của gia đình hình dạng chữ L, phần đất bị hộ ông D chiếm đoạt nằm ở vị trí khuất nên gia đình không phát hiện. Năm 2016, hộ ông D ngang nhiên đổ bê tông trên phần đất này hình thành con đường hẻm nối liền phần diện tích đất của ông H1 và ông N chạy qua thửa 09 thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ gia đình để vào thửa đất 62 thì gia đình mới biết nên đã có đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết.

Đối với nội dung khởi kiện của ông K, bà T khởi kiện cho rằng hộ gia đình lấn chiếm khởi kiện yêu cầu trả lại phần diện tích 37,4m2 thuộc một phần thửa 62 TBĐ số 9 tại Phường I, thành phố Đ và phần diện tích lối đi chung thì tôi không đồng ý vì gia đình không lấn chiếm đất của hộ ông K, bà T và gia đình sử dụng đất từ năm 1989 cho đến nay.

Mặt khác, ranh phân định 02 thửa đất số 9 và thửa 62 hiện tại vẫn còn hiện hữu hàng rào chân bằng đá phía trên bằng gạch do hộ ông D tự xây dựng từ năm 2006 cho đến nay không có gì thay đổi. Đối với yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị đơn không đồng ý.

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

- *Bà Đàm Thị Thanh H, bà Đàm Thị Vân A, ông Đàm Thanh L1 trình bày:* đồng ý với ý kiến của bị đơn và đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Ủy ban nhân dân thành phố Đ có văn bản nêu ý kiến:*

1.Đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M669918:

Ngày 10/9/1998, bà Trần Thị Mai L3 có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất tại thửa số 09, tờ bản đồ C71.I-I.B.d gồm 200m^2 đất thổ (nguồn gốc UBND thành phố cấp 1990), 1.153m^2 đất nông nghiệp (nguồn gốc sang nhượng của ông Phạm Trung T3).

Ngày 20/11/1998, Ủy ban nhân dân Phường I ban hành Thông báo số 08TB/UB về việc công khai hồ sơ đăng ký đất: Từ ngày 20/11/1998 hồ sơ đăng ký đất đã được Hội đồng đăng ký đất Phường 9 xét duyệt được công khai tại Ủy ban nhân dân Phường I. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nói trên ai có điều gì cần khai báo thêm hoặc khiếu nại thì nộp đơn tại Ủy ban nhân dân Phường I để Hội đồng đăng ký đất thẩm tra giải quyết. Quá thời hạn trên mọi việc khai báo thêm hoặc khiếu nại sẽ không được giải quyết.

Căn cứ Tờ trình số 328/TT-ĐC ngày 16/12/1998 của Phòng Địa chính Đ v/v phê duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp tại Phường I, Đ; Tờ trình số 36/TT-UB của Ủy ban nhân dân Phường I ngày 10/12/1998. Ngày 24/12/1998, Ủy ban nhân dân thành phố Đ ban hành Quyết định số 1345/QĐ/UB

về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp tại Phường I, thành phố Đ (kèm theo danh sách) trong đó có trường hợp của bà Trần Thị Mai L3.

Ngày 24/12/1998, Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M699918 cho hộ bà Trần Thị Mai L3 được quyền sử dụng 1.153m^2 đất thuộc thửa số 9 tờ bản đồ C71-I-I-B-d, mục đích sử dụng: LN.

Ngày 03/12/2007, Phòng T xác nhận nội dung biến động. Điều chỉnh họ tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Trần Mai L3 theo đúng CMND số 250672024 cấp ngày 14/3/2007 tại Công an tỉnh L và Sổ hộ khẩu gia đình. Và số tờ bản đồ trên GCNQSD đất là C.71-I-I-B-d (10). Các nội dung khác trên Giấy chứng nhận giữ nguyên không thay đổi, qua đó cho thấy tại thời điểm xét cấp là đảm bảo quy định theo Luật Đất đai năm 1993.

2. Đối với Giấy chứng nhận cấp tại thửa 149 (gốc 62), tờ bản đồ số 9, Phường I, thành phố Đ. Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M533192.

