TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 164/2026/DS-PT
Ngày: 17/3/2026.
V/v: "Tranh chấp 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: bà Đặng Thị Thu Hằng.

Các Thẩm phán: ông Lý Thơ Hiền;

ông Trần Minh Quang.

- Thư ký phiên tòa: ông Hoàng Vấn - Thư ký 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 17 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 357/2025/DS-PT ngày 15 tháng 10 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 441/2025/QĐXX-PT, ngày 02/12/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 416/2025/QĐ-PT ngày 30/12/2025, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** ông Nguyễn Phục S – sinh năm 1970 và bà Bùi Thị H - sinh năm 1973. Ông S có mặt, bà H vắng mặt.

Địa chỉ: Buôn E, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Dương Văn H1 - sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn H, xã E, tỉnh Đắk Lắk**.** Có mặt.

**** Bị đơn:*** ông Hồ Viết A – sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị P – sinh năm 1961; địa chỉ: Buôn E, xã E, tỉnh Đắk Lắk**.** Ông A có mặt, bà P vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Bùi Văn H2 – sinh năm 1963; địa chỉ: C T, phường T, tỉnh Đắk Lắk. vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn : ông Nguyễn Văn L - Luật sư thuộc Công ty L3 - Đoàn luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: Số B T, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

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

- Ông Nguyễn Đức T - sinh năm 1956 và bà Nguyễn Thị T1 – sinh năm 1960; địa chỉ: A N, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Phạm Đức T2 – sinh năm 1946; địa chỉ: Đ, Buôn E, xã D, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Nguyễn Đ và bà Lê Thị M (đã chết).

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Đ bà M cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Quang P1 – sinh năm 1950; địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

+ Bà Nguyễn Thị L1 – sinh năm 1957; địa chỉ: Buôn T, xã C, tỉnh Đắk Lắk

+ Bà Nguyễn Thị T1 – sinh năm 1960; địa chỉ: A N, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

+ Bà Nguyễn Thị Thanh T3 – sinh năm 1964; địa chỉ: A N, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Nguyễn T4 – sinh năm 1965; Địa chỉ: Thôn A, xã Đ, tỉnh Gia Lai.

+ Ông Nguyễn Thành T5 – sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn D, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

+ Bà Nguyễn Thị L1 – sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T có mặt, còn lại đều vắng mặt.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn ông Nguyễn Phục S và bà Bùi Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 19/8/2024 cũng như những lời khai tại Tòa án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Dương Văn H1 trình bày:***

Năm 1982 cha mẹ ông Nguyễn Phục S là (ông Nguyễn Đ đã chết năm 1996 và bà Lê Thị M đã chết năm 2022) khai hoang được thửa đất số 2134 tờ bản đồ số 9, diện tích 3.360m², trong đó có 400m² đất ở và 2.960m² đất trồng cây lâu năm, làm nhà và sinh sống. Thửa đất này nằm ở phía sau thửa đất 2133 của vợ chồng ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị T1. Để đi ra đường nội thôn thì vợ chồng ông Đ, bà M cùng đi chung con đường với vợ chồng ông T ở giữa thửa đất của ông T, do thấy bất tiện nên đến năm 1988 vợ chồng ông T đã đổi lại con đường giáp đất ông T2 để cho vợ chồng ông Đ, bà M sử dụng. Đến năm 1994 thì vợ chồng ông T chuyển nhượng diện tích lối đi này cho vợ chồng ông Đ, bà M theo viết Giấy viết tay ngày 10/4/1994 có thôn trưởng ký xác nhận, diện tích 112,5m², rộng 2,5m. Bản gốc Giấy vết tay ngày 10/4/1994 thì ông S chỉ có giấy tờ pho to do ông T dưa nộp cho Toà án, còn bản gốc thì vợ chồng ông T giữ, nên ông S không có bản gốc để nộp cho Toà án.

