TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 581/2025/DS-PT
Ngày: 30 - 5 - 2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi chung và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đắc Minh

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiếu Phương Quyền - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 362/2025/TLPT-DS ngày 14/3/2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi chung và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 27/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1369/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn T, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Số D T, tổ H, Phường H, thành phố Đ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Luật sư Trương Văn H – Văn phòng L3 đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng.

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị Khánh L, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Số A, T, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị Hữu L1, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: Số D, Hồ T, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Ông Nguyễn Việt T1, bà Phạm Thị Thiên H1;

Cùng địa chỉ: Số G, đường X, Phường G, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đăng Quang T2 – Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn S – Chức vụ: Phó Chủ tịch,

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố Đ: Bà Lê Trương Tường V – Phó Trưởng Phòng T5.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh L); địa chỉ: số C T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Sỹ B – Chức vụ: Giám đốc

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phan Sỹ T3 – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn ông Trần Văn T và bị đơn bà Nguyễn Thị Khánh L.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Khánh L có mặt; những người tham gia tố tụng còn lại đều vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Trần Văn T trình bày:

Ngày 18/12/1996, tôi có nhận chuyển nhượng lô đất diện tích khoảng 2.460m^2 thuộc thửa 194 và diện tích đất 920m^2 thuộc thửa 131, diện tích đất 673m^2 thuộc tờ bản đồ số 14 (D) tại Phường H, thành phố Đ của ông Nguyễn Việt T1, bà Phạm Thị Thiên H1. Ngày 25/11/1997, tôi đã được UBND thành phố Đ cấp 02 GCNQSDĐ cho cả 3 thửa đất trên. Khi chuyển nhượng do lô đất nằm dưới thấp và không có lối đi ra đường chính (là đường V, nay là đường T) nên ông T1 có viết cho tôi văn bản cam kết ngoài diện tích đất đã sang nhượng còn nhượng cho tôi một con đường đi chiều dài 40m, chiều rộng 1,2m để làm đường đi nối ra

đường V (nay là đường T) con đường này nằm trong một phần thửa đất số 201, tờ bản đồ số 45D của ông T1, bà H1.

Năm 1998, ông T1, bà H1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Văn M1, bà Nguyễn Thị Hữu L1 diện tích đất 819m^2 (trên đất có nhà diện tích 50m^2). Sau khi nhận chuyển nhượng thì ngày 04/02/1999 ông M1, bà L1 được cấp GCNQSDĐ số 4201080139 trong đó có 156,48m^2 đất ở và 89,41m^2 nhà ở, thuộc một phần thửa 221, TBĐ 45d và ngày 28/3/2003 được cấp GCNQSDĐ số V364905 đối với diện tích 457m^2 thuộc thửa 201, TBĐ 45d). Năm 2015 ông M1, bà L1 tách diện tích 93,52m^2 thửa 201 để nhập vào thửa 221 (diện tích đất ở 156,48m^2) và chuyển thành thửa 668 (gốc 201) với diện tích 250m^2 (đất ở) (93,52m^2 + 156,48m^2).

Khi ông M1 xây tà luy bằng đá ở phần đuôi đất giáp với đất của tôi thì xây lấn qua đất của tôi khoảng 150m² (cụ thể: Cạnh đất phía có con đường đi xây lấn 04 mét; cạnh đối diện con đường đi xây lấn 9 mét, kéo dài hết chiều ngang lô đất). Lúc đó tôi và ông M1 thỏa thuận miệng với nhau ông M1 xây ta luy lấn qua đất của tôi khoảng 150m², đổi lại ông M1 sẽ làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất con đường đi diện tích khoảng 43m² cho tôi, sau khi trừ lộ giới. Sau khi thoả thuận thì tôi và ông M1 đến nay vẫn chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận như đã thoả thuận.

