TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: **137**/2024/DS-PT Ngày: 08 – 04 – 2024 V/v "Tranh chấp lối đi chung"	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Tú

Các Thẩm phán: 1. Ông Y Phi Kbuôr

2. Ông Hoàng Kim Khánh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Minh Chi – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà: Bà Lương Thị Diệu Anh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 481/2024/TLPT-DS ngày 30/11/2024 về việc: "*Tranh chấp quyền lối đi chung"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 214/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 496/2023/QĐPT-DS ngày 28/12/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 50/2024/QĐ-PT ngày 22/01/2024 và 74/2024/QĐ-PT ngày 06/02/2024, Quyết định tạm ngừng phiên toà số 02/2024/QĐPT-DS ngày 12/3/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Thị H, sinh năm 1964 (Có mặt) và ông Trần K, sinh năm 1964 (Có mặt); Cùng địa chỉ: Số 120 T, phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông Phan Ngọc D, sinh năm 1963 (Vắng mặt); Địa chỉ: Số 251/2 N, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Phan Minh H1, sinh năm 1987 (Có mặt); Địa chỉ: Số 57 đường A, thôn M, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

3.1. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1970 (Vắng mặt) và ông Tạ Đức L, sinh năm 1973 (Vắng mặt); Cùng địa chỉ: Số 45 T, phường T3, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

3.2. Ông Phan Ngọc N, sinh năm 1954 (Vắng mặt); Địa chỉ: Số 57 đường A, thôn M, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.3. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1966 (Vắng mặt);

3.4. Bà Phan Thị Ngọc H, sinh năm 1986 (Vắng mặt);

3.5. Ông Phan Minh H2, sinh năm 1994 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 251/2 N, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

3.6. Ông Phan Minh H1, sinh năm 1987 (Có mặt); Địa chỉ: Số 57 đường A, thôn M, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

3.7. Bà Lê Thị L, sinh năm 1977 (Vắng mặt) và ông Đặng Hoàng P, sinh năm 1976 (Vắng mặt); Cùng địa chỉ: Số B5 L, phường T4, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn D, sinh năm 1963 (Vắng mặt); Địa chỉ: Số 251/1 N, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

4.2. Ông Võ Ngọc Q, sinh năm 1955 (Vắng mặt); Địa chỉ: Số 211 N, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

4.3. Ông Nguyễn Đình H, sinh năm 1955 (Vắng mặt); Địa chỉ: Số 340 N, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4.4. Ông Cao Xuân T1, sinh năm 1966 (Vắng mặt); Địa chỉ: Số 348 N, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4.5. Ông Lê Hồng T2, sinh năm 1959 (Có mặt); Địa chỉ: Số 267/9 N, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*** Người kháng cáo:** Ông Phan Minh H1 có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Tháng 11 năm 2019, vợ chồng bà Trương Thị H và ông Trần K nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị N quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ số 20, diện tích 81,8m^2, tọa lạc tại hẻm 251 N, tổ dân phố 6, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 045464 cấp ngày 08/11/2019.

Trên đất đã có 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 81,8m và có lối đi chung là đường hẻm số 251 N, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Đường đi chung này có chiều rộng khoảng 2,4m, chiều dài khoảng 30m; đã được công nhận trên hệ thống bản đồ địa chính và thể hiện trên sơ đồ thửa đất ghi nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất được cấp. Khi chuyển nhượng bà Phạm Thị N cũng không nói thêm gì về con đường đi này.

Kể từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gia đình tôi đã sử dụng lối đi chung là hẻm số 251 N, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk nói trên. Lối đi chung này là lối đi duy nhất của gia đình tôi.

Đến khoảng giữa tháng 8/2020, ông Phan Ngọc D, địa chỉ tại số 251/2 N, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk lắp cổng bằng khung sắt chiều rộng 24m, chiều cao khoảng 1,6m, giáp đường N và khóa lại, bít lối đi chung tại hẻm số 251 N, phường T2, thành phố B, không cho gia đình tôi sử dụng lối đi chung nói trên. Việc ông D bít lối đi chung của gia đình tôi nói trên, không cho gia đình tôi đi qua làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến cuộc sống sinh hoạt của gia đình tôi.