Năm 2010, mẹ ông S tách thửa đất 2.134 ra thành 02 thửa (thửa 2221 và 2220), thửa 2221 thì chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T6 và bà Nguyễn Thị Mỹ L2, còn vẫn tiếp tục sử dụng lối đi đã có sẵn, do đó lối đi là di sản thừa kế của cha mẹ ông S chết để lại, nên ông S được quyền đi lại. Tính từ năm 1988 đến nay, thì gia đình cha mẹ vợ chồng ông S sử dụng phần đất làm lối đi ổn định, liên tục 36 năm, không có ai phản đối hay tranh chấp gì.

Ngày 24/10/1997, vợ chồng ông T chuyển nhượng thửa đất 2133 cho vợ chồng ông Hồ Viết A và bà Nguyễn Thị P thì con đường vẫn để đi lại như trước, vợ chồng ông A là người nhận chuyển nhượng sau khi vợ chồng ông T chuyển nhượng diện tích lối đi cho vợ chồng ông Đ, bà M. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng đất theo Giấy chuyển nhượng đất làm đường đi ngày 10/4/1994, giữa vợ chồng ông T, bà T1 với vợ chồng ông Đ và bà M được thực hiện trước Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ

chồng ông T, bà T1 với vợ chồng ông A, bà P, nên Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ, bà M có hiệu lực trước.

Cha mẹ ông S (ông Đ, bà M) có 09 người con đẻ, gồm các ông, bà: Nguyễn Quang P1, sinh năm 1950; Nguyễn Thị L1, sinh năm 1954; Nguyễn Thị L1, sinh năm 1957; Nguyễn Thị T1, sinh năm 1960; Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm 1964; Nguyễn T4, sinh năm 1965; Nguyễn Thành T5, sinh năm 1967; Nguyễn Phục S, sinh năm 1970; Nguyễn T7, sinh năm 1952 (đã chết năm 2023).

Khoảng năm 2014, hộ gia đình ông Phạm Đức T2 là người quản lý và sử dụng thửa đất số 2135, tờ bản đồ số 9, giáp với đường đi, khi xây tường rào đã thống nhất xây thụt vào phần đất ông T2 có chiều ngang là 0,5m, chiều dài khoảng 45m, diện tích khoảng 22,5m², để mở rộng con đường cho những người có đất phía sau đi lại.

Đến tháng 6/2024 vợ chồng ông A làm thủ tục tách thửa đất để cho con. Ông có nhờ ông S ký thủ tục tách thửa, ông S thấy trong phần đất tách không có lối mà ông S đang đi, nên ông S không đồng ý ký, do đó gia đình ông A dùng cọc bê tông, lưới B40 rào bịt lại và trồng cau trên lối đi, không cho vợ chồng ông S đi lại.

Ban đầu nguyên đơn khởi kiện: buộc bị đơn tháo dỡ hàng rào kẽm gai, lưới B40 đã bịt hai đầu của con đường đi, di dời hàng cau và các vật dụng khác để trả lại lối đi cho nguyên đơn có diện tích 140m². Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chuyển nhượng đất làm đường đi ngày 10/4/1994 và công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất theo "Giấy chuyển nhượng làm đường đi" ngày 10/4/1994 giữa vợ chồng ông T, bà T1 với vợ chồng ông Đ và bà M.

Sau đó nguyên đơn có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: buộc vợ chồng ông Hồ Viết A và bà Nguyễn Thị P phải dành cho vợ chồng ông Nguyễn Phục S và bà Bùi Thị H một lối đi có diện tích 139,3m², thuộc một phần diện tích của thửa đất số 2133, tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất tại: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy CNQSDĐ số DĐ 110363 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 11/5/2022 cho ông Hồ Viết A, để ông Nguyễn Phục S và bà Bùi Thị H sử dụng làm lối đi.

Ngày 02/6/2025 nguyên đơn có đơn sửa đổi, bổ sung giữ nguyên nội dung đã khởi kiện ban đầu và tại phiên toà yêu cầu Toà án giải quyết:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 139,3m², theo Giấy chuyển nhượng đất làm lối đi ngày 10/4/1994, giữa vợ chồng ông T, bà T1 với vợ chồng ông Đ và bà M.