Năm 2017, ông M1, bà L1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên *(thửa 668 diện tích 250m^2 và thửa 201 diện tích 363,48m^2)* cho bà Nguyễn Thị Bảo N và bà Lê Thị Ngọc Q; đến năm 2018 bà N, bà Q chuyển nhượng lại cho bà Phạm Thị Lan A; năm 2019 bà Lan A tiếp tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Khánh L. Từ khi ông M1, bà L1, bà N, bà Q, bà Lan A nhận chuyển nhượng gia đình tôi vẫn sử dụng con đường đi này. Tuy nhiên, năm 2019, bà L nhận chuyển nhượng đất từ bà L2, bà L đã rào con đường lại không cho tôi đi vào vườn của tôi. Nhiều lần tôi gặp bà L thương lượng nhưng không được nên tôi khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Xác định phần diện tích đất khoảng 43m² (có kích thước chiều rộng 1,23m x chiều dài 35m) thuộc một phần thửa đất số 201 tờ bản đồ số 45d là con đường đi chung (nối liền từ đường V với lô đất của gia đình ông T) của gia đình ông và người sử dụng thửa đất số 201 tờ bản đồ số 45d là bà L;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 364905 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp vào ngày 28/3/2003 đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ số 45d đứng tên ông M1, bà L1 đã được điều chỉnh đăng ký biến động sang tên bà Nguyễn Thị Khánh L vào ngày 24/5/2019;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 713806 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp vào ngày 08/9/2015 đối với thửa đất số 668 (gốc 201) tờ bản đồ số 14 (45d) đứng tên ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Hữu L1.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Khánh L phải trả lại diện tích 150m² thuộc một phần thửa 668 (gốc 201), tờ bản đồ số 14 (45d) tại Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Khánh L trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất của gia đình tôi đang sử dụng thửa đất số 668 (gốc 201), tờ bản đồ số 14 (45d) địa chỉ tại số E V (nay là đường T), Phường H, thành phố Đ diện tích 250m^2 tôi nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Lan A năm 2019 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ cập nhật tại trang tư trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên theo quy định, việc chuyển nhượng là hợp pháp đã giao đầy đủ tiền cho bà Lan A, nên tôi không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Hữu L1 trình bày:

Năm 1998, chúng tôi mua lại căn nhà và đất tại địa chỉ số A T, Phường H, thành phố Đ của ông Nguyễn Việt T1 và bà Phạm Thị Thiên H1 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003. Khi tôi mua bán thì không có lối đi trên đất của tôi. Năm 2017, tôi chuyển nhượng lại cho cô Nguyễn Thị Bảo N. Sau này cô N đã bán cho nhiều chủ mới tôi không còn liên quan gì nữa nên tôi đề nghị Toà án xét xử vắng mặt tôi và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Việt T1 và bà Phạm Thị Thiên H1:

Toà án đã triệu tập nhiều lần nhưng ông T1 và bà H1 không đến Toà làm việc, không còn ở địa phương và không rõ địa chỉ nên không có lời trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân thành phố Đ do ông Võ Ngọc T4 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 29/6/2015, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ có nhận hồ sơ đề nghị tách thửa 93,52m^2 thuộc một phần thửa 201, tờ bản đồ số 14 (45d), Phường H, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V364905 để nhập vào phần đất ở đã cấp ở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4201080139. Hồ sơ gồm có: Đơn đề nghị tách thửa, hợp thửa ngày 29/6/2003; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 364905 cấp ngày 28/3/2003; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở số 4201080139 cấp ngày 04/2/1999; sơ đồ dự kiến

tách thửa; Quyết định số 1264/QĐ-UBND ngày 25/4/2015 của UBND thành phố Đ về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng bổ sung tại Phường H, thành phố Đ đính kèm hồ sơ lô đất xin chuyển mục đích để làm nhà ở. Quyết định số 2665/QĐ-UBND ngày 04/8/2015 của UBND thành phố Đ về việc điều chỉnh Quyết định số 1264/QĐ-UBND ngày 25/4/2015 của UBND thành phố Đ.

