TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 41/2025/DS-ST Ngày: 25 -9 -2025 V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu mở lối đi qua bất động sản"	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Tuyền

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Văn Thới

Bà Huỳnh Ngọc Lệ

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Đức - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 8 và ngày 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 38/2025/TLST-DS ngày 09 tháng 4 năm 20255 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu mở lối đi qua bất động sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2025/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1958;

Địa chỉ cũ: ấp G, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

Địa chỉ sau sáp nhập: ấp G, xã T, tỉnh Tây Ninh.

2. Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1984;

Địa chỉ cũ: ấp B, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.

Địa chỉ sau sáp nhập: ấp B, xã L, tỉnh Cà Mau.

3. Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1986;

Địa chỉ cũ: ấp D, xã V, huyện T, tỉnh Long An.

Địa chỉ sau sáp nhập: ấp D, xã V, tỉnh Tây Ninh.

4. Ông Nguyễn Tấn K, sinh năm 1990;

Địa chỉ cũ: ấp G, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

Địa chỉ sau sáp nhập: ấp G, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông L, bà L1: Ông Nguyễn Tấn K, sinh năm 1990;

Địa chỉ cũ: ấp G, xã T, thị xã K, tỉnh Long An

Địa chỉ sau sáp nhập: ấp G, xã T, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Tấn H1, sinh năm 1968;

Địa chỉ: ấp G, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

Địa chỉ sau sáp nhập: ấp G, xã T, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

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

1. Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Tây Ninh;

Địa chỉ trụ sở: ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh. (xin vắng mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1967;

Địa chỉ: ấp G, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

Địa chỉ sau sáp nhập: ấp G, xã T, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

3.3. Ông Nguyễn Tấn S, sinh năm 1970;

Địa chỉ cũ: số B, hẻm C, đường N, ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ sau sáp nhập: số B, hẻm C, đường N, ấp T, phường L, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

3.4. Ông Nguyễn Nhật K1, sinh năm 1990;

3.5. Bà Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ cũ: số D, đường V, khu phố F, phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Cùng địa chỉ: số D, đường V, khu phố F, phường T, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 21 tháng 06 năm 2022 của đồng nguyên đơn bà H, ông L, bà L1, ông K và cùng những lời trình bày của ông K là người đại diện theo ủy quyền như sau:

Về nguồn gốc đất: Các thửa đất số 91, 1807, 87, 89 là của ông Nguyễn Tấn T1 và bà Nguyễn Thị H2. Ông T1 và bà H2 có các người con gồm ông Nguyễn Tấn V, Nguyễn Tấn H3, Nguyễn Thị B, Nguyễn Tấn T2, Nguyễn Thị D, Nguyễn Tấn T3, ông Nguyễn Tấn H1, bà Nguyễn Thị D1. Ông T1 còn có con riêng là ông

Nguyễn Tấn D2. Ông T1 và bà H2 không còn người con nào khác, không có con nuôi.

Ông T1 chết năm 1992, bà H2 chết năm 2006, theo ông K biết thì ông T1 và bà H2 chết không để lại di chúc; Ông V chết năm 1998; ông H3 chết trước ông T1; bà B chết năm 2021; ông T2 chết năm 2019.

Ông V có vợ đầu là bà Nguyễn Thị C (đã ly hôn trước 1975), ông V và bà C có 02 người con chung là Nguyễn Tấn S và Nguyễn Tấn G (trong đó ông G đã chết sau ông V, ông G có 02 người con là Nguyễn Nhật K1 và Nguyễn Thị Phương T). Ông V có vợ thứ hai là bà Nguyễn Thị H, ông V và bà H có 03 người con là Nguyễn Tấn K, Nguyễn Tấn L và Nguyễn Thị Kim L1.

Ông H3 chết trước ông T1, có vợ và có 04 người con. Bà B chết có chồng và 05 người con. Ông T2 chết có vợ và 05 người con, tuy nhiên không biết họ tên địa chỉ.