Ngày 05/3/1998, bà Nguyễn Thị Thanh V làm Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất với diện tích 749,1m^2 thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số C71.I.B.c, Phường I, thành phố Đ (loại đất M, mục đích sử dụng: nông nghiệp, nguồn gốc sử dụng thừa kế của mẹ). Việc bà Nguyễn Thị Thanh V đăng ký quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân Phường I ký xác nhận ngày 08/7/1998 với nội dung (xét cấp thửa 62, diện tích 749,1m^2).

Ngày 10/8/1998, Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M533192 cho hộ bà Nguyễn Thị Thanh V được quyền sử dụng 749,1m^2 đất tại thửa 62 tờ bản đồ C71-I.B.c, Phường I, thành phố Đ, mục đích sử dụng: ĐRM. Ngày 10/12/2009, Trung tâm tích hợp thông tin địa lý và đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận nội dung biến động: Căn cứ Bản án số 158/2009/DSPT ngày 19/10/2009 "v/v yêu cầu chia tài sản thuộc sở hữu chung, chia tài sản thừa kế, tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất" điều chỉnh tên người sử dụng đất như sau: Bà Phạm Thị Anh P, sinh năm 1961, CMND 201338537.

Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 703962:

Ngày 18/8/2012, Văn phòng C2 chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số M533192 giữa bên tặng cho bà Phạm Thị Anh P và bên được tặng cho là bà Nguyễn Đăng Phương T, số công chứng 4618, quyển số 07-TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 31/8/2012, Phòng T có Tờ trình số 1139/TTr-TNMT trình Ủy ban nhân dân thành phố Đ về việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với bà Nguyễn Đăng Phương T tại thửa 149 (gốc 62), tờ bản đồ số 9 (C71-I-B-c) với diện tích 749,10m^2.

Ngày 07/9/2012, Ủy ban nhân dân 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 BK 703962 cho bà Nguyễn Đăng Phương T với diện tích 749,10m^2 thuộc thửa 149 (gốc 62),

tờ bản đồ số 9 (C1), Phường I, thành phố Đ, trong đó đất ở đô thị (350m^2), đất trồng cây hàng năm khác (399,1m^2).

Các nội dung biến động tại trang IV của Giấy chứng nhận:

Ngày 14/01/2016, Chi nhánh Văn phòng Đ1 xác nhận nội dung: tặng cho ông Nguyễn Đăng K (hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất VPCC Đà Lạt công chứng ngày 29/12/2015, số công chứng 5579, quyển số 15TP/CC-SCC/HDDGP) để đồng sử dụng với bà Nguyễn Đăng Phương T (nhận tặng cho theo hồ sơ số 15123771).

Ngày 17/2/2016, Chi nhánh Văn phòng Đ1 xác nhận nội dung: Căn cứ Quyết định số 259/QĐ-UBDN ngày 28/01/2016, Ủy ban nhân dân thành phố Đ cho phép ông Nguyễn Đăng K và bà Nguyễn Đăng Phương T chuyển mục đích sử dụng đất bổ sung sang đất ở với diện tích 200m^2 thuộc thửa 149, tờ bản đồ số 9, Phường I, thành phố Đ. Tổng diện tích đất ở thuộc thửa đất số 149 là 550m^2, phần diện tích đất nông nghiệp còn lại thuộc thửa đất số 149 là 199,1m^2.

Ngày 12/7/2017, Chi nhánh Văn phòng Đ1 xác nhận nội dung: Căn cứ Quyết định số 2290/QĐ-UBND ngày 05/7/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ cho phép ông Nguyễn Đăng K và bà Nguyễn Đăng Phương T được điều chỉnh vị trí, ranh giới đất ở với diện tích 157,24m^2 và chuyển mục đích sử dụng đất bổ sung sang đất ở với diện tích 61m^2 thuộc thửa đất số 149, tờ bản đồ số 9, Phường I, thành phố Đ. Tổng diện tích đất ở thuộc thửa 149 là 611m^2, diện tích đất nông nghiệp còn lại là 138,10m^2.

Từ cơ sở trên cho thấy, việc các cơ quan chức năng thực hiện trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện đảm bảo đúng các trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Đối với phần diện tích 13,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 09 tờ bản đồ số 10 (C71-I- -B-c), Phường I, thành phố Đ theo yêu cầu của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng không thể hiện vị trí cụ thể, do đó Ủy ban nhân dân thành phố chưa có cơ sở để phúc đáp.

