

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: **50/2022/DS-PT**

Ngày: 07 - 3 - 2022

“V/v: Tranh chấp lối đi chung và
yêu cầu hủy giấy chứng nhận
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: Ông Nguyễn Tấn Đức

Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Phương và ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 277/2021/DSPT ngày 07 tháng 12 năm 2021 về việc “*Tranh chấp lối đi chung và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 159/2021/DS-ST ngày 01 tháng 10 năm 2021 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 phúc thẩm số: 15/2022/QĐ-PT ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Quang Q, sinh năm: 1970 (có mặt) và bà Trần Thị Kim O, sinh năm: 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: 140 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Địa chỉ liên lạc: 151/33 L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Kim O là chị: Vũ Thị N, sinh năm: 1996 (Giấy ủy quyền ngày 09/5/2019).

Địa chỉ: 81/6 G, P. T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Trọng T, sinh năm: 1979 (có mặt).

Địa chỉ: 81/6 G, P. T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Trần Quốc K, sinh năm: 1964 và bà Phạm Thị Kim D, sinh năm: 1965.

Địa chỉ: 151/31 L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (đều có mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Tô Tiến D - Văn bản ủy quyền đề ngày 01/4/2019 (có mặt).

Địa chỉ: 55 M, P. T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. UBND thành phố B.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Nhật N1 – Giấy ủy quyền số 51/GUQ-UBND ngày 27/12/2019 (vắng mặt).

Địa chỉ: 01 L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bà Nguyễn Thị Hoàng H, sinh năm: 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: 129/34 L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3. Bà Lê Thị P, sinh năm: 1949 (vắng mặt).

Địa chỉ: 151/25/2 L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Bà Nguyễn Thị T - Sinh năm: 1957 (vắng mặt).

Địa chỉ: 129/36 L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người làm chứng:

1. Ông Lê Anh D2, sinh năm: 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 151/35 L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ông Trần Văn H1, sinh năm: 1959 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 151/37 L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3. Ông Đinh Công N2, sinh năm: 1958 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 129/66 L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người kháng cáo:

Nguyên đơn: Ông Lê Quang Q và bà Trần Thị Kim O.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Quá trình tố tụng nguyên đơn ông Lê Quang Q và bà Trần Thị Kim O trình bày:** Năm 2007, vợ chồng ông Q, bà O nhận chuyển nhượng của gia đình bà Phạm Thị M, ông Trần Văn K1 lô đất thuộc thửa số 348, tờ bản đồ số 21 có diện tích 12,5m² tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (bằng giấy viết tay). Đến năm 2016, ông Q, bà O làm thủ tục sang tên theo GCNQSDĐ số AL 640194 do UBND thành phố B cấp cho hộ ông K1, bà M ngày 28/12/2007 và đăng ký biến động sang tên cho ông Q ngày 27/7/2016.

Từ khi nhận chuyển nhượng gia đình ông Q, bà O vẫn sử dụng lối đi chung có diện tích 1m x 12m (tiếp giáp giữa hộ ông K, bà D và hộ ông P1).

Mặt khác, theo ông Q, bà O được biết lối đi chung nêu trên là một phần trong thửa đất số 339, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại phường T, thành phố B đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số AD 578569 ngày 14/10/2005 cho hộ ông K, bà D.

Khoảng năm 2016, gia đình ông K, bà D đã xây tường rào bít lối đi chung nêu trên nên ông Q, bà O khởi kiện về việc tranh chấp lối đi chung yêu cầu vợ chồng

ông K, bà D trả lại lối đi chung có diện tích khoảng 1m x 12m (tiếp giáp giữa hộ ông K, bà D và hộ ông P1), và yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 578569 do UBND thành phố B cấp ngày 14/10/2005 cho hộ ông K, bà D đối với lối đi chung vì khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất mà hiện nay bị đơn đang sử dụng tại biên bản xác định ranh giới sử dụng đất đô thị năm 2003 không có chữ ký của hộ giáp ranh liền kề bà Phạm Thị M (là diện tích đất hiện nay tôi đang quản lý, sử dụng), còn bà Trần Thị Huyền không phải là hộ giáp ranh mà lại ký tên trong biên bản giáp ranh này. Ngoài ra theo giấy xác nhận của những người làm chứng gồm ông Lê Anh D2, Trần Văn H1, ông Phạm Thanh T2, bà Nguyễn Thị N3, ông Vũ Văn C1 và bà Phạm Thị M đều xác định lối đi chung đang tranh chấp là có từ trước năm 1975 và thực tế gia đình ông Q, bà O vẫn sử dụng lối đi trên, đến khoảng năm 2016 thì ông K xây nhà bít cả lối đi chung nêu trên nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Do đó, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Trần Quốc K và bà Phạm Thị Kim D trả lại lối đi chung và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 578569 do UBND thành phố B cấp cho ông K, bà D ngày 14/10/2005.