Công nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đ và bà M đối với phần diện tích 139,3m² nhận chuyển nhượng làm đường đi theo "Giấy chuyển nhượng làm đường đi" ngày 10/4/1994 giữa vợ chồng ông T, bà T1 với vợ chồng ông Đ và bà M.

Buộc bị đơn phải tháo dỡ và di dời 01 hàng rào làm bằng lưới B40, có 17 trụ bê tông dài 44,86m giáp với thửa đất số 2135, hướng Tây Nam giáp đường đi nội thôn dài 03m, hướng Đông giáp thửa đất số 2220 dài 3,3m, để trả lại lối đi trên con đường này cho nguyên đơn. Đối với 30 cây cau trồng vào tháng 4/2024 giáp hàng rào lưới

B40, khi Cơ quan Thi hành án dân sự thi hành theo quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, thì nguyên đơn đã di dời đi không còn trên đất nữa.

Về kết quả đo vẽ kỹ thuật và kết quả định giá nguyên đơn đồng ý không có ý kiến gì, về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ kỹ thuật hiện trạng và định giá tài sản đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Vợ chồng ông Nguyễn Phục S, sinh năm 1970 và bà Bùi Thị H thống nhất với nội dung trình bày của ông H1.*

**** Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích phợp pháp của bị đơn, ông Nguyễn Văn L trình bày:***

Vào ngày 24/10/1997 gia đình ông Hồ Viết A và bà Nguyễn Thị P có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị Thanh M1 thửa đất số 2133, tờ bản đồ số 09, diện tích 8735 m² (đất thuộc khu dân cư) đã được UBND huyện K (nay là xã E), tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 946156 ký ngày 14/7/1993, khi nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đức T ghi rõ ranh giới thửa đất bán cho ông Hồ Viết A, có tứ cận:

- Phía Đông giáp thửa đất số 2142, 2138, 2134;
- Phía Tây giáp đường đi và thửa đất số 2132;
- Phía Nam giáp thửa đất số 2135;
- Phía Bắc giáp thửa đất số 2110, 2111.

Việc nhận chuyển nhượng đất có lập hợp đồng và được UBND xã chứng thực, đến ngày 25/6/2004 thì hai bên hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng, từ khi nhận chuyển nhượng gia đình ông A sử dụng ổn định và đóng thuế đầy đủ. Như vậy, rõ ràng ông T và bà T1, bán đất cho ông A không đề cập đến lối đi vào nhà ông Nguyễn Đ và bà Lê Thị M (là bố mẹ) của ông S. Ngày 21/6/2024, UBND xã E, huyện C có lập biên bản hoà giải giữa các bên, ông S cung cấp cho UBND xã E một Giấy nhận chuyển nhượng đất viết tay có xác nhận của ban tự quản, nhưng không có giá trị pháp lý (diện tích là lối đường lối đi) vào nhà ông S do ông T viết, nhưng cũng tại buổi làm việc ở UBND xã E ngày 21/6/2024, ông T trình bày rõ và được ghi vào biên bản, vợ chồng ông T cho ông Đ và bà M mượn đất để đi lại chứ không chuyển nhượng.

Khi vợ chồng ông T chuyển nhượng đất cho ông A, ông T không thể hiện trong văn bản và không nói gì đến lối đi này, việc ông A để cho ông Đ, bà M và nay là vợ chồng ông S, bà H đi là nghĩ tình làng nghĩa xóm, nay tình làng nghĩa xóm không còn nên ông A quyết định rào lại buộc ông S, bà H phải mua lối đi này.

Từ những nội dung nêu trên nên việc vợ chồng ông S, bà H3 khởi kiện đến Toà án để giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất với ông H4 viết A là không có căn cứ, mà ông S và bà H muốn có lối đi vào nhà của mình thì ông S, bà H phải thoả thuận mua đất với ông A theo giá thị trường.

Việc ông An R lại lối đi này là vì cho rằng do vợ chồng ông S, bà H có thái độ, hành vi không chuẩn mực nên ông A đã thực hiện quyền của người có tài sản được quy định tại Điều 221 BLDS năm 2015 và được quy định trong luật đất đai năm 2013

được sửa đổi bổ sung năm 2018, thể hiện trong bản đồ địa chính và trong GCNQSD đất cấp cho ông Hồ Viết A cũng như GCNQSD đất cấp cho ông Nguyễn Phục S.

