

Bản án số 95/2023/DS-PT

Ngày 14 – 8 – 2023

"V/v tranh chấp về lối đi"

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán:

Bà Mai Vương Thảo

Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Kiều Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Ngô Văn Hùng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14-8-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2023/DS-PT ngày 24-02-2023 về việc "*Tranh chấp về lối đi*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 11-01-2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 62/2023/QĐ-PT ngày 24-4-2023; giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1969; Địa chỉ: K759/7 A, phường B, quận E, thành phố Đà Nẵng.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Trọng Q, sinh năm 1986; Địa chỉ: 52 F, phường G, quận I, thành phố Đà Nẵng; theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 09-11-2022 tại Văn phòng Công chứng H1, tỉnh Quảng Nam; có mặt.

* *Bị đơn:* Ông Trần L, sinh năm 1969 và bà Võ Thị H, sinh năm 1972; Cùng địa chỉ: 15 K, quận N, thành phố Đà Nẵng.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Nguyễn Tấn H2, sinh năm 1957, Địa chỉ: 02 đường O, quận N, thành phố Đà Nẵng; theo Giấy ủy quyền lập ngày 29-01-2021 tại Văn phòng Công chứng H3, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Ông Đặng Văn C1; Luật sư của Văn phòng luật sư C2, thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: 02 đường O, quận N, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

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

1. Sở Z thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: Tầng 1x, Trung tâm hành chính thành phố, 24 R, quận N, thành phố Đà Nẵng; *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Thành Q1, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng D1 tại quận E, thành phố Đà Nẵng; theo Giấy uỷ quyền số 08/GUQ-STNMT ngày 25-02-2021 của Giám đốc Sở Z; vắng mặt.

2. Bà Trần Thị X, sinh năm: 1970;

3. Ông Nguyễn Thành C3, sinh năm: 1990;

4. Bà Nguyễn Thị Thúy H4, sinh năm: 1996

Cùng địa chỉ: K759/7 A, Tổ 16, phường B, quận E, thành phố Đà Nẵng.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị X, ông Nguyễn Thành C3 và bà Nguyễn Thị Thúy H4:* Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1969; Địa chỉ: K759/7 A, phường B, quận E, thành phố Đà Nẵng; theo các Giấy uỷ quyền lập ngày 29-12-2021 tại UBND B, quận E, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

5. Ông Lê Hồng P, sinh năm: 1965, địa chỉ: 89 S, phường U, quận N, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

6. Ông Lê Văn M, sinh năm 1971, địa chỉ: Tổ 15, phường B, quận E, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

** Người kháng cáo:* Bị đơn - ông Trần L, bà Võ Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

** Nguyên đơn - ông Nguyễn Thành C và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày trong quá trình tham gia tố tụng:*

Ông Nguyễn Chí T và bà Nguyễn Thị Thu D có lô đất tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 18 tại địa chỉ tổ 15, phường B, quận E, TP. Đà Nẵng. Ngày 09-04-2011, ông T và bà D lập hợp đồng ủy quyền số 5593 tại Phòng công chứng số X, TP. Đà Nẵng cho ông Lê Hồng P. Sau đó ngày 02-5-2011 ông P thỏa thuận bán cho ông C viết giấy bằng tay với diện tích đất là 4,7m đoạn ngoài đường, đoạn trong (giáp với nhà ông C) 3m, với chiều dài 20m để mở đường làm lối đi chung. Từ đó ông C tự bỏ tiền mua vật liệu xây dựng làm đường đi và cống thoát nước, trụ điện đường cho các hộ dân xung quanh cùng sử dụng cho đến nay không có ai tranh chấp và kiện tụng.