Vậy nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phan Ngọc D phải tháo dỡ cổng khung sắt nói trên chắn tại hẻm 251 N, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để trả lại lối đi chung.

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

Tôi thống nhất với nội dung mà vợ tôi bà Trương Thị H đã trình bày. Tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phan Ngọc D phải tháo dỡ cổng khung sắt nói trên chắn tại hẻm 251 N, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để trả lại lối đi chung.

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

Ông Phan Ngọc D là chủ sử dụng thửa đất số 28, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.245,6m^2 tọa tại số 251/2 N, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đã được Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 642108 ngày 28/5/2008. Từ trong nhà ông D đi ra đường N là một con hẻm sử dụng riêng cho 02 gia đình gồm gia đình ông D và gia đình ông Nguyễn T3 (cậu ruột ông D, đã chết). Con hẻm và tài sản trên đất là của riêng gia đình ông D.

Về nguồn gốc lối đi từ đường N vào nhà số 251/2 N, phường T2, thành phố B là của ông Phan Ngọc D. Năm 1991, do con hẻm từ nhà ông D ra đường N chỉ có 0.9m nên ông D đã mua thêm 1,5m của ông Phan Ngọc N cho đủ rộng 2,5m. Việc mua bán hai bên có viết giấy tay, kèm theo giấy chứng nhận nhà ở và đất ở do Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk cấp. Năm 2007, vợ chồng bà Lê Thị L và ông Đặng Hoàng P mua lại căn nhà số 251 N, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có nguồn gốc từ ông Phan Ngọc N). Năm 2017, ông P, bà L xây dựng nhà trên phần đất phía sau nhà số 251 N nối thông vào nhà 251 N để ra phía đường N. Ông P, bà L mở cửa ra con hẻm

này thì ông D ngăn cản, tranh chấp, vợ chồng ông P, bà L đã viết giấy cam kết có nội dung: *"Vừa rồi em có mua 01 lô đất 251/1 Nguyễn Văn Cửu và có làm mái hiện ra ngoài lấn ở phía đường đi của anh Vạn (tức D). Vậy tôi viết giấy này làm chứng là có lấn ra ngoài, nên khi nào ảnh Vạn có sử dụng làm gì có liên quan đến mái hiên thì em tự động tháo dỡ trả lại hiện trạng ban đầu..."*. Căn nhà phía sau nhà số 251 N lúc này có lối đi vào nhà phía trước (số 251 N) ra đường N. Sau đó bà L, ông P xây bít lối đi từ nhà sau ra đường N, rồi bán lại căn bán nhà phía sau này cho bà H và ông K. Như vậy, tại thời điểm bà H mua nhà của bà L, ông P lối đi ra đường N từ nhà bà H thông qua nhà 251 N ra đường N. Phía lối đi, ông D đã làm hàng rào, cổng ngõ tách biệt giữa lối đi và nhà phía sau nhà bà L (nay là nhà bà H). Sau khi mua, bà H Nng nhiên nhờ Ủy ban nhân dân phường T2, thành phố B phá bỏ hàng rào, cổng ngõ của nhà ông D để đi ra đường là trái pháp luật. Ông D đã khởi kiện, Ủy ban nhân dân phường T2 đã nhận sai và tự nguyện khắc phục hậu quả nên ông D đã rút đơn kiện. Như vậy, có căn cứ để xác định, sau khi bà H mua lại căn nhà của bà L, ông P đã làm thay đổi hiện trạng ranh giới, vách nhà, lối đi giữa các bên có bất động sản liền kề.