Ngày 20/4/1997, bà nội ông K là bà Nguyễn Thị H4 và các con của bà H4 gồm ông V, ông H1, ông D2, ông T2, ông T3 ký biên bản họp gia đình thống nhất cho cha ông K là ông V một phần đất của bà H4 và ông T1 để cất nhà sinh sống, hiện nay là phần đất đang tranh chấp thuộc thửa số 91. Ông V và bà H cùng các con về đắp đất cất nhà ở trên đất từ năm 1997, năm 1998 thì ông V mất. Khoảng năm 2002, Nhà nước cho tiền và cất cho 01 căn nhà tình thương (kết cấu nhà mái lợp tole, vách tole, nền đất) ngay tại vị trí đất này. Bà H và các con ở đến khoảng năm 2007 do đất thấp bị ngập nước nên chuyển ra ở nhờ trên đất của nhà cậu. Mặc dù, không ở trên đất nhưng bà H và các con vẫn đổ đất vun đắp nền, đến năm 2016 thì bà H và các con về cất nhà ở trên đất cho đến nay. Quá trình sinh sống từ năm 1997 đến nay các cô chú (là con của ông T1, bà H4) đều biết ông V, bà H và các con sinh sống cất nhà trên phần đất này và họ đều đồng ý, không ai tranh chấp. Đến năm 2021 thì ông H1 nhiều lần chửi đuổi không cho ở nên hai bên phát sinh tranh chấp. Khi ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 91, 1807, 87, 89 thì các con của bà H4, ông T1 có biết và có ý kiến hay không thì ông K không rõ.

Về phần lối đi tranh chấp: Các nguyên đơn yêu cầu ông H1 mở lối đi tại vị trí đang tranh chấp vì lối đi này là gia đình đi qua từ trước đến nay, năm 2022 bên ông H1 không cho đi. Do ông H1 phá lối đi này nên hiện nay các nguyên đơn đang sử dụng nhờ lối đi giáp ranh đất thửa 91 của ông H1 đứng tên với đất của ông Trần Văn C1 (hiện nay theo ông K biết thì ông H1 và ông C1 chưa thống nhất được ranh phần này). Hiện ông H1 và ông C1 không ngăn cản lối đi này. Nay các nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện như sau:

- Về tranh chấp quyền sử dụng đất: Các nguyên đơn yêu cầu xác định quyền sử dụng đất diện tích 1673,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 91, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp G, xã T, thị xã K (ký hiệu tại khu E, khu D theo mảnh trích đo địa chính số 16-2023) là của nguyên đơn ông K, bà H, ông L, bà L1.

- Về tranh chấp lối đi: Yêu cầu ông H1 mở lối đi cho các nguyên đơn ông K, bà H, ông L, bà L1 có diện tích 246,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 91, thửa số

1807, thửa số 87, thửa số 89 thuộc tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp G, xã T, thị xã K. Ký hiệu tại các khu A, B, C, F theo mảnh trích đo địa chính số 16-2023.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn H1 *có lời trình bày:* Nguồn gốc các thửa đất số 91, 1807, 87, 89 tọa lạc ấp G, xã T, thị xã K là của ông Nguyễn Tấn T1 và bà Nguyễn Thị H2 để lại cho ông. Ông T1 và bà H2 có các người con gồm Nguyễn Tấn V, Nguyễn Tấn H3, Nguyễn Thị B, Nguyễn Tấn T2, Nguyễn Thị D, Nguyễn Tấn T3, Nguyễn Tấn H1, Nguyễn Thị D1. Ngoài ra ông T1 còn có con riêng là Nguyễn Tấn D2, không còn người con nào khác, không có con nuôi.

Ông H3 chết trước ông T1, ông H3 có vợ và có 06 người con, bà B chết có chồng và 07 người con, chồng bà B chết trước bà B, ông T2 chết có vợ và 05 người con, tuy nhiên không rõ họ tên địa chỉ.

Năm 1993 ông H1 có đăng ký đứng tên nộp thuế các thửa đất số 91, 1807, 87, 89, (tuy nhiên không có tài liệu cung cấp). Ngày 08/11/1997 ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất trên, cấp qua kê khai lần đầu. Khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H2 còn sống và có biết nhưng không có ý kiến gì, các con của bà H2 và ông T1 cũng biết nhưng không có ý kiến.

Ngày 20/4/1997 gia đình có lập biên bản họp gia đình gồm bà H2, ông V, ông H1, ông D2, ông T2, ông T3 ký biên bản họp gia đình thống nhất cho ông V, ông D2 một phần đất của bà H2 và ông T1 để ở (cho ở chứ không phải cho đất), hiện nay là phần đất đang tranh chấp thuộc thửa số 91. Phần đất ông D2 ở thì đã trả lại cho ông H1 khoảng năm 2010, ông H1 canh tác. Phần đất cho ông V ở thì hiện nay bà H và các con của bà H đang sinh sống. Trong biên bản họp gia đình có thể hiện cụ thể chiều ngang, chiều dài của phần đất nhưng sau đó bận nhiều việc nên ông V và ông D2 về ở mà không đo thực tế. Năm 1997, ông V, bà H và các con về ở trên đất, năm 2002 được cất nhà tình thương, cụ thể nhà nước cử người lên cất sẵn nhà cho bà H và các con, đến khoảng năm 2004 thì bà H và các con dỡ nhà về nhà cha mẹ bà H ở nên trả lại đất, đến năm 2016 thì bà H và các con về ở trên đất và cất nhà như hiện nay. Từ khi ở đến khi ông K khởi kiện thì ông không chửi đuổi đi. Đến khi bà H, ông K nộp đơn khởi kiện thì phát sinh tranh chấp.