*** Quá trình Tòa án giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Quốc K, bà Phạm Thị Kim D trình bày:** Năm 2003 vợ chồng ông K, bà D có nhận chuyển nhượng của bà Cao Thị X (hiện nay đã chết) một căn nhà có diện tích khoảng 4m x 11m, nằm trên diện tích đất 5m x 15m, khi ông K nhận chuyển nhượng đất thì đã có nhà, gia đình ông K chỉ sửa chữa lại và sử dụng và vợ chồng ông K đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 578569 ngày 14/10/2005, khi nhận chuyển nhượng đất và nhà của bà X, thì bà X đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng nhà có phần đường luồng như hiện nay đang tranh chấp, vợ chồng ông có hỏi thì bà X xác định là cho hàng xóm đi nhờ và lô đất hiện tại vợ chồng ông Q, bà O đang quản lý sử dụng thì chưa xây nhà như hiện nay mà chỉ là căn chòi gỗ tạm, hộ ông P1 hộ liền kề cũng chưa xây nhà, sau khi ông P1, ông Q xây nhà xong cũng đã bít lối đi đang tranh chấp nêu trên thì ông K mới sửa nhà và xây bít lối đi chung đang tranh chấp nêu trên, trên nền móng cũ. Nay vợ chồng ông Q, bà O khởi kiện yêu cầu gia đình ông K mở lại lối đi chung nêu trên gia đình ông K, bà D không đồng ý.

*** Quá trình giải quyết vụ án UBND thành phố B trình bày:**

Ngày 13/10/2003, bà Cao Thị X được UBND tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSD đất số 4001060304 đối với thửa đất số 339, tờ bản đồ số 21, diện tích 61,9m². Lô đất tọa lạc tại hẻm 151/31 L, phường T, Tp. B. Ngày 21/7/2005, bà Cao Thị X lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông Trần Quốc K và được UBND phường T xác nhận. Ngày 14/10/2005, UBND Tp. B cấp GCNQSD đất số AD 578569 đối với thửa đất nêu trên cho hộ ông K. Việc

UBND Tp. B cấp GCNQSD đất nêu trên được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục của pháp luật quy định.

*** Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Hoàng H, bà Lê Thị P trình bày:**

Gia đình bà H sinh sống tại số 129/34 đường L, Tp. B, gia đình bà P sinh sống tại số nhà 151/25/2 đường L, Tp. B. Về lối đi chung của gia đình bà H, bà Nguyễn Thị T, bà Lê Thị P không liên quan đến gia đình ông Lê Quang Q, trên lối đi chung có 01 giếng dùng chung của 3 hộ. Tranh chấp giữa ông Q và ông K không liên quan đến bà H, bà P nên từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án.

*** Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Lê Anh D2 trình bày:**

Ông là hàng xóm của ông Lê Quang Q, bà Trần Thị Kim O, ông Trần Quốc K, bà Phạm Thị Kim D. Tôi sống tại hẻm 151 đường L từ năm 1968 đến nay, gia đình ông D2 không trực tiếp sử dụng lối đi chung này. Tuy nhiên, nguồn gốc lối đi chung mà ông Q đang khởi kiện, nguyên trước đây cụ L có một thửa đất rộng, sau đó cụ L phân lô ra để bán cho nhiều người, cụ L để lại một lối đi chung nhỏ (nay là lối đi chung đang tranh chấp) để tiện mua bán các lô đất. Từ khi ông D2 về sinh sống tại hẻm 151 L, thì đã tồn tại lối đi chung có chiều rộng khoảng 1,5m, chiều dài khoảng 12,5m giữa nhà ông K, bà D và nhà ông P1. Lối đi chung được khoảng 5 hộ dân sử dụng chung để lấy nước (sau này giếng đã được lấp đi). Sau khi ông K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà X (đã mất) thì ông K, bà D đã chặn lối đi này.

*** Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Đinh Công N2 trình bày:**

Ông Đinh Công N2, sinh năm 1958, địa chỉ tại 129/66 đường L, ông cư trú tại đây từ năm 1980. Ông nguyên là tổ trưởng tổ dân phố 1, phường T, Tp. B từ năm 1980 đến năm 1990. Ông không có mối quan hệ gì đối với gia đình ông Q hay gia đình ông K. Khi ông làm tổ trưởng tổ dân phố, ông thường đến nhà các hộ dân trong tổ dân phố để mời họp và đi vào lối đi chung đang tranh chấp để mời các hộ dân họp, còn đây là lối đi chung hay cho đi nhờ thì ông không biết.

*** Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Trần Văn H1 trình bày:**

Ông H1 sinh sống số nhà 151/56 đường L, Tp. B từ năm 1959 đến tháng 3 năm 2019. Hiện ông đang sinh sống tại hẻm 151/37 L, Tp. B. Trong suốt thời gian ông sinh sống tại hẻm 151 đường L thì đã tồn tại lối đi chung đang tranh chấp giữa hộ ông Q và ông K. Nguồn gốc lối đi chung như sau: Nguyên trước đây cụ L (ông không biết họ tên thật của cụ) có 01 lô đất lớn hiện nay thuộc hẻm 151 L, sau đó cụ L phân ra nhiều lô để bán cho nhiều người, cụ có để lại 01 lối đi chung (hiện đang tranh chấp) chiều dài 12,5m, chiều rộng 1,5m để tiện cho việc mua bán, lối đi này được các hộ dân sử dụng chung, ổn định. Nhưng sau khi ông K nhận chuyển nhượng đã bít lối đi chung này, lý do ông K bít lối đi chung ông không biết. Ông

H1 chính là người giới thiệu cho ông K mua lại đất của bà X và ông C, khi ông K nhận đất ông K cũng biết về lỗi đi chung này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 159/DS-ST ngày 01/10/2021 của TAND thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điểm a, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 217, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 254 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 98, Điều 100, Điều 101, Điều 105, Điều 179, Điều 202 Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án.

**** Tuyên xử:***

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quang Q và bà Trần Thị Kim O về việc buộc bị đơn ông Trần Quốc K và bà Phạm Thị Kim D phải trả lại phần diện tích đất có tứ cận: Phía Bắc giáp hẻm 151 L dài 01m, phía Đông giáp đất ông P1 dài 12,5m, phía Tây giáp đất ông Trần Quốc K (thửa 339) dài 12,5m, phía Nam giáp đất ông Lê Quang Q (thửa 348) rộng 0,85m.

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang Q và bà Trần Thị Kim O về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 578569 do UBND Tp. B cấp cho hộ ông Trần Quốc K ngày 14/10/2005.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, tạm ứng án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 11/10/2021, nguyên đơn ông Lê Quang Q đã kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 159/2021/DS-ST ngày 01/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm để buộc bị đơn phải tháo dỡ phần tôn bit, trả lại lối đi chung và Tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 578569 do UBND Tp. B cấp cho hộ ông Trần Quốc K ngày 14/10/2005.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn Lê Quang Q và bà Trần Thị Kim O xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 578569 do UBND Tp. B cấp cho hộ ông Trần Quốc K ngày 14/10/2005 và được đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nhất trí với ý kiến trình bày của ông Q và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà O. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện cũng như đơn kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Qua phân tích, lập luận đánh giá các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát xác định: Lỗi đi chung mà các bên đang tranh chấp được hình thành từ rất lâu và các bên đã sử dụng ổn định đến năm 2016 thì ông K xây bít lại làm ảnh hưởng đến việc đi lại của các hộ dân, nên cần chấp nhận đơn khởi kiện của ông Q, buộc ông K, bà D phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên lỗi đi chung có diện tích 11,56m², thuộc lỗi đi chung để vào thửa đất 348, tờ bản đồ số 21, thuộc phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk là phù hợp với quy định tại các Điều 175, Điều 254 Bộ luật dân sự. Đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 578569 do UBND Tp. B cấp cho hộ ông Trần Quốc K ngày 14/10/2005. Tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và được phía bị đơn đồng ý nên cần hủy và đình chỉ đối với yêu cầu này.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 159/DS-ST ngày 01/10/2021 của TAND thành phố Buôn Ma Thuột.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lê Quang Q và bà Trần Thị Kim O trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ tranh chấp: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là chưa chính xác nên cấp phúc thẩm xác định lại là “Tranh chấp lỗi đi chung và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

[2] Về nội dung:

Năm 2003 vợ chồng ông K, bà D có nhận chuyển nhượng của bà Cao Thị X (hiện nay đã chết) một căn nhà trên diện tích đất 5m x 15m (nhà có diện tích khoảng 4m x 11m). Khi nhận chuyển nhượng thì trên đất đã có lỗi đi như hiện nay đang tranh chấp, năm 2016 ông K sửa nhà và xây bít lỗi đi chung dẫn tới việc tranh chấp.