Nay bà H khởi kiện tranh chấp lối đi, ông D đồng ý cho bà H được quyền sử dụng chung lối đi con hẻm số 251 Nguyễn Văn C, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để ra đường chính N. Tuy nhiên, ông D yêu cầu bà H phải đền bù cho ông D số tiền bằng 1/2 giá trị của con hẻm theo giá thị trường tại thời điểm xét xử theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Ngọc N trình bày:

Năm 1975, tôi mua của bà Nguyễn Thị H một ngôi nhà cấp 4 và lô đất diện tích 425m^2 nay là số 251 N, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Giáp ranh phía Tây với lô đất của tôi là con đường hẻm rộng 0,9m chạy dọc từ ngoài đường quốc lộ 26 vào nhà đất của bố tôi là cụ Phan T4. Năm 1981, bố tôi cụ Phan T4 qua đời, để lại nhà đất này cho em trai tôi là ông Phan Ngọc D sử dụng. Do lối đi từ nhà ra đường quá hẹp, xe máy không qua được, nên để tạo điều kiện cho ông Phan Ngọc D có lối đi rộng hơn và cũng để lô đất của ông D có giá trị hơn, sau khi thỏa thuận, ngày 21/12/1991 tôi đã chuyển nhượng lại cho ông D một phần diện tích đất liền kề lối đi. Phần đất này có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất của tôi dài 25m; Phía Tây giáp lối đi cũ của ông D dài 25m; Phía Bắc giáp đất của ông D rộng 02m; Phía Nam giáp Quốc lộ 26 (nay là đường N), rộng 1,5m.

Giá chuyển nhượng là 90 chỉ vàng y (chín mươi chỉ) để ông D mở rộng lối đi từ nhà ông D ra đường N. Việc sang nhượng tôi có viết "Giấy sang nhượng đất làm lối đi cho ông D. Ông D đã trả đủ 90 chỉ vàng cho tôi.

Ngày 14/3/1992, tôi được Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận sở hữu nhà. Căn cứ vào thực địa và giấy sang nhượng lối đi, Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk xác định lối đi giáp ranh phía Tây lô đất có chiều rộng 2,5m, dài 25m, sử dụng riêng cho 02 nhà. Lý do Sở Xây dựng ghi 02 nhà, là do ngôi nhà phía sau nhà tôi và trước nhà ông D có nguồn gốc là của bố tôi (Cụ Phan Thuận) xây cho anh trai tôi. Sau đó, anh trai tôi cho cậu ruột tôi là ông Nguyễn Tài sử dụng, nên khi đo vẽ, cấp quyền sở hữu, Sở Xây dựng ghi thực trạng sử dụng riêng của 02 gia đình. Sau khi được Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk cấp chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 84 ngày 14/3/1992, tôi đã giao cho ông D 01 bản phô tô làm bằng chứng.

Năm 2007, vợ chồng bà Lê Thị L và ông Đặng Hoàng P nhận chuyển nhượng lại căn nhà của tôi tại số 251 N, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Năm 2017, ông P, bà L xây dựng nhà trên phần đất phía sau nhà số 251 N nối thông vào nhà 251 N để ra phía đường N, chứ không thông ra đường hẻm này như hiện trạng hiện nay. Sau đó, bà L, ông P bít lối đi vào nhà 251 N để bán căn nhà này cho người khác, đồng thời bán căn nhà phía sau cho bà H. Bà H Nng nhiên mở cổng ngõ đi qua lối đi riêng của ông D.

Nay có tranh chấp tôi đồng ý với ý kiến của ông D, chấp nhận yêu cầu của bà H được quyền sử dụng chung con hẻm số 251 Nguyễn Văn N, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để ra đường chính N, tuy nhiên bà H phải có nghĩa vụ đền bù cho ông D số tiền bằng 1/2 giá trị của con hẻm theo giá thị trường tại thời điểm xét xử theo quy định.