Ủy ban nhân dân thành phố Đ đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự số: 69/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết định:

- Căn cứ các khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 245, 246, 247, 254 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 3, các điểm a, b khoản 7 Điều 27 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng K, bà Nguyễn Đăng Phương T, về việc "*Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề*" với bị đơn bà Trần Mai L3.

Buộc bà Trần Mai L3 mở diện tích đất là 13,9m^2 thuộc một phần thửa 09, tờ bản đồ số 10 (C71.I.I.B.d), tọa lạc tại số E M, Phường I, thành phố Đ để nhập vào diện tích đất con đường đang hiện hữu làm lối đi chung đi qua các thửa 149 (gốc 62), thửa 09 có kích thước cụ thể như sau: chiều rộng phần đầu có chiều ngang 2,2m giáp đường bê tông; chiều dài giáp một phần thửa 08, 09 và một phần thửa 59, thửa 149 (gốc 62) có tổng diện tích 29,5m^2 (Có họa có họa đồ phần diện tích đất mở lối đi tại thửa 09 để đi vào thửa 149 của Công ty TNHH A1 ngày 24/6/2022 kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Đăng K và bà Nguyễn Đăng Phương T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Mai L3 số tiền 98.078.400 đồng là ½ giá diện tích đất 13.9m^2 mở lối đi chung tại thửa 09 và 149.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Các bên đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh lại phần diện tích đất tại thửa 09 làm lối đi chung và phần diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng K và bà Nguyễn Đặng Phương T4 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* với bị đơn bà Trần Mai L3. Về việc yêu cầu công nhận phần diện tích 13,9m^2 thuộc một phần thửa 09 tờ bản đồ C71.I.I.B.d làm đường đi chung; Yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 37,4m^2 (chiều rộng 1m, chiều dài 40m) thuộc một thửa 149 (gốc 62), tờ bản đồ số 9 (C1) tại số E, M, Phường I, thành phố Đ và yêu cầu hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M699918 đối với diện tích 13,9m^2 thuộc một phần thửa 09, tờ bản đồ (C71.I.I.B.d) 10 do UBND thành phố Đ cấp ngày 24/12/1998 cho hộ bà Trần Thị Mai L3 (đã điều chỉnh tên là Trần Mai L3 ngày 13/12/2007).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 04/10/2024 ông K, bà T4 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm; tại phiên tòa ông K yêu cầu buộc bà Mai L3 trả lại diện tích 37,4m^2, thửa 62 (nay là thửa 149); nếu không chấp nhận thì lối đi có chiều dài 33m, trong đó phần đất bên ngoài của đường đi ra hẻm M, thuộc quyền sử dụng của gia đình ông K nên bà Mai L3 muốn sử dụng làm lối đi chung phải trả tiền cho ông K, bà T4.

Tại phiên tòa phúc thẩm hai bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án; ông K, bà T4 vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và trình bày: Đường đi này hai bên tranh chấp, chỉ sử dụng dùng cho thửa đất 149 của gia đình ông K và thửa đất 09 của bà Mai L3, ngoài ra không còn ai sử dụng khác; con đường đi dài 33m, trong đó bà Mai L3 chỉ có 13,9m^2, nguyện vọng gia đình ông K muốn sử dụng toàn bộ lối đi riêng thì sẽ trả 100% giá trị đất cho bà Mai L3, nếu bà Mai L3 muốn sử dụng lối đi chung của hai bên thì bà Mai L3 phải trả giá trị phần đất lối đi còn lại cho gia đình ông K. Thực chất cha của ông K thỏa thuận đổi 37,4m^2 đất, để lấy 13,9m^2 đất của bà Mai L3 để làm lối đi nhưng nay gia đình ông K không cung cấp được chứng cứ thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo yêu cầu của ông K như trên.