Về thành phần hồ sơ đã nộp phù hợp với quy định tại khoản 11 Điều 9 – thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T6 quy định về hồ sơ địa chính.

Do đó, việc tách hợp thửa phù hợp với quy định của Luật đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 17 thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Đồng thời, trình tự, thủ tục đúng theo quy định tại Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai. Đề nghị, Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Toà án tiến hành mở phiên họp hoà giải công khai chứng cứ nhưng các bên đương sự không có mặt đầy đủ nên không tiến hành hoà giải được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 27/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T về việc: *Tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi chung và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" với bị đơn bà Nguyễn Thị Khánh L.

1/ Xác định phần diện tích đất 54,6m² (trong đó có 6,2m^2 nằm trong lộ giới) thuộc một phần thửa đất số 201 tờ bản đồ số 45D tại Phường H, thành phố Đ là lối đường đi chung của ông Trần Văn T thửa 194 và người sử dụng thửa đất số 201 tờ bản đồ số 45D là bà Nguyễn Thị Khánh L.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Khánh L phải trả lại diện tích 150m² thuộc một phần thửa 668 (gốc 201), tờ bản đồ số 14 (45d) tại Phường H, TP Đ.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 145816 diện tích đất 64,4m^2 (trong đó có 0,9m^2 taluy) thuộc một phần thửa đất số 194, tờ bản đồ số 45D do UBND thành phố Đ cấp ngày 25/11/1997 mang tên ông Trần Văn T.

(Có hoạ đồ đo đạc hiện trạng của Công ty TNHH A1 ngày 10/10/2024 kèm theo).

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 một phần thửa 201 làm lối đi chung

và phần diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và quyền thi hành án theo quy định pháp luật.

Ngày 06/01/2025, nguyên đơn ông Trần Văn T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, ngày 07/01/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị Khánh L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Khánh L thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, với các lý do: Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T xác nhận ông yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề và công nhận riêng để thanh toán tiền theo giá thẩm định là 266.340.000 đồng. Như vậy, nếu ông T đang thực hiện quyền này thì ông T phải đạt được thỏa thuận với bà L nhưng ông T đã không thực hiện, yêu cầu khởi kiện này của ông T là không có cơ sở vì ông T đã có lối đi khác ra đường công cộng, chứ không phải chỉ còn lối đi duy nhất này. Đến năm 2019, ông T vẫn cam kết bảo quản, sửa chữa đường chung, nghĩa là ông T vẫn có lối đi ra đường công cộng khác nên mới ký xác nhận vào đơn này với các hộ dân khác. Ngoài ra, theo Bản tự khai ngày 18/05/2020, ông Nguyễn Việt T1 đã xác nhận "Đây là chỉ tạo điều kiện cho anh T đi chung với gia đình tôi, và con đường đi này tôi cũng không bán cho anh T không phải lối đi chung vĩnh viễn mà chỉ tạo điều kiện cho đi nhờ… Một lần nữa là tôi cho anh T đi nhờ. Khi tôi bán cho ông M thì ông M có quyền quyết định". Do đó, ông T không phải là chủ sở hữu của diện tích này mà chỉ được đi nhờ.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn T vắng mặt không có lý do dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn ông Trần Văn T vắng mặt không có lý do dù đã được triệu tập hợp lệ, nên coi như từ bỏ yêu cầu kháng cáo, đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn. Về nội dung: Bản án sơ thẩm xét xử có căn cứ, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, 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 kiện được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn T, bị đơn bà Nguyễn Thị Khánh L trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo theo qui định tại khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 312 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn T.