Nếu vợ chồng ông S, bà H khởi kiện với yêu cầu: Buộc vợ chồng ông A và bà P phải dành cho vợ chồng ông S, bà H một lối đi có diện tích 139,3m², thuộc một phần diện tích của thửa đất số 2133, tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất tại: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy CNQSDĐ số DĐ 110363 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 11/5/2022 cho ông Hồ Viết A, để vợ chồng ông S, bà H sử dụng làm lối đi; có vị trí, ranh giới như kết quả thẩm định của Toà án thì ông A, bà P đồng ý và yêu cầu vợ chồng ông S phải có nghĩa vụ bồi thường trị giá đất cho vợ chồng ông A, bà P theo kết quả định giá ngày 21/3/2025 theo giá thị trường là 150.000.000 đồng/ngang, chỉ tính là 03m ngang là 450.000.000 đồng, thì vợ chồng ông Hồ Viết A mới tháo dỡ bờ hàng rào để dành cho ông Nguyễn Phục S một lối đi như kết quả đo đạc và theo quy định tại Điều 254 BLDS năm 2015.

Nay ông Nguyễn Phục S và bà Bùi Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 139,3m², theo Giấy chuyển nhượng đất làm lối đi ngày 10/4/1994, giữa vợ chồng ông T, bà T1 với vợ chồng ông Đ và bà M.

Công nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đ và bà M đối với phần diện tích đất 139,3m² nhận chuyển nhượng làm đường đi theo "Giấy chuyển nhượng làm đường đi" ngày 10/4/1994 giữa vợ chồng ông T, bà T1 với vợ chồng ông Đ và bà M.

Buộc bị đơn phải tháo dỡ và di dời 01 hàng rào làm bằng lưới B40, có 17 trụ bê tông dài 44,86m giáp với thửa đất số 2135, hướng Tây Nam giáp đường đi nội thôn dài 03m, hướng Đông giáp thửa đất số 2220 dài 3,3m, để trả lại lối đi trên con đường này cho nguyên đơn, thì bị đơn không đồng ý, vì Giấy chuyển nhượng đất viết tay nguyên đơn nộp là bản photo không có giá trị pháp lý.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Bùi Văn H2 trình bày:* thống nhất với nội dung trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

- *Bị đơn vợ chồng ông Hồ Viết A và bà Nguyễn Thị P trình bày:* thống nhất với nội dung trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp; người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn.

**** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

- *Vợ chồng ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị T1 trình bày:*

Bà Nguyễn Thị T1 là chị gái ông Nguyễn Phục S, ông, bà trước đây là giáo viên nên vào ngày 14/7/1993 được ủy ban nhân dân huyện K cấp cho thửa đất số 2133, tờ bản đồ số 9, diện tích 8.735m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 946156, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận phía Đông giáp đất ông Nguyễn Đ và bà Lê Thị M, phía Tây giáp đường thôn, phía Nam giáp đất ông T2, phía Bắc giáp đất ông D.

Ngày 10/4/1994 vợ chồng ông, bà lập Giấy chuyển nhượng đất làm đường đi là do cha mẹ đẻ của bà T1 (là ông Nguyễn Đ và bà Lê Thị M) sử dụng thửa đất số 2134, tờ bản đồ số 9 (ở phía sau thửa đất số thửa đất số 2133) không có lối đi ra đường của