Bà Mai L3 trình bày: Bà Mai L3 mua đất và sử dụng từ năm 1989 đến nay, trước đây gia đình ông K không sử dụng lối đi này, khi ông K về thì mới mở lối đi này; lối đi này đã hình thành từ lâu để đi vào đất rừng nên việc ông K yêu cầu tôi sử dụng lối đi này thì phải trả tiền sử dụng đất là không có cơ sở; khi mẹ ông K vẽ bản vẽ đi vào phần đất 13,9m^2 tôi đã có phản ứng và khiếu nại, nay yêu cầu bác đơn kháng cáo của ông K giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông T1 người đại diện theo ủy quyền của ông K, bà T4 trình bày: Bà Mai L3 trình bày là không phù hợp, vì khi mở lối đi Văn phòng đăng ký đất đai xuống vẽ sơ đồ, bà Mai L3 có chứng kiến và ký vào biên bản.

Quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử của Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng theo quy định. Về nội dung kháng cáo của ông K, bà T4 thì thấy ông K có yêu cầu sử dụng làm lối đi riêng nhưng bà Mai L3 không đồng ý mà yêu cầu được sử dụng chung cho thửa đất 09 của bà Mai L3, nên yêu cầu của ông K là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, nay ông K là người kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của ông K, bà T4 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông K, bà T4 đúng theo quy định của pháp luật, hợp lệ nên được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng đều vắng mặt; căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông K, bà T4:

[3.1]. Theo tài liệu hai bên cung cấp thì tại thời điểm năm 1998 hai bên được cấp Giấy CNQSDĐ tại thửa 09 và thửa 62 (nay là thửa 149), hai thửa đất này

không thể hiện có lối đi chung. Theo Quyết định số 5926/QĐ-UBND ngày 20/12/2016 của UBND thành phố Đ và Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 30/11/2017 của UBND tỉnh L cũng xác định giữa 02 thửa đất 09 và thửa 62 (nay là thửa 149) không có lối đi chung.

[3.2]. Theo Giấy tay mua bán lối đi chung giữa ông N và ông V1 (chồng bà V) lập ngày 17/10/1994, được UBND phường I, thành phố Đ xác nhận, phù hợp với lời xác nhận của các nhân chứng (BL: 03 đến 06) nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định cha mẹ của nguyên đơn nhận chuyển nhượng lại đất thì trước đó có thỏa thuận mở con đường đi như hiện nay là có cơ sở. Mặt khác, theo Biên bản kiểm tra xác minh hiện trường và Họa đồ hiện trạng thửa đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ lập ngày 15/3/2006 có lối đi chung diện tích khoảng (1,6m x 33m) đi qua một phần đất của bị đơn, được bị đơn ký nhận; nên có cơ sở bị đơn ký biên bản và thống nhất mở lối đi chung.

[3.3]. Tòa án cấp sơ thẩm mở lối đi chung là có cơ sở; nguyên đơn có yêu cầu sử dụng toàn bộ diện tích (1,6m x 33m), để làm lối đi riêng cho nguyên đơn và nguyên đơn sẽ thanh toán toàn bộ giá trị 13,9m^2 cho bị đơn. Tuy nhiên, bị đơn không chấp nhận và có nguyện vọng sử dụng làm lối đi chung cho thửa đất 09 của bị đơn nên chấp nhận yêu cầu của bị đơn. Diện tích đất bị đơn sử dụng làm lối đi chung 13,9m^2/52,8m^2 là nhỏ hơn diện tích đất của nguyên đơn; Toà án cấp sơ thẩm công nhận diện tích 52,8m^2 làm lối đi chung cho bị đơn nhưng lại buộc nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn ½ giá trị 13,9m^2 đất là chưa phù hợp; bị đơn sử dụng lối đi chung 52,8m^2 thì nguyên đơn không phải hoàn trả giá trị 13,9m^2 cho nguyên đơn, mới bảo đảm quyền lợi của hai bên.