Đối với yêu cầu khởi kiện tách quyền sử dụng đất của nguyên đơn thì bị đơn ông H1 không đồng ý vì phần đất này chỉ cho ở chứ không cho đất. Trường hợp bà L1, ông K, ông L và bà H trả cho ông H1 số tiền đất theo giá đã định giá thì ông H1 đồng ý tách đất sang tên cho bà H, ông K, ông L, bà L1.

Các thửa đất số 87, 89, 91 ông H1 đang thế chấp Ngân hàng TMCP Đ chi nhánh M vay tiền vào năm 2021, hạn thanh toán nợ 2024 đã thanh toán xong, các thửa đất tranh chấp khôn còn liên quan đến hợp đồng thế chấp với Ngân hàng.

Về phần lối đi: Ông H1 không đồng ý cho mở lối đi theo vị trí bà H và ông K, ông L, bà L1 yêu cầu vì lối đi này cắt ngang thửa đất của ông. Hiện nay bên nguyên đơn đang sử dụng lối đi giáp ranh với đất của ông C1, ông không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C1 là chủ sử dụng các thửa đất 36, 38, 35 có lời trình bày: Phần đường bờ từ đường nhà mồ nằm giữa thửa đất số 36, 38, 35 với thửa đất số 91 của ông H1, ông đồng ý để cho ông K đi lại, nếu có tranh chấp với bị đơn ông H1 thì ông C1 sẽ khởi kiện vụ án khác, ông C1 từ chối tham gia tố tụng trong vụ án này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn và bị đơn thống nhất thỏa thuận với nhau như sau: Căn cứ theo Mảnh trích đo địa chính số 16-2023 do Công ty TNHH Đ1 vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K duyệt ngày 16/01/2023 và Trích đo bản đồ địa chính số 08-2025 do Công ty TNHH Đ1 vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K duyệt ngày 18/9/2025. Hai bên thống nhất từ nhà mồ giáp ranh thửa 91 có đường bờ ruộng giáp ranh sông V, chiều ngang mặt đi từ 0,5-01m, chiều cao có đoạn từ 0,5-01m, chiều dài thể hiện trên mảnh trích đo, kéo vào ngang tiếp giáp cạnh 17,2m thuộc một phần khu D. Bị đơn ông H1 đồng ý mở lối đi có chiều ngang 02m ở phần tiếp giáp cạnh 17,2m. Nguyên đơn đồng ý đền bù diện tích mở lối đi theo giá Nhà nước, bị đơn ông H1 yêu cầu trả đền bù theo giá thị trường.

Nguyên đơn đồng ý rút một phần yêu cầu khởi kiện về tranh chấp lối đi có diện tích 246,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 91, thửa số 1807, thửa số 87, thửa số 89 thuộc tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp G, xã T, thị xã K. Ký hiệu tại các khu A, B, C, F theo mảnh trích đo địa chính số 16-2023. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc.

Bị đơn ông H1 đồng ý để cho các nguyên đơn tiếp tục đi lại lối đi một phần thửa đất số 91 (cũ), nay là thửa đất số 72, không tranh chấp. Đối với khu D và E, nguyên đơn và bị đơn ông H1 thống nhất đồng ý công nhận QSDĐ cho nguyên đơn, bị đơn ông H1 yêu cầu trả chi phí san lấp 200.000.000 đồng vào năm 1997 (trước khi bà H2 chết), nguyên đơn không đồng ý vì thực tế không có chi phí san lấp như ông H1 trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu:

Việc thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Về trình tự thủ tục đảm bảo theo quy định của tố tụng trong việc thu thập chứng cứ, xác minh. Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ và quyền hạn của mình. Các bên đương sự thực hiện đúng tố tụng về quyền và nghĩa vụ theo Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

- *Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (khu D, E)*: Tại phiên tòa, nguyên đơn ông K đồng thời là người đại diện cho các nguyên đơn bà H, ông L, bà L1 đã thỏa thuận được với bị đơn ông H1 về việc giải quyết tranh chấp đối với quyền sử dụng đất tại các khu D (856,9m^2), khu E (816,7m^2) thuộc thửa 91 (mtp) loại đất BHK do ông H1 đứng tên QSDĐ. Các nguyên đơn được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng và kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất đối với các khu D, khu E. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các bên. Tuy nhiên, bị đơn ông H1 yêu cầu trả chi phí san lấp số tiền 200.000.000 đồng, ông H1 đã san lấp trước khi

bà H2 chết, nguyên đơn không đồng ý. Bị đơn ông H1 không chứng minh được chi phí san lấp nên không có căn cứ chấp nhận.