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

Năm 2017, ông C có nộp đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai tại quận E và đã được Sở Z TP. Đà Nẵng cấp ngày 19-9-2017 tại thửa đất số 231, tờ bản đồ số 18, địa chỉ K759/7 A, quận E, TP. Đà Nẵng có thể hiện đường đi ra đường A. Trong khi đó, năm 2018 ông L nộp đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn

phòng Đăng kí đất đai quận E và đã được Sở Z TP. Đà Nẵng cấp ngày 15-10-2018 không thể hiện con đường kiệt mà tôi đã mua của ông P làm đường đi có từ năm 2011.

Vào tháng 10-2020 ông L có làm đơn khiếu nại đòi thu hồi, hủy bỏ con đường trong giấy CNQSD đất của ông C và đòi rào lại con đường đi lâu nay của gia đình ông C. Vào ngày 05-8-2020 ông Trần L và bà Võ Thị H tiến hành xây cổng ngõ, ráp cửa sắt, đặt chậu bông làm cản trở việc đi lại của gia đình ông C.

Vì vậy, ông Nguyễn Thành C yêu cầu Tòa án buộc hộ ông Trần L và bà Võ Thị H tháo dỡ cổng ngõ, cửa sắt nằm trên lối đi chung và trả lại con đường đi cho gia đình ông C đã sử dụng đi lại từ năm 2011 cho đến nay, với diện tích đất của đường đi là 71,2 m².

** Bị đơn - ông Trần L, bà Võ Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày trong quá trình tham gia tố tụng:*

Ông Nguyễn Chí T và bà Nguyễn Thị Thu D là chủ sử dụng đất tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 18 với diện tích 508,2m² đã được UBND quận E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AM 9261xx ngày 25-8-2008.

Ngày 13-12-2012 ông Nguyễn Chí T và bà Nguyễn Thị Thu D làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần L và bà Võ Thị H toàn bộ diện tích 508,2m² tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 18. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8724 được ký tại phòng công chứng số X, TP. Đà Nẵng.

Ngày 13-6-2013 Chi nhánh văn phòng ĐKĐĐ quận E đã công nhận việc chuyển nhượng của ông Trần L và bà Võ Thị H. Trong thời gian sử dụng ông L và bà H đã chuyển nhượng đất cho một số người và còn lại 192,8 m² đất và nhà.

Rà soát lại từ năm 2008, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 121198 đứng tên ông Nguyễn Chí T và bà Nguyễn Thị Thu D cho đến năm 2018 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 213873 mang tên Trần L và bà Võ Thị H không hề tồn tại một con đường kiệt rộng 2,16m, dài khoảng 23m với tổng diện tích khoảng 46m² nằm trong phần diện tích đất của 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Ông Lê Hồng P và ông Lê Văn M căn cứ vào cơ sở pháp lý nào để thỏa thuận mở lối đi cho ông Nguyễn Thành C. Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai quận E và Sở Z TP. Đà Nẵng căn cứ vào một tờ giấy viết tay “*Thỏa thuận mở đường đi chung*” ngày 02-5-2011 để công nhận cho ông Nguyễn Thành C con đường kiệt rộng 2,16m khoảng 23m nằm trong phần đất đã được cấp cho ông Trần L và bà Võ Thị H.

Căn cứ vào các quy định của Luật đất đai và Bộ luật dân sự việc cấp một con đường kiệt rộng 2,16m dài khoảng 23m diện tích khoảng 46m² thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Thành C và bà Trần Thị X do Sở Z TP. Đà Nẵng cấp ngày 19-2-2017 là không đúng với quy định của pháp luật vì con đường này nằm trong diện tích đất của hộ ông L, bà H từ năm 2008 đến năm 2018.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn yêu cầu của nguyên đơn về việc tháo dỡ cổng ngõ trả lại lối đi cho gia đình ông Nguyễn Thành C.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Sở Z thành phố Đà Nẵng có người đại diện theo ủy quyền gửi văn bản trình bày:*