[1.3] Các đương sự vắng mặt có đơn xin vắng mặt hoặc đã được Toà án triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo thủ tục chung.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của ông Nguyễn Việt T1, bà Phạm Thị Thiên H1. Năm 1996 ông T1, bà H1 chuyển nhượng cho ông T lô đất diện tích khoảng 3.000m^2. Đến năm 1997, ông T được cấp GCNQSDĐ 03 thửa gồm: thửa 194 diện tích 2.460m^2; thửa 131 diện tích 920m^2; thửa 132 diện tích 673m^2, thuộc tờ bản đồ số 14 (D). Năm 1998, ông T1, bà H1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Văn M1, bà Nguyễn Thị Hữu L1 diện tích 819m^2. Đến năm 1999, ông M1, bà L1 được cấp GCNQSDĐ một phần thửa 221, diện tích 156,48m^2 và năm 2003 được cấp GCNQSDĐ thửa 201, diện tích 457m^2.

Sau đó ông M1, bà L1 tách một phần diện tích thửa 201 (93,52m^2) để nhập vào một phần thửa 221 (156,48m^2) và chuyển thành thửa 668 (diện tích 250m^2). Như vậy, ông M1, bà L1 sử dụng 02 thửa đất là thửa 668 (diện tích 250m^2) và thửa 201 (diện tích 363,8m^2). Năm 2017, ông M1, bà L1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích 02 thửa trên cho bà N và bà Q; đến năm 2018 bà N, bà Q chuyển nhượng lại cho bà Lan A; năm 2019 bà Lan A tiếp tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Khánh L. Sau khi bà L nhận chuyển nhượng đất từ bà Lan A thì bà L rào lại không cho ông T đi ngang để vào đất của ông T các bên mới phát sinh tranh chấp.

[2.2] Theo nguyên đơn ông T trình bày: "Khi chuyển nhượng do lô đất nằm dưới thấp và không có lối đi ra đường chính (là đường V, nay là đường T) nên ông T1 có viết cho tôi văn bản cam kết ngoài diện tích đất đã sang nhượng còn nhượng cho tôi một con đường đi chiều dài 40m, chiều rộng 1,2m để làm đường đi nối ra đường V (nay là đường T) con đường này nằm trong một phần thửa đất số 201, tờ bản đồ số 45D của ông T1, bà H1. Nhưng ông T đã không cung cấp

chứng cứ là tờ cam kết nói trên để chứng minh cho yêu cầu này, trái ngược hoàn toàn với lời khai của ông T1, bà H1 là người đã chuyển nhượng đất cho ông T là chỉ cho ông T đi nhờ con đường mòn khoảng 1,2m, dài khoảng 40m. Cụ thể:

[2.2.1] Tại Bản tự khai ngày 18/05/2020 tại Tòa án nhân dân thành phố Đà lạt, ông Nguyễn Việt T1 đã xác nhận "*Đây là chỉ tạo điều kiện cho anh T đi chung với gia đình tôi, và con đường đi này tôi cũng không bán cho anh T không phải lối đi chung vĩnh viễn mà chỉ tạo điều kiện cho đi nhờ... Một lần nữa là tôi cho anh T đi nhờ. Khi tôi bán cho ông M1 thì ông M1 có quyền quyết định*" (BL 64). Tại Bản tự khai của bà Phạm Thị Liên H2 (BL 63) có nội dung "*Bổ sung: Vợ chồng tôi chỉ tạo điều kiện cho gia đình anh T đi trên con đường đó tại thời điểm nêu trên*".

[2.2.2] Tại Bản tự khai của ông Nguyễn Văn M tại TAND thành phố Đà lạt ngày 1/7/2020 (BL 62), Bản tự khai của ông M tại TAND tỉnh Lâm Đồng ngày 13/6/2022 (BL 197) thể hiện: "Khi bán đất, ông T1 có nói tạo điều kiện cho anh T và gia đình đi ngang miếng đất này để canh tác…Ông T1 và tôi tạo điều kiện cho ông T đi nhờ", "*Tất cả những giấy tờ mua bán trên hoàn toàn không có lối đi chung trên miếng đất của tôi. Vào năm 2017 tôi bán miếng đất và nhà ở này cho cô Nguyễn Thị Bảo N theo đúng họa đồ của lô đất không có lối đi chung...*".