-*Về việc tranh chấp yêu cầu mở lối đi*: Tại phiên tòa, ông K và ông H1 thống nhất thỏa thuận được với nhau về việc mở lối đi khác. Các nguyên đơn do ông K đại diện rút lại yêu cầu mở lối đi tại các khu A, B, C, F và đồng ý với lối đi ông H1 cho mở có diện tích 57,7m^2 theo như Mảnh trích đo ngày 18/9/2025. Nhưng các bên không thống nhất được với nhau về đền bù giá trị quyền sử dụng đất mở lối đi. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu nguyên đơn rút yêu cầu mở lối đi tại các khu A, B, C, F; ghi nhận việc thỏa thuận của các bên về việc mở lối đi có diện tích 57,7m^2 thể hiện theo Mảnh trích đo ngày 18/9/2025 và buộc các nguyên đơn đền bù cho việc mở lối đi cho bị đơn ông H1 theo quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà H, ông L, bà L1, ông K. Ghi nhận sự thỏa thuận của các bên về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu mở lối đi như đã phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về xác định tư cách đương sự: Nguyên đơn bà H, ông L, bà L1, ông K đang quản lý sử dụng đất tại vị trí khu D và E thuộc mpt 91, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp G, xã T, thị xã K do ông H1 đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Ông H1 không đồng ý phần đất trên công nhận cho bà H, ông L, bà L1, ông K nếu công nhận phải trả giá trị thị trường nên hai bên phát sinh tranh chấp. Xác định bà H, ông L, bà L1, ông K tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn, ông H1 là bị đơn theo quy định tại Điều 65 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà H, ông L, bà L1, ông K yêu cầu xác định quyền sử dụng đất diện tích 1673,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 91, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp G, xã T, thị xã K là của nguyên đơn, yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận QSDĐ của ông H1; đồng thời yêu cầu bị đơn ông H1 mở lối đi cho các nguyên đơn có diện tích 246,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 91, thửa số 1807, thửa số 87, thửa số 89 thuộc tờ bản đồ số 3. Do đó, có căn cứ xác định quan hệ tranh chấp phải giải quyết là "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu mở lối đi qua bất động sản" thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Ủy ban nhân dân xã T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Nhật K1, bà Nguyễn Thị Phương T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 227 khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Các đương sự thống nhất Mảnh trích đo địa chính số 08-2025 ngày 18/9/2025 do Công ty TNHH Đ1 vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K duyệt ngày 18/9/2025.

[5] Các đương sự thống nhất về nguồn gốc đất là từ ông T1 và bà H2. Thống nhất ông T1 và bà H2 có các người con gồm: Nguyễn Tấn V, Nguyễn Tấn H3, Nguyễn Thị B, Nguyễn Tấn T2, Nguyễn Thị D, Nguyễn Tấn T3, Nguyễn Tấn H1, Nguyễn Thị D1. Ngoài ra ông T1 còn có con riêng là Nguyễn Tấn D2. Ngoài ra ông T1 và bà H2 không còn người con nào khác, không có con nuôi. Ông H3 chết trước ông T1, ông H3 có vợ và có 06 người con, bà B chết có chồng và 07 người con, chồng bà B chết trước bà B, ông T2 chết có vợ và 05 người con, tuy nhiên không rõ họ tên địa chỉ. Tuy nhiên, quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp quyền và yêu cầu mở lối đi nên xét thấy hàng thừa kế của ông T1 và bà H2 không cần thiết đưa vào tham gia tố tụng vì quan hệ tranh chấp không xem xét đến di sản thừa kế của ông T1 và bà H2.

[6] Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa nguyên đơn do ông K đại diện ủy quyền yêu cầu công nhận phần đất tại vị trí khu D có diện tích 856,9m^2, khu E có diện tích 816,7m^2, thuộc thửa 91 (mtp) loại đất BHK do ông H1 đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Theo Mảnh trích đo địa chính số 08-2025 ngày 18/9/2025 do Công ty TNHH Đ1 vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K duyệt ngày 18/9/2025, bị đơn ông H1 đồng ý nên cần ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự. Tuy nhiên, ông H1 yêu cầu nguyên đơn trả chi phí san lấp vào năm 1997 với số tiền 200.000.000 đồng, nguyên đơn không đồng ý, ông H1 không có căn cứ chứng minh có việc san lấp và chi phí là bao nhiêu nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông H1.