Ông Nguyễn Thành C đã cung cấp giấy thỏa thuận mở đường đi chung giữa ông Lê Hồng P, ông Lê Văn M với ông Nguyễn Thành C lập ngày 02-5-2011 với chiều rộng là 3m và 4m, chiều dài là 20m. Ông C phải thanh toán số tiền 30.000.000 đồng cho ông P và 30.000.000 đồng cho ông M... Khi ông Lê Hồng P và ông Lê Văn M nhận đủ tiền thỏa thuận mở đường đi cho ông Nguyễn Thành C thì ông P phải đăng ký tại cơ quan quản lý nhà nước để điều chỉnh phần diện tích đất mở đường vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 926198 trước khi thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích (còn lại) thửa đất cho ông Trần L và bà Võ Thị H. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận E khi lập thủ tục cấp đổi bổ sung tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 161(66 cũ), tờ bản đồ số 18 cho ông Trần L và bà Võ Thị H đã chủ quan không xác minh phần diện tích đường đi vào nhà ông C đã có thỏa thuận mở đường nhưng chưa thực hiện chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần L và bà Võ Thị H nên đã lập thủ tục cấp nguyên phần diện tích còn lại cho ông Trần L và bà Võ Thị H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị X, ông Nguyễn Thành C3 và bà Nguyễn Thị Thúy H4 trình bày:* Thống nhất như ý kiến của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lê Hồng P trình bày tại văn bản gửi Tòa án:* Ông P xác nhận con đường kiệt bê tông có chiều ngang 3m, chiều dài khoảng 20m từ ngoài đến nhà ông C đó là lối đi chung. Phần đất này trước đây ông P đã mở đường, sau đó ông P đã chuyển nhượng lại cho ông C và ông M sử dụng làm lối đi chung.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lê Văn M:* Sau khi tổng đạt văn bản tố tụng cho ông M không được, ngày 20-12-2022 Tòa án tiến hành xác minh với kết quả: Ông M đã bán nhà đi khỏi địa phương từ năm 2017, nay ông M đi đâu, làm gì địa phương không rõ.

** Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 129, Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 275 Bộ luật dân sự năm 2005, giải quyết theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định lối đi chung có hiện trạng: Chiều rộng kiệt đoạn phía cổng nhà ông Nguyễn Thành C 2,19m, chiều rộng đoạn đầu kiệt 4,86m; chiều dài cạnh phía Tây Nam 20,30m, chiều dài cạnh phía Đông Bắc 20,74m là lối đi chung của các hộ gia đình liền kề, trong đó có gia đình ông C, bà X. Buộc ông Trần L và Võ Thị H

tháo dỡ cổng ngõ nằm trên lối đi chung và trả lại nguyên trạng lối đi chung để đảm bảo quyền sử dụng đất cho gia đình ông C, bà X.

** Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng đã xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 11-01-2023 như sau:*

Căn cứ vào: Các Điều: 26, 35, 39, điểm a khoản 2 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 275 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129 và Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 10 Điều 12 của Luật đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “*Tranh chấp về lối đi*” của nguyên đơn là ông Nguyễn Thành C đối với bị đơn là ông Trần L và bà Võ Thị H.

Buộc hộ ông Trần L và bà Võ Thị H phải tháo dỡ cổng ngõ, cửa sắt trên lối đi chung là con đường kiệt bê tông (từ đầu kiệt dẫn đến cổng ngõ nhà ông Nguyễn Thành C) trả lại nguyên trạng lối đi chung để đảm bảo quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Nguyễn Thành C, có diện tích đo đạc 71,2m², cụ thể từng cạnh của lối đi như sau: Chiều rộng kiệt đoạn phía cổng nhà ông Nguyễn Thành C 2,19m, chiều rộng đoạn đ

ầu kiệt 4,86m; chiều dài cạnh phía Tây Nam 20,30m, chiều dài cạnh phía Đông Bắc 20,74m (có sơ đồ kèm theo bản án).