- Theo lời khai của người làm chứng Trần Văn H1 (BL51) và Lê Anh D2 (BL53) là những người sinh sống lâu năm tại lỗi đi chung đang tranh chấp, thì thửa đất số 348, tờ bản đồ số 21, với diện tích 12,7m² do UBND thành phố B cấp cho bà Phạm Thị M và ông Trần Văn K, đăng ký biến động sang tên ông Q ngày 27/7/2016 và thửa đất số 339, tờ bản đồ số 21, với diện tích 61,9m² do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở cho bà X, sau đó chuyển nhượng cho ông Trần Quốc K có nguồn gốc trước đây là của cụ L (không biết tên thật, nay đã chết) quá trình sử dụng thì cụ L phân lô chuyển nhượng cho nhiều người và cụ L để lại lỗi đi chung nhỏ (nay là lỗi đi chung đang

tranh chấp) để tiện chuyển nhượng các lô đất. Lời khai của Trần Văn H1, Lê Anh D2 phù hợp với lời khai của những người làm chứng ông Phạm Thanh T2, bà Nguyễn Thị N3, ông Vũ Văn C1 và bà Phạm Thị M, ông Đinh Công N2, đều xác định lối đi chung đang tranh chấp là có từ trước năm 1975 và thực tế gia đình ông Q, bà O vẫn sử dụng lối đi trên, đến khoảng năm 2016 thì ông K xây nhà bít cả lối đi chung nêu trên nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Như vậy, theo lời khai của các đương sự và người làm chứng trong vụ án đều thể hiện lối đi đang tranh chấp đã tồn tại từ trước năm 1975 do cụ L mở để phân lô chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn ông K, bà D cho rằng lối đi chung đang tranh chấp là do bà X chủ đất cũ (nay đã chết) cho hàng xóm đi nhờ là không có căn cứ, vì thực tế lối đi này đã tồn tại từ năm 1975.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự 2015 quy định:

“1. Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thoả thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp.

Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung.”

Căn cứ tại khoản 3 Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định.

“ Trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều này mà không có đền bù”.

Do đó cần chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn để buộc bị đơn phải trả lối đi chung có diện tích 11,56m², thuộc lối đi chung để vào thửa đất 348, tờ bản đồ số 21, thuộc phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

Lối đi chung có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp hẻm 151 L dài 01m.

Phía Đông giáp đất ông P1 dài 12,5m,

Phía Tây giáp đất ông Trần Quốc K (thửa 339) dài 12,5m,

Phía Nam giáp đất ông Lê Quang Q (thửa 348) rộng 0,85m.

Buộc bị đơn ông Trần Quốc K và bà Phạm Thị Kim D phải tháo dỡ bức tường ở hướng Nam lối đi kết cấu: xây gạch (2,9m x 0,85m), trên tường có rào lưới B40 (0,85m x 80cm) và 01 cửa sắt, 01 trụ cổng ở hướng Bắc lối đi, để trả lại lối đi chung.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quang Q, bà Trần Thị Kim O đề nghị Tòa án: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 578569 do UBND Tp. B cấp cho hộ ông Trần Quốc K ngày 14/10/2005. Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu này và được bị đơn và người đại diện theo ủy quyền bị đơn đồng ý. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 299 của Bộ luật tố tụng dân sự hủy định chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện và phần quyết định này của bản án sơ thẩm là phù hợp.

Hội đồng xét xử xét thấy, ranh giới giữa thửa đất Hộ ông K và đất Hộ ông P1 có một lối đi chung diện tích 11,56m² có từ năm 1975. Tuy nhiên, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông K, UBND Tp B không thể hiện lối đi

này trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản đồ giải thửa là thiếu sót. Tuy nhiên, việc thiếu sót này không ảnh hưởng tới giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, nên HĐXX không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp số AD 578569 do Ủy ban nhân dân Tp B cấp ngày 14/10/2005 cho hộ ông Trần Quốc K đảm bảo theo tinh thần tại mục II, giải đáp số 02/GĐ-TANDTC ngày 19/9/2016 của Tòa án nhân dân tối cao.