Quá trình giải quyết vụ án Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N trình bày:

Giữa năm 2019 tôi có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị L 01 căn nhà tại hẻm số 251 N, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Trước khi giao dịch chuyển nhượng tôi có lên Ủy ban nhân dân phường T2 và Phòng tài nguyên môi trường thành phố B tìm hiểu về quyền sử dụng đất này và thấy không có tranh chấp nên tôi đã nhận chuyển nhượng. Lúc thỏa thuận chuyển nhượng tôi đã thấy căn nhà có con đường đi, tôi và bà L là chủ cũ sử dụng con đường này bình thường, không có tranh chấp và khi chuyển nhượng cho tôi thì bà L cũng không nói gì về con đường nên tôi cũng không biết. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì tôi không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Đức L, bà Nguyễn Thị N, chị Phan Thị Ngọc H, anh Phan Minh H2, bà Lê Thị L, ông Đặng Hoàng P; người làm chứng ông Nguyễn D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không tham gia tố tụng.

Tại phiên toà, người làm chứng ông Lê Hồng T2 trình bày:

Tôi ở tại số nhà 267/9 N, phườmg T2, thành phố B từ năm 1964, đến năm 1969 thì gia đình ông Dạng đến ở tại hẻm 251 N. Trước đây, con đường mà các bên đang tranh chấp chỉ là con đường đất nhỏ cỡ 1m ngang, sau đó ông Dạng mua thêm đất từ ai tôi không rõ nhưng tôi biết là ông Dạng mua đất để mở rộng và đổ bê tông để được con đường như bây giờ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 214/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 184, Điều 227, Điều 229, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 176 Bộ luật dân sự 2015; khoản 10 Điều 12, Điều 170 Luật đất đai 2013 sửa đổi bổ sung 2018;

Tuyên xử:

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

Buộc ông Phan Ngọc D tháo dỡ cổng rào bằng sắt có kích thước ngang 2,4m, cao 1,6m tiếp giáp đường N tại hẻm số 251 N, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để trả lại lối đi công cộng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Kháng cáo: Ngày 06/10/2023, ông Phan Minh H1 là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Phan Ngọc D kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 214/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện, bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ.

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 214/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, phần trình bày của nguyên đơn, bị đơn, quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Phan Minh H1 được nộp trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất đang được sử dụng làm lối đi chung mà các bên đang tranh chấp:

Phía nguyên đơn cho rằng các thửa đất 28, 30, 156 trong con hẻm 251 N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trong các Giấy chứng nhận đều đã thể hiện có con đường đi chung. Tại Công văn số 4037/CNBMT-TTLT ngày 01/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B và Biên bản xác minh ngày 18/9/2023 của UBND phường T2 cho rằng lối đi tại hẻm 251 N có hiện trạng rộng 2,5m, giáp đường N, chiều dài 36,8m đi qua các thửa đất số 156, 30, 28 là đường đi đã được cập nhật trên hệ thống bản đồ địa chính và do Nhà nước quản lý nên đây đường đi chung chứ không thuộc quyền sở hữu của hộ gia đình nào.

Đại diện phía bị đơn cho rằng ông Phan Ngọc D là chủ sử dụng thửa đất số 28, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.245,6m^2 con hẻm 251 là lối đi vào 02 thửa đất số 28 (của ông D) và thửa 30 (của ông T3) đã được Sở Xây dựng xác định là con đường nội bộ dành cho 02 nhà. Trước năm 1990 con hẻm chỉ có chiều rộng 90cm. Để có lối đi vào rộng rãi như hiện nay thì vào năm 1990 ông D đã phải bỏ ra 90 chỉ vàng để mua lại 1,5m tại thửa đất số 156 của ông Phan Ngọc N (là anh ông D). Việc mua bán hai bên có viết giấy tay, kèm theo Giấy chứng nhận nhà ở và đất ở do Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk cấp và đã thể hiện nội dung "Đường nội bộ dùng riêng cho hai nhà".