2. Kiến nghị Sở Z thành phố Đà Nẵng thu hồi, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CO 213873 đứng tên ông Trần L và bà Võ Thị H do Sở Z thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15-10-2018 cho phù hợp với kết quả đo đạc của Trung tâm Tài nguyên môi trường thành phố Đà Nẵng công bố ngày 02/12/2021 thể hiện tại hồ sơ vụ án.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Trần L và bà Võ Thị H.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Trần L và bà Võ Thị H phải có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Thành C tổng số tiền chi phí tố tụng là 11.500.000 đồng (gồm chi phí định giá và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ).

Chi phí trưng cầu đo đạc: 5.301.000 đồng, do bị đơn ông Trần L và bà Võ Thị H đã rút đơn yêu cầu phản tố nên ông L và bà H phải chịu (đã nộp và đã chi xong)

5. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Trần L và bà Võ Thị H phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

** Đơn kháng cáo:* Ngày 13-01-2023, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn - ông Trần L và bà Võ Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nói trên vì chưa đánh giá khách quan, toàn diện các chứng cứ và tình tiết trong hồ sơ vụ án như Giấy thoả thuận mở đường đi ngày 02-5-2011 giữa ông Lê Hồng P và ông Nguyễn Thành C có hợp pháp không và việc Sở Z căn cứ nào để vẽ đường đi vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thành C; đề nghị Toà

án cấp phúc thẩm xử bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn Thành C về yêu cầu trả lại con đường đi của ông ta.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

Văn bản thoả thuận về lối đi chung giữa ông Lê Hồng P và ông Nguyễn Thành C không ghi cụ thể lối đi đó là của thửa đất nào, tờ bản đồ số mấy; về hình thức không được công chứng chứng thực, nên không có giá trị. Bà Đặng Hoàng T1 đã nhận chuyển nhượng nhà đất của ông Trần L, bà Võ Thị H và xây dựng trụ công trên lối đi đang tranh chấp nhưng bản án sơ thẩm lại buộc ông L, bà H tháo dỡ. Do vậy, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Văn bản thoả thuận về lối đi chung giữa ông Lê Hồng P và ông Nguyễn Thành C mặc dù chưa tuân thủ về hình thức nhưng đã sử dụng thực tế từ năm 2011 đến nay nên cần được công nhận.

- Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; chấp nhận kháng cáo của ông Trần L và bà Võ Thị H; huỷ bản án sơ thẩm do tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn mới cung cấp việc ông L, bà H đã chuyển nhượng nhà đất cho bà Đặng Hoàng T1 và trụ công là do bà T1 xây dựng. Việc không đưa bà T1 vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và Văn bản thoả thuận về lối đi chung chưa được xem xét, giám định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Thủ tục tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Z thành phố Đà Nẵng, ông Lê Hồng P, ông Lê Văn M đã được Tòa án thực hiện các thủ tục triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng đến lần thứ hai vẫn không có mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn - ông Trần L và bà Võ Thị H cho rằng Toà án cấp sơ thẩm chưa đánh giá khách quan, toàn diện các chứng cứ như Giấy thoả thuận mở đường đi ngày 02-5-2011 giữa ông Lê Hồng P và ông Nguyễn Thành C có hợp pháp không và việc Sở Z căn cứ nào để vẽ đường đi vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thành C:

[2.1] Hộ ông Nguyễn Thành C được Sở Z thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 291029 ngày 19-9-2017 tại thửa đất số 231 tờ bản đồ số 18, địa chỉ: K759/7 A, phường B, quận E, thành phố Đà Nẵng. Trong đó có thể hiện con đường kiệt từ nhà ông C thông ra kiệt để ra đường A. Theo ông C thì đường kiệt này được hình thành từ năm 2011, do ông Lê Hồng P và ông Lê Văn M thỏa thuận giao diện tích đất cho ông Nguyễn Thành C, ông C giao tiền cho ông M và ông P mỗi người 30.000.000đ. Sau khi thỏa thuận, ông C đã tự bỏ tiền mua vật liệu xây dựng làm đường đi. Đến năm 2020 thì xảy ra tranh chấp, hộ ông Trần L tiến hành xây cổng ngõ, lắp cửa sắt ở đầu lối đi vào nhà ông C. Do đó, ông C khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ ông L và bà H tháo dỡ cổng ngõ, cửa sắt nằm trên lối đi chung và trả lại con đường đi cho gia đình ông C đã sử dụng đi lại từ năm 2011 cho đến nay, với diện tích đất của đường đi là 71,2 m².