“Khi giải quyết vụ việc dân sự có liên quan đến quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức thì Tòa án phải xem xét, đánh giá về tính hợp pháp của quyết định cá biệt đó.

.....
Trường hợp khi giải quyết vụ việc dân sự có liên quan đến quyết định cá biệt nhưng không cần thiết phải hủy quyết định cá biệt đó và việc không hủy quyết định đó vẫn đảm bảo giải quyết đúng đắn vụ việc dân sự thì Tòa án đang giải quyết vụ việc dân sự tiếp tục giải quyết”.

Vì vậy, Hội đồng xét xử, kiến nghị UBND thành phố B, UBND phường T chỉnh lý biên động theo thực tế có lỗi đi chung diện tích 11,56m² ở phía Đông thửa 339 tờ bản đồ số 21, thuộc phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk từ ngoài hẻm 151 đường L cho tới thửa đất số 348, tờ bản đồ số 21, thuộc phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Trần Quốc K và bà Phạm Thị Kim D phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là số tiền 2.500.000 đồng, số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng, nên buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền trên.

[5]. Về án phí:

[5.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Trần Quốc K và bà Phạm Thị Kim D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Lê Quang Q và bà Trần Thị Kim O phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số AA/2019/0001843, AA/2019/0001842 ngày 26/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột. Ông Q, bà O được nhận lại 300.000 đồng.

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Lê Quang Q và bà Trần Thị Kim O 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2017/0012088 ngày 22/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

[5.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Quang Q và bà Trần Thị Kim O không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm được nhận lại 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/0009812 và 60AA/2021/0009813 ngày 25/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 299, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 175, khoản 3 Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 1, khoản 10 Điều 12, Điều 171, Điều 202, khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH-14 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 toà án.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Quang Q và bà Trần Thị Kim O – Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 159/DS-ST ngày 01/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện:

[1.1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang Q và bà Trần Thị Kim O.

Buộc bị đơn ông Trần Quốc K và bà Phạm Thị Kim D phải trả lại lối đi chung có diện tích 11,56 m², thuộc lối đi chung để vào thửa đất 348, tờ bản đồ số 21, thuộc phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

Lối đi chung có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông P1 dài 12,5m.

Phía Tây giáp phần đất còn lại của ông Trần Quốc K (thửa 339) dài 12,5m,.

Phía Bắc giáp hẻm 151 đường L dài 01m.

Phía Nam giáp đất ông Lê Quang Q (thửa 348) dài 0,85m.

Buộc bị đơn ông Trần Quốc K và bà Phạm Thị Kim D phải tháo dỡ bức tường ở hướng Nam lối đi kết cấu: xây gạch có kích thước (2,9m x 0,85m), trên tường có rào lưới B40 có kích thước (0,85m x 80cm) và 01 cửa sắt, 01 trụ cổng ở hướng Bắc lối đi, để trả lại lối đi chung.

Kiến nghị UBND Tp B, UBND phường T chỉnh lý biên động theo thực tế có lối đi chung diện tích 11,56m² ở phía Đông thửa 339 tờ bản đồ số 21, thuộc phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk từ ngoài hẻm 151 đường L cho tới thửa đất số 348, tờ bản đồ số 21, thuộc phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

[1.2]. Hủy và đình chỉ giải quyết một phần vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang Q và bà Trần Thị Kim O mà bản án sơ thẩm đã tuyên: Bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang Q và bà Trần Thị Kim O về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 578569 do UBND Tp. B cấp cho hộ ông Trần Quốc K ngày 14/10/2005.

[2]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

Buộc bị đơn ông Trần Quốc K và bà Phạm Thị Kim D phải trả cho ông Lê Quang Q, bà Trần Thị Kim O số tiền 2.500.000 đồng, mà ông Lê Quang Q và bà Trần Thị Kim O đã nộp tạm ứng để xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

[3]. Về án phí:

[3.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Trần Quốc K và bà Phạm Thị Kim D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Lê Quang Q và bà Trần Thị Kim O phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số AA/2019/0001843, AA/2019/0001842 ngày 26/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B. Ông Q, bà O được nhận lại 300.000 đồng.

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Lê Quang Q và bà Trần Thị Kim O 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2017/0012088 ngày 22/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

[3.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Quang Q và bà Trần Thị Kim O không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm được nhận lại tổng số tiền 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/0009812 và 60AA/2021/0009813 ngày 25/10/2021 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.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. B;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Cổng thông tin điện tử TAND;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Đức