thôn, nên ông, bà đã trừ ra diện tích đất khoảng 112,5m² (2,5m x 45m) nằm trong diện tích đất thuộc thửa đất số 2133 để cho ông Đ, bà M có lối đi ra tạm thời trong thời gian chờ Nhà nước mở đường. Do không hiểu biết về pháp luật đất đai nên ông T, bà T1 khi lập giấy lại ghi là "Giấy chuyển nhượng đất làm đường đi", chứ thực tế hại bên không chuyển nhượng hay tặng cho đất hoặc nhận bất cứ tài sản gì từ vợ chồng ông Đ, bà M, mà là cho mượn để đi lại. Trong Giấy cạnh chữ số 112,5m² ông T có ghi là "đất cho mượn" ông T, bà T1 cùng vợ chồng ông Đ, bà M ký, có thôn trưởng là ông A Ma K ký xác nhận (ông A Ma K đã chết). Nguồn gốc thửa đất số 2134 mà ông Đ, bà M sử dụng, trước đây cũng do ông T, bà T1 xin đất cho vợ chồng ông Đ, bà M, kể cả nhà ông S đang ở cũng chủ yếu do ông T, bà T1 xây dựng cho, do vậy ông, bà là con cái nên nếu có đất thì tặng cho cha mẹ, chứ không chuyển nhượng.

- Về Giấy chuyển nhượng đất làm đường đi vào ngày 10/4/1994 (bản gốc) thì vợ chồng ông T, bà T1 sau khi lập xong thì đưa cho vợ chồng ông Đ, bà M giữ nên ông bà không có bản gốc để nộp cho Toà án. Nay ông Đ, bà M đã chết nên không biết ai giữ giấy này và giấy này còn hay đã mất.

Ngày 24/10/1997, ông, bà chuyển nhượng thửa đất 2133 trên cho ông Hồ Viết A với giá 16 triệu đồng, ông, bà cũng có nói cho ông A biết việc ông, bà có mở 01 lối đi tạm trên thửa đất này để cho ông Đ, bà M đi lại và ông A cũng không ý kiến gì.

Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng xong thì ông A đã trả đủ tiền và ông, bà bàn giao đất cho ông A, các bên không tranh chấp gì. Về giấy tờ đất thì ông, bà giao cho ông A tự đi làm các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, vì vậy đối với hồ sơ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho ông A, ông, bà không có ý kiến gì, vì đã giao dịch chuyển nhượng đất với nhau.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S, bà H thì ông, bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật để ông S có lối đi vì lối đi mà hai bên tranh chấp là do ông, bà để cho ông Đ bà M mượn đi tạm, là thuộc quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông A, nay ông A không cho ông S đi nữa là quyền của ông A.

- Ông Nguyễn Quang P1, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Thanh T3, ông Nguyễn T4, ông Nguyễn Thành T5 trình bày:

Các ông, bà là con đẻ của ông Nguyễn Đ và bà Lê Thị M và thống nhất với nội dung khởi kiện của nguyên đơn, về lối đi là di sản của ông Đ, bà M đã chết không để lại di chúc. Các ông, bà đều từ chối nhận di sản và đồng ý tặng cho lại vợ chồng ông S, bà H diện tích đất làm lối đi này, các ông, bà đều xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Ông Phạm Đức T2: Đã được Toà án tống đạt Thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập và các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng không đến Toà án làm việc, nên Toà án không lấy lời khai ông T2 được.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DSST ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26; Điều 92, điểm a khoản 1 Điều 35; 144, 147, 157, 158, 165, 166, 220, 228, 235, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ vào các Điều 690, 696, 705, 706 của Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 163, 166, 189, 254, 609, 612, 613, 614, khoản 2 Điều 616, 618 của Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 26, 166, 170, 171 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 15, 17, 23, 31, 236 Luật đất đai năm 2024; Khoản 1, 2 Điều 19 Nghị quyết 02/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao; Điều 6; khoản 2 Điều 26 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Phục S và bà Bùi Thị H về việc yêu cầu Toà án giải quyết:

1.Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 10/4/1994 (theo Giấy chuyển nhượng đất làm đường đi), giữa vợ chồng ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị T1 với vợ chồng ông Nguyễn Đ và bà Lê Thị M.

2. Công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đ, bà Lê Thị M đối với 139,3m² thuộc một phần diện tích của thửa đất số 2133, tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất tại: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy CNQSDĐ số DĐ 110363 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 11/5/2022 cho ông Hồ Viết A.