[2.2.3] Năm 2017, bà Nguyễn Thị Bảo N và bà Lê Thị Ngọc Q là người mua lại từ ông Nguyễn Văn M thực hiện thủ tục xin cấp GCNQSDĐ để cập nhật thông tin biến động cho thửa 201, UBND phường H5, thành phố Đ đã thực hiện đo vẽ tại Họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 21/08/2017 và lập Biên bản xác định ranh giới, mốc giới kích thước thửa đất (theo hiện trạng sử dụng) ngày 17/08/2017 và đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ ký xác nhận. Sau khi có họa đồ đo vẽ, UBND phường H5 tổ chức xác định ranh giới, mốc giới kích thước thửa đất theo hiện trạng sử dụng) tại thực địa với các hộ dân lân cận (bao gồm cả hộ ông Trần Văn T) và các hộ dân đã thực hiện ký tứ cận, ký tên chứng kiến, công nhận đồng ý cũng như xác định hiện trạng ranh giới và không tranh chấp.

[2.3] Tại phiên toà, bà L cho rằng hiện nay ông T đã có lối đi khác, kể từ thời điểm bà không cho ông đi qua phần đất của bà đã nhận chuyển nhượng từ bà Lan A. Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại biên bản xem xét tại chỗ ngày 06/7/2022 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thể hiện ngoài lối đi này để đi xuống vườn thì ông T không còn lối đi nào khác để đi xuống vườn canh tác và để đi qua phần vườn phía dưới phải đi tạm qua các lô đất liền kề phía dưới tự mở đường. Như vậy là ông T có lối đi khác để xuống vườn canh tác. Điều này phù hợp với Biên bản thỏa thuận về việc dùng

đường đi chung ngày 10/7/2012, gồm có ông Trần Thanh H3, ông Trần Văn T, Nguyễn Thái Q1 có nội dung "Bên A và bên B cùng nhau lót đá 5x7cm và đổ bê tông dày 10cm, đường nội bộ chiều rộng 2,5m, chiều dài 80m"; tiếp đó tại Đơn xin xác nhận của ông Nguyễn H4 ngụ tại số nhà E T, phường H, thành phố Đ về việc ủng hộ 1m^2 đất dài 20m đất nông nghiệp đã cùng 2 hộ ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Đ để làm đường, có chữ ký của ông T và xác nhận của Tổ dân phố H6 về thỏa thuận làm đường.

Với các tài liệu chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu "*Xác định phần diện tích đất khoảng 43m² (có kích thước chiều rộng 1,23m x chiều dài 35m) thuộc một phần thửa đất số 201 tờ bản đồ số 45d là con đường đi chung (nối liền từ đường V với lô đất của gia đình ông T) của gia đình ông và người sử dụng thửa đất số 201 tờ bản đồ số 45d là bà L*" là không có căn cứ, đánh giá chứng cứ không đầy đủ, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Khánh L, do vậy Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu này của nguyên đơn ông Trần Văn T.

[3] Đối với yêu cầu huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 364905 do UBND thành phố Đ cấp vào ngày 28/3/2003 đối với thửa đất số 201, TBĐ số 45d đứng tên ông M, bà L1 đã được điều chỉnh đăng ký biến động sang tên bà Nguyễn Thị Khánh L vào ngày 24/5/2019, xét thấy:

- Theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bảo N và bà Lê Thị Ngọc Q là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại từ ông Nguyễn Văn M xin cấp GCNQSDĐ để cập nhật thông tin biến động cho thửa 201, UBND phường H5, thành phố Đ đã thực hiện đo vẽ tại Họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 21/08/2017 và lập Biên bản xác định ranh giới, mốc giới kích thước thửa đất (theo hiện trạng sử dụng) ngày 17/08/2017 và đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ ký xác nhận. Sau khi có họa đồ đo vẽ, UBND phường H5 tổ chức xác định ranh giới, mốc giới kích thước thửa đất theo hiện trạng sử dụng) tại thực địa với các hộ dân lân cận, trong đó có hộ ông Trần Văn T và các hộ dân, có ông Trần Văn T đã thực hiện ký tứ cận, ký tên chứng kiến, công nhận đồng ý cũng như xác định hiện trạng ranh giới và không tranh chấp.

- Ủy ban nhân dân thành phố Đ cũng đã có văn bản trả lời cho Tòa án cấp sơ thẩm với nội dung: Ngày 29/6/2015, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ có nhận hồ sơ đề nghị tách thửa 93,52m^2 thuộc một phần thửa 201, tờ bản đồ số 14 (45d), Phường H, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V364905 để nhập vào phần đất ở đã cấp ở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4201080139. Hồ sơ gồm có: Đơn đề nghị tách thửa, hợp thửa ngày 29/6/2003;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 364905 cấp ngày 28/3/2003; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở số 4201080139 cấp ngày 04/2/1999; sơ đồ dự kiến tách thửa đính kèm hồ sơ lô đất xin chuyển mục đích để làm nhà ở…Về thành phần hồ sơ đã nộp phù hợp với quy định tại khoản 11 Điều 9 – thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T6 quy định về hồ sơ địa chính. Do đó, việc tách hợp thửa phù hợp với quy định của Luật đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 17 thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Đồng thời, trình tự, thủ tục đúng theo quy định tại Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai.

- Như nhận định trên, phần diện tích đất khoảng 43m² (có kích thước chiều rộng 1,23m x chiều dài 35m) thuộc một phần thửa đất số 201 tờ bản đồ số 45d không phải là con đường đi chung (nối liền từ đường V với lô đất của gia đình ông T), thuộc về người sử dụng thửa đất số 201 tờ bản đồ số 45d là bà Nguyễn Thị Khánh L. Kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng ngày 07/9/2023 và hoạ đồ chỉnh lý ngày 10/10/2024 của công ty TNHH A1 thể hiện diện tích vợ chồng ông M, bà L1 đang quản lý, sử dụng là 934,3m^2 gồm cả lộ giới, diện tích lối đi toàn bộ nằm trọn trong thửa đất số 201, các hộ lân cận đã ký xác nhận ranh giới, tứ cận. Mặt khác, tại phiên toà sơ thẩm, ông T đề nghị công nhận lối đi này là lối đi riêng của ông và ông đồng ý thanh toán giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá ngày 01/7/2024 của Công ty thẩm định giá Năm thành viên là 266.340.000đ. Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm không kiểm tra diện tích đất của ông T có bị thiếu diện tích như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông hay không mà tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 364905 do UBND thành phố Đ cấp vào ngày 28/3/2003 đối với thửa đất số 201, TBĐ số 45d đứng tên ông M, bà L1 đã được điều chỉnh đăng ký biến động sang tên bà Nguyễn Thị Khánh L vào ngày 24/5/2019 là không có cơ sở.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T về việc yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 364905 do U cấp vào ngày 28/3/2003 đối với thửa đất số 201, TBĐ số 45d đứng tên ông M, bà L1 đã được điều chỉnh đăng ký biến động sang tên bà Nguyễn Thị Khánh L vào ngày 24/5/2019; Hủy một phần GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 713806 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp vào ngày 08/9/2015 đối với thửa đất số 668 (gốc 201) TBĐ số 14 (45d) đứng tên ông M, bà L1 đã được điều chỉnh đăng ký biến động sang tên bà L vào ngày 24/5/2019.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bà L phải trả lại diện tích 150m² thuộc một phần thửa 668 (gốc 201), TBĐ số 14 thấy rằng:

Ông T trình bày ông M khi xây taluy lấn qua đất nhà ông diện tích 150m^2 để đổi lại ông M làm thủ tục cấp giấy chứng nhận con đường đi cho ông T diện tích 43m^2 nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh. Và hiện nay diện tích đất này vẫn đang được cấp sổ cho ông M và ông M đã chuyển nhượng cho người khác sử dụng ổn đinh nhưng ông T biết vẫn không có ý kiến gì, cũng như lời trình bày của bà L bà chuyển nhượng và sử dụng đất theo hiện trạng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông T là có căn cứ.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định "*hiện nay diện tích đất này vẫn đang được cấp sổ cho ông M và ông M đã chuyển nhượng cho người khác sử dụng ổn đinh nhưng ông T biết vẫn không có ý kiến gì, cũng như lời trình bày của bà L bà chuyển nhượng và sử dụng đất theo hiện trạng*". Bên cạnh đó, bị đơn bà L không có yêu cầu huỷ một phần GCNQSDĐ cấp cho ông T. Cho nên trong trường hợp này không cần huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 145816 thửa đất số 194 tờ bản đồ số 45D do UBND thành phố Đ cấp ngày 25/11/1997 cho ông T, như bản án sơ thẩm đã tuyên xử.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá là tổng cộng: 56.027.000 đồng; Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên buộc nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng. Số tiền này nguyên đơn đã nộp đủ.

[6] Về án phí dân sự:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Căn cứ điểm a Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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, nguyên đơn ông Trần Văn T phải án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đối với mỗi yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

- Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T không được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

- Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị Khánh L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

- Tiền tạm ứng án phí phúc thẩm với số tiền là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng của ông Trần Văn T đã nộp được sung vào công quỹ Nhà nước.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai 2013; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-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;

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn T. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Khánh L. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 27/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T về việc:

- Xác định phần diện tích đất khoảng 43m² (có kích thước chiều rộng 1,23m x chiều dài 35m) thuộc một phần thửa đất số 201 tờ bản đồ số 45d là con đường đi chung (nối liền từ đường V với lô đất của gia đình ông T) của gia đình ông và người sử dụng thửa đất số 201 tờ bản đồ số 45d là bà L;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 364905 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp vào ngày 28/3/2003 đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ số 45d đứng tên ông M, bà L1 đã được điều chỉnh đăng ký biến động sang tên bà Nguyễn Thị Khánh L vào ngày 24/5/2019;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 713806 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp vào ngày 08/9/2015 đối với thửa đất số 668 (gốc 201) tờ bản đồ số 14 (45d) đứng tên ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Hữu L1.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Khánh L phải trả lại diện tích 150m² thuộc một phần thửa 668 (gốc 201), tờ bản đồ số 14 (45d) tại Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2/. Về chi phí tố tụng: Buộc nguyên đơn ông Trần Văn T phải chịu số tiền 56.027.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ.

3/. Về án phí:

3.1/ Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc nguyên đơn ông Trần Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền 15.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm đã tạm nộp theo các biên lai thu số 0008935 ngày 26/5/2022 và biên lai thu số 0012571 ngày 16/12/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Hoàn trả cho ông Trần Văn T số tiền 14.400.000 đồng theo các biên lai thu số 0008935 ngày 26/5/2022 và biên lai thu số 0012571 ngày 16/12/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

3.2/ Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Khánh L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho bà L số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0009474 ngày 18/02/2025 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng

- Tiền tạm ứng án phí phúc thẩm với số tiền là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng của ông Trần Văn T đã nộp theo biên lai thu số 0009473 ngày 18/02/2025 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng được sung vào công quỹ Nhà nước.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Lâm Đồng (1);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (1);
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng (1);
- Các đương sự (12);
- Lưu: hồ sơ (1),VP(5),22b (TPQ);

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

Nguyễn Đắc Minh