Bên bị đơn cho rằng việc ông Lê Hồng P và ông Lê Văn M thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông C bằng giấy viết tay là không đúng quy định của pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của Sở Z thành phố Đà Nẵng đã xác nhận có sai sót trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 161 (66 cũ), tờ bản đồ số 18 cho ông Trần L, bà Võ Thị H. Cụ thể, đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 231 tờ bản đồ số 18 của vợ chồng ông C, bà X, có thể hiện con đường kiệt là lối đi chung từ thửa đất của ông C, bà X ra đường A; Nhưng đến ngày 15-10-2018, Sở Z thành phố Đà Nẵng lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 161 (66 cũ), tờ bản đồ số 18 cho ông L, bà H thì lại tính luôn bao gồm cả diện tích lối đi chung đã ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C, bà X.

[2.2] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thành C thể hiện có **một đường kiệt** đi từ Kiệt 759 A vào thẳng đến thửa đất của hộ ông C.

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm tuyên “*Buộc hộ ông Trần L và bà Võ Thị H phải tháo dỡ cổng ngõ, cửa sắt trên lối đi chung là con đường kiệt bê tông (từ đầu kiệt dẫn đến cổng ngõ nhà ông Nguyễn Thành C) trả lại nguyên trạng **lối đi chung***” là chưa xem xét, làm rõ lối đi đang tranh chấp là lối đi chung, lối đi riêng hay đường kiệt công cộng; đối với mỗi loại lối đi sẽ có hậu quả pháp lý khác nhau. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của ông Trần L và bà Võ Thị H là có căn cứ.

[3] Về kết quả xét xử vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “*Tranh chấp về lối đi*” của nguyên đơn là ông Nguyễn Thành C đối với bị đơn là ông Trần L, bà Võ Thị H; Buộc hộ ông L, bà H phải tháo dỡ cổng ngõ, cửa sắt trên lối đi chung là con đường kiệt bê tông trả lại nguyên trạng lối đi chung.

[3.1] Trong quá trình xét xử phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày toàn bộ công ngõ, cửa sắt trên lối đi chung là do bà Đặng Hoàng T1 xây dựng.

Bà Đặng Hoàng T1 có Đơn trình bày ngày 29-7-2023 và có mặt tại phiên tòa phúc thẩm xác nhận những nội dung như sau:

“Vào ngày 17-5-2019, vợ chồng ông Trần L + Võ Thị H chuyển nhượng cho tôi 192,8 m² đất tại thửa đất số 161, tờ bản đồ số 18, địa chỉ thửa đất tổ 31, phường B, quận E, Tp. Đà Nẵng, trong đó đất ở 129 m², đất trồng cây lâu năm 63,8 m² đã có bản gốc giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 213873 do Sở TN & MT thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15-10-2018. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng H3 chứng thực, số công chứng 4683/2019.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Khoảng 1 tháng sau, tôi xây dựng 2 trụ gạch và lắp 1 cửa sắt ở đầu công, mục đích để đảm bảo vệ sinh an ninh trật tự cho phần nhà đất mà tôi đã mua của ông Trần L + Võ Thị H.”

Căn cứ trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, của bà Đặng Hoàng T1 và bản sao Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 4683/2019 ngày 17-5-2019 thì vợ chồng ông L, bà H đã chuyển nhượng thửa đất số 161 cho bà T1, đã giao nhận nhà thực tế.