3. Buộc vợ chồng ông Hồ Viết A và bà Nguyễn Thị P phải tháo dỡ và di dời 01 hàng rào làm bằng lưới B40, có 17 trụ bê tông dài 44,86m giáp với thửa đất số 2135, hướng Tây Nam giáp đường đi nội thôn dài 03m, hướng Đông giáp thửa đất số 2220 dài 3,3m, để trả lại lối đi cho vợ chồng ông Nguyễn Phục S và bà Bùi Thị H.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chỉ phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, về trình tự thủ tục thi hành án dân sự cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 12/8/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Phục S và bà Bùi Thị H nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện cũng như đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- *Về tố tụng:* quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong thời hạn nên được xem xét.

- Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DSST ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân Khu vực 5 – Đắk Lắk giải quyết lại với lý do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ, chưa đôii chất làm rõ nhiều lời khai còn mâu thuẫn của các đương sự, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự**.**

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Phục S bà bà Bùi Thị H trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí trong thời hạn được quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên là kháng cáo hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo của ông Nguyễn Phục S và bà Bùi Thị H thì thấy:

[2.1]. Ông Nguyễn Phục S và bà Bùi Thị H là chủ sở hữu thửa đất số 2220 tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất tại: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy CNQSDĐ số BA 338567 do UBND huyện C cấp ngày 22/4/2010 cho bà Lê Thị M, đã đăng ký biến động sang tên cho ông S ngày 15/5/2018. Căn cứ lời khai của các bên đương sự, chứng cứ tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện để đi vào thửa đất này ông S bà H phải đi bằng một con đường ngang qua đất nhà ông Hồ Viết A và bà Nguyễn Thị P, đối với lối đi này quá trình hỏa giải tranh chấp tại Ủy ban nhân dân xã E, bản khai của các đương sự, người liên quan, người sinh sống lâu năm tại địa phương (Bút lục số 9 đến 11) đều thừa nhận là đã có từ lâu năm 1994 và được gia đình ông Nguyễn Đ sử dụng rồi đến ông S bà H sử dụng ổn định không có tranh chấp đến năm 2024.

Nguyên đơn cho rằng để có con đường đi này bố mẹ ông là ông Nguyễn Đ và bà Lê Thị M đã nhận chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị T1 vào ngày 10/4/1994 bằng giấy chuyển nhượng đất làm đường đi viết tay, có xác nhận của Trưởng T8 (Bút lục số 08). Tuy nhiên ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị T1 là người chuyển nhượng thửa đất số 2133, tờ bản đồ số 09, diện tích 8.735 m² (đất thuộc khu dân cư) đã được UBND huyện K (nay là xã E), tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 946156 ký ngày 14/7/1993 cho ông A, bà P thừa nhận là có giấy này nhưng không thừa nhận và cho rằng chỉ **cho mượn** để đi và cung cấp một giấy chuyển nhượng đất làm đường đi (Bút lục số 181). Tại các bản khai ông T bà T1 cho rằng *"Về Giấy chuyển nhượng đất làm đường đi vào ngày 10/4/1994 (bản gốc) thì vợ chồng ông T, bà T1 sau khi lập xong thì đưa cho vợ chồng ông Đ, bà M giữ nên ông bà không có bản gốc để nộp cho Toà án. Nay ông Đ, bà M đã chết nên ông, B không biết ai giữ giấy này và giấy này còn hay đã mất"* nhưng ngày 10 tháng 4 năm 2025 Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Đắk Lắk lại nhận từ ông T bà T1 một bản phô tô của giấy chuyển nhượng này, điều này là mâu thuẫn với lời khai của ông bà, nếu ông bà không có bản gốc thì bản phô tô này ông bà có từ đâu và ai đang giữ, Tòa án sơ thẩm chưa làm rõ.

Đối với hai giấy chuyển nhượng đất làm đường đi do hai bên cung cấp có nội dung và hình thức giống nhau. Tuy nhiên, giấy chuyển nhượng đất làm đường đi do ông T, bà T1 cung cấp thì trong nội dung có thêm chữ "**đất cho mượn**".