[2.2] Như vậy, để có căn cứ xác định diện tích đất tại hẻm 251 có phải là đất công cộng hay là lối đi dành riêng cho hai nhà trong hẻm thì cần đưa Ủy ban nhân

dân thành phố B (cơ quan đã cấp các Giấy chứng nhận lần đầu cho các thửa đất trên) tham gia tố tụng để làm rõ nguồn gốc đất. Nếu xác định diện tích đất trong hẻm có nguồn gốc của ông N chuyển nhượng lại cho ông D thì khi trưng dụng, thu hồi quy hoạch làm đường công cộng thì UBND thành phố Buôn Ma Thuột đã giải quyết vấn đề về bồi thường, hỗ trợ cho chủ sử dụng đất chưa. Quá trình giải quyết cấp sơ thẩm cũng đã có nhiều văn bản gửi các cơ quan quản lý đất đai tại địa P trong đó có Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để làm rõ nguồn gốc con đường hẻm 251 N, là lối đi chung của các thửa đất số 28, 30, 156 tờ bản đồ số 20, phường T2 hay là đường đi nội bộ thuộc quyền sử dụng đất của hộ ông Phan Ngọc D và yêu cầu Chi nhánh cung cấp các hồ sơ cấp Giấy chứng nhận của các thửa đất trên. Ngày 17/11/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã có Văn bản số 1027 trả lời và cung cấp cho Tòa án bản sao các hồ sơ cấp Giấy chứng nhận của các thửa đất số 28, 30, 156 tờ bản đồ số 20, phường T2. Đối với nội dung yêu cầu làm rõ nguồn gốc con đường hẻm 251 N thì Chi nhánh đề nghị Tòa án liên hệ với Phòng quản lý đô thị thành phố B để làm rõ thông tin về nguồn gốc đất. Ngày 13/3/2023 Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã có văn bản gửi Phòng quản lý đô thị thành phố B để làm rõ nguồn gốc con đường hẻm 251 N, phường T2, thành phố B. Đây là nội dung quan trọng để làm căn cứ giải quyết nội dung tranh chấp của các đương sự nhưng cho đến khi tòa án cấp sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử vẫn chưa nhận được văn bản trả lời của Phòng quản lý đô thị thành phố B.

[2.3] Quá trình giải quyết cấp sơ thẩm đã tiến hành định giá nhưng không định giá được với lý do diện tích đất tranh chấp là đường đi nên không có căn cứ để định giá. Để có căn cứ định giá thì cần thu thập Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã cấp cho ông N trước đây để xác định loại đất gì (đất ở, đất nông nghiệp, đất khác), diện tích bao nhiêu. Kết quả định giá là căn cứ để giải quyết vụ án trong trường hợp có căn cứ xác định diện tích đất hiện đang làm lối đi có nguồn gốc của ông D nhận chuyển nhượng từ ông N. Vì vậy, việc định giá là cần thiết cho việc giải quyết vụ án.

Như vậy, cấp sơ thẩm không đưa UBND thành phố B vào tham gia tố tụng, thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ, chưa nhận được văn bản trả lời của Phòng quản lý đô thị thành phố B, chưa xác định được giá trị tài sản tranh chấp dẫn đến chưa có căn cứ vững chắc để giải quyết vụ án. Vì vậy, cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Khi giải quyết lại cần làm rõ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định rõ cổng rào bằng sắt có kích thước ngang 2,4m, cao 1,6m tọa lạc lối đi chung có

diện tích bao nhiêu, tứ cận như thế nào. (Hiện tại nguyên đơn mới yêu cầu tháo dỡ công trình vi phạm mà chưa xác định diện tích đất làm lối đi chung).

[3] Về án phí và chi phí tố tụng: Tại giai đoạn sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn có tạm ứng chi phí để tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí cho việc giám định. Các chi phí này sẽ được xem xét, giải quyết trong quá trình giải quyết lại vụ án.

[4] Về án phí sơ thẩm: Được giải quyết sau khi xét xử sơ thẩm lại.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm và được nhận lại số tiền tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Phan Minh H1.

Tuyên xử:

[1] Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 214/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Minh H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0004828 ngày 19/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

- VKSND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

(Đã ký)

Vũ Văn Tú