[3.4]. Về tranh chấp diện tích đất 37,4m^2, một phần thửa 62 (nay là thửa 149), tờ bản đồ số 9 (C1) tại số E, M, Phường I, thành phố Đ: Diện tích đất tại thửa 149 gia đình nguyên đơn đã xây nhà ở kiên cố; tại phiên toà hai bên cũng xác nhận phần đất tiếp giáp giữa thửa 09 và thửa 149, thì nền đất của thửa 149 cao hơn thửa 09, cha mẹ của nguyên đơn đã xây tường rào móng kiên cố, trên thửa 149 thuộc nền đất cao, để phân định ranh giới hai thửa đất từ năm 2004 đến nay. Dù diện tích đất tranh chấp 37,4m^2, thuộc một phần của thửa 149 nhưng thực tế toạ lạc trên nền đất thấp của thửa 09; ranh giới các thửa đất do cấu trúc, địa hình của Đ đã hình thành từ trước, hai bên đã sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng, không thay đổi. Đến nay, nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ cha mẹ của nguyên đơn đã hoán đổi 37,4m^2, thuộc một phần của thửa 149 để lấy 13,9m^2, tại thửa 9 của bà L3 làm lối đi. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn kiện đòi 37,4m^2 đối với bị đơn là có cơ sở,

[4]. Hội đồng xét xử thấy lời trình bày của ông K và người đại diện cho nguyên đơn ông K, bà T4 phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần; quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh, phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần. Do đó, chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn ông K, bà T4; sửa một phần bản án sơ thẩm nên ông K, bà T4 không phải chịu án phí phúc thẩm.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

I. Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đăng K, bà Nguyên Đăng Phương T5; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng như sau:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dânnăm 2015. Căn cứ Điều 245, Điều 246, Điều 247, Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 167, Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 3, các điểm a, b khoản 7 Điều 27 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng K, bà Nguyễn Đăng Phương T, về việc "*Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề*" với bị đơn bà Trần Mai L3.

Buộc bị đơn bà Trần Mai L3 mở diện tích đất là 13,9m^2, thuộc một phần thửa 09, tờ bản đồ số 10 (C71.I.I.B.d), tọa lạc tại số E M, Phường I, thành phố Đ để làm con đường đi chung cho nguyên đơn và bị đơn: ông Nguyễn Đăng K, bà Nguyễn Đăng Phương T và bà Trần Mai L3, lối đi chung qua các thửa 149 (gốc 62), thửa 09 có kích thước cụ thể như sau: chiều rộng phần đầu có chiều ngang 2,2m giáp đường bê tông; chiều dài giáp một phần thửa 08, 09 và một phần thửa 59, thửa 149 (gốc 62) có tổng diện tích 29,5m^2 (Có họa cóhọa đồ phần diện tích đất mở lốiđi tại thửa 09 để đi vào thửa 149 của Công ty TNHH A1 ngày 24/6/2022 kèm theo).

Đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh lại phần diện tích đất tại thửa 09 làm lối đi chung và phần diện tích đất được cấp Giấynhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đấtđai.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng K và bà Nguyễn Đặng Phương T4 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* với bị đơn bà Trần Mai L3. Về việc yêu cầu bị đơn bà Trần Mai L3 trả lại diện tích đất 37,4m^2, thuộc một phần thửa 149 (gốc 62), tờ bản đồ số 9 (C1) tại số E, M, Phường I, thành phố Đ và yêu cầu hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M699918 đối với diện tích 13,9m^2 thuộc một phần thửa 09, tờ bản đồ (C71.I.I.B.d) 10 do UBND thành phố Đ cấp ngày 24/12/1998 cho hộ bà Trần Thị Mai L3 (đã điều chỉnh tên là Trần Mai L3 ngày 13/12/2007).

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Đăng K và bà Nguyễn Đăng Phương T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá 18.759.000 đồng đã nộp và quyếttoán xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Mai L3 được miễn.

Buộc ông Nguyễn Đăng K, bà Nguyễn Đăng Phương T phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền đã tạm nộp 3.700.000 đồng theo các Biênthu số 0001437 ngày 11/01/2022 và số 0001438 ngày 11/01/2022 và biên lai số 0011285 ngày 20/12/2022 của Chi Cục hành án dân sự thành Đ; biên lai thu số 0008921 ngày 09/5/2024 của Cục Thían dân sự tỉnh L. Hoàn trả cho ông Nguyễn Đăng K, bà Nguyễn Đăng Phương T số tiền còn lại 3.100.000 đồng.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Đăng K, bà Nguyễn Đăng Phương T không phải chịu; hoàn trả 300.000 đồng

III. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS TP. Đ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS, NTTP.

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

Đặng Văn Ý

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Võ Văn Khoa **Đinh Ngọc Thu Hương** **Đặng Văn Ý**