[2.2]. Tòa án cấp sơ thẩm xác định 02 giấy chuyển nhượng đất làm đường đi do các đương sự cung cấp là bản phô tô nên không có căn cứ làm nguồn chứng cứ. Nhưng có thể thấy cùng một tài liệu chứng cứ nhưng nội dung có sự mâu thuẫn, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất làm rõ, không yêu cầu cung cấp bản gốc để thẩm tra nguồn chứng cứ, ông S bà H và ông T, bà T1 lấy bản photo này từ đâu, ai là người giữ bản gốc để Tòa án yêu cầu các đương sự cung cấp.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Nguyễn Quang P1, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Thanh T3, ông Nguyễn T4, ông Nguyễn Thành T5 là con của ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị M2 đều xác định có việc chuyển nhượng đất làm đường đi (Bút lục từ 163 đến 169) là mâu thuẫn với lời khai của ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị T1 nhưng Tòa án không cho ba bên đối chất, quá trình giải quyết về hòa giải và công khai chứng cứ những người này đều không có mặt.

[2.3]. Theo Văn bản số 348/KTHTĐT ngày 09/6/2025 của Phòng kinh tế, hạ tầng và đô thị huyện C xác định tại cạnh phía Tây Nam thửa đất 2220, tờ bản đồ số 9, xã E có quy hoạch 01 tuyến đường giao thông và chiều rộng là 12m.

Căn cứ trích đo hiện trạng thửa đất số 2133 và thửa đất số 2220 (Bút lục 75) thì thấy hiện trạng thửa đất 2133 (của ông Hồ Viết A) có phần tiếp giáp với thửa đất số **2237** của ông Phạm Đức T2 (phía T). Mặt khác, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất **2237**, tờ bản đồ số 9 của ông Phạm Đức T2 thì cạnh giáp thửa 2133 của ông Hồ Viết A thể hiện có một con đường đi là phù hợp với lời khai của nguyên đơn và một số người có quyền quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Đồng thời, nguyên đơn khai năm 2014, khi xây tường rào của thửa đất số 2135, ông T2 xây thụt vào bên trong phần đất của ông có chiều ngang là 0,5m, chiều dài khoảng 45m để mở rộng con đường cho những người có đất phía sau đi lại. Như vậy, phần diện tích đất đang tranh chấp có bao nhiêu m^2 nằm trong thửa đất số 2135 và bao nhiêu m^2 nằm trong thửa số 2133. Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành thu thập bản đồ dải thửa liên quan đến diện tích đất đang tranh chấp qua các thời kỳ, chưa đưa các cơ quan có thẩm quyền vào tham gia tố tụng để việc giải quyết vụ án được triệt để, khách quan.

Diện tích đất các bên tranh chấp hiện nay là lối đi duy nhất và thuận tiện nhất để ông Nguyễn Phục S và bà Bùi Thị H đi vào thửa đất 2220 ngoài ra không còn lối đi nào khác, giấy chuyển nhượng đất làm đường đi là chứng cứ quan trọng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm thu thập, đánh giá chưa đầy đủ, chưa toàn diện, chưa khách quan, chưa đối chất làm rõ nhiều nội dung còn mâu thuẫn trong lời khai của các đương sự làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Từ những phân tích nhận định nêu trên, HĐXX xét thấy cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, trả hồ sơ cho Tòa án Khu vực 5 – Đắk Lắk giải quyết, xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3]. Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nên chỉ phí tố tụng và án phí DSST sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[3.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: do đơn kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Phục S và bà Bùi Thị H;

- Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DSST ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Đắk Lắk; giao hồ sơ cho Toà án nhân dân Khu vực 5 – Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về chi phí tố tụng và án phí:

[2.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng và án phí DSST sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Phục S và bà Bùi Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được nhận lại số tiền 600.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004574 ngày 12 tháng 8 năm 2025 tại Phòng thi hành án dân sự Khu vực 5 – Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- Vụ giám đốc, kiểm tra II-TANDTC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 5- Đắk Lắk (2);
- Phòng THADS Khu vực 5- Đắk Lắk
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đặng Thị Thu Hằng