[3.2] Hội đồng xét xử xét thấy công ngõ, cửa sắt trên lối đi chung đang tranh chấp là do bà Đặng Hoàng T1 xây dựng nhưng quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, các bên đương sự không cung cấp thông tin này nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà T1 vào tham gia tố tụng và tuyên buộc hộ ông L, bà H phải tháo dỡ công ngõ, cửa sắt trên lối đi chung là con đường kiệt bê tông trả lại nguyên trạng lối đi chung là không đúng chủ thể, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể khắc phục được các sai sót này. Do đó, cần huỷ phần quyết định của Bản án sơ thẩm về việc “Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp về lối đi” của ông Nguyễn Thành C. Buộc hộ ông Trần L và bà Võ Thị H phải tháo dỡ công ngõ, cửa sắt trên lối đi chung là con đường kiệt bê tông (từ đầu kiệt dẫn đến công ngõ nhà ông Nguyễn Thành C) trả lại nguyên trạng lối đi chung để đảm bảo quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Nguyễn Thành C. Kiến nghị Sở Z thành phố Đà Nẵng thu hồi, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đứng tên ông Trần L và bà Võ Thị H”; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[4] Đối với việc thỏa thuận về lối đi giữa ông C, ông P và ông M thì quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, ông Trần L, bà Võ Thị H có cung cấp tài liệu ghi âm cuộc điện thoại giữa ông L và ông Lê Hồng P, đồng thời, yêu cầu giám định màu mực vào thời điểm viết giấy thỏa thuận lối đi chung. Các tài liệu và yêu cầu này sẽ được xem xét toàn diện cùng với các chứng cứ khác của vụ án khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại vụ án.

[5] Do hủy một phần Bản án sơ thẩm nên ông Trần L và bà Võ Thị H không chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[6] Phần quyết định của Bản án sơ thẩm về “*Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Trần L và bà Võ Thị H*” không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

[7] Đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, Điều 293, Khoản 2, 3 Điều 296, Khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 275 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129 và Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 10 Điều 12 của Luật đất đai năm 2013;

- Nghị quyết 326/2016 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:

I. Chấp nhận Đơn kháng cáo của ông Trần L và bà Võ Thị H.

Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 11-01-2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng về việc:

“1. *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp về lối đi” của nguyên đơn là ông Nguyễn Thành C đối với bị đơn là ông Trần L và bà Võ Thị H.*

Buộc hộ ông Trần L và bà Võ Thị H phải tháo dỡ cổng ngõ, cửa sắt trên lối đi chung là con đường kiệt bê tông (từ đầu kiệt dẫn đến cổng ngõ nhà ông Nguyễn Thành C) trả lại nguyên trạng lối đi chung để đảm bảo quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Nguyễn Thành C, có diện tích đo đạc 71,2m², cụ thể từng cạnh của lối đi như sau: Chiều rộng kiệt đoạn phía cổng nhà ông Nguyễn Thành C 2,19m, chiều rộng đoạn đầu kiệt 4,86m; chiều dài cạnh phía Tây Nam 20,30m, chiều dài cạnh phía Đông Bắc 20,74m (có sơ đồ kèm theo bản án).

2. *Kiến nghị Sở Z thành phố Đà Nẵng thu hồi, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CO 213873 đứng tên ông Trần L và bà Võ Thị H do Sở Z thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15-10-2018 cho phù hợp với kết quả đo đạc của Trung tâm Tài nguyên môi trường thành phố Đà Nẵng công bố ngày 02/12/2021 thể hiện tại hồ sơ vụ án.”*

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần L, bà Võ Thị H không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông L, bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0008726 ngày 17-01-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

III. Phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 11-01-2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng về “*Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Trần L và bà Võ Thị H*” có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Thành phố Đà Nẵng;
- TAND Q. Thanh Khê, TPĐN;
- Chi cục THADS Q. Thanh Khê, TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(*đã ký*)

Trần Thị Thanh Mai