[6.1] Đối với yêu cầu mở lối đi tại khu A, B, C, F, tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý thay đổi yêu cầu mở lối đi có diện tích 57,7m^2, thuộc mpt 72 loại đất BHK theo Mảnh trích đo địa chính số 08-2025 ngày 18/9/2025 Chi nhánh VPĐKĐĐ khu vực Kiến Tường duyệt ngày 18/9/2025, ông H1 đồng ý cho mở lối đi tại vị trí trên nên cần ghi nhận sự thống nhất của các bên. Nhưng các bên không thống nhất được với nhau về giá đền bù quyền sử dụng đất mở lối đi, ông H1 đồng ý theo giá chứng thư thẩm định số 2023068.IVC-CT, ngày 27/7/2023 có giá thị trường 405.106 đồng/m^2. Nguyên đơn không đồng ý giá trên vì cho rằng không phù hợp, đồng ý theo giá Nhà nước. Căn cứ vào Công văn số 925/UBND-PKT ngày 10/9/2025 của Ủy ban nhân dân xã T khảo sát giá theo Quyết định số 15/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh L thì khảo sát vị trí cùng loại và vị trí khu D và E thuộc vị trí 5, nhóm đất bên trong, giá đất loại cây hàng năm là 32.000 đồng/m^2. Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định ngày 03/9/2025 thì vị trí mở lối đi không tiếp giáp bờ, chứng thư định giá thì chưa phân định vị trí đất không tiếp giáp 50m đầu nên việc áp dụng giá đất 437,106 đồng theo chứng thư là chưa phù hợp. Để đảm bảo quyền lợi của các bên, Hội đồng xét xử chấp nhận lấy giá đất 405.106 đồng (theo chứng thư) + 32.000 đồng (giá khảo sát tại địa phương) = 437,106 đồng/2 = 218.553 đồng/m^2 x 57,7m^2 = 12.610.500 đồng. Do đó, cần buộc nguyên đơn đền bù việc hạn chế quyền bất động sản liền kề cho việc mở lối đi cho ông H1 số tiền 12.610.500 đồng.

[8] Đối với việc nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ của ông H1: Xét thấy giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông H1 là cấp giấy lần đầu thuộc

quyết định hành chính cá biệt. Tuy nhiên, căn cứ vào biên bản họp gia đình ngày 20/4/1997 và ông H1 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 08/11/1997 có mpt 91 được cấp sau thời điểm ông V được cho đất 07 tháng nên chưa đủ căn cứ xác định ông V đã quản lý sử dụng để xác định Ủy ban dân huyện M cấp sai đối tượng; mặt khác, theo Công văn số 837/TCQLĐĐ-ĐKĐĐ ngày 11/5/2021 quy định về việc không tuyên hủy một phần giấy chứng nhận QSDĐ nên xét thấy không đủ căn cứ để tuyên hủy mpt 91 trên giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp 00071 QSDĐ/1212 LA. Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký, cấp chứng nhận QSDĐ theo quy định Luật đất đai. Cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền căn cứ vào Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh, biến động đất đai và cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ cho phù hợp kết quả giải quyết của Tòa án.

[7] Từ nhận định trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Phát biểu của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh có căn cứ chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng như chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và đo đạc lần 01 số tiền 29.500.000 đồng và chi phí đo đạc xem xét thẩm định đo đạc lần 02 số tiền 10.000.000 đồng. Nguyên đơn thay đổi yêu cầu mở lối đi phần diện tích khu A, B, C, F từ diện tích 246,8m^2 còn 57,7m^2 nên nguyên đơn phải chịu 1/3 chi phí tố tụng với số tiền 9.833.000 đồng. Đối với tranh chấp tại vị trí D và E các bên thỏa thuận nên mỗi bên chịu ½ chi phí tố tụng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí trên xong nên buộc ông H1 có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền 9.833.000 đồng.

Đối với chi phí tố tụng lần 02 số tiền 10.000.000 đồng, nguyên đơn là người được hưởng quyền về lối đi nên phải chịu toàn bộ.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí các nguyên đơn đã nộp 600.000 đồng theo biên lại thu số 0000782 ngày 28/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường. Ông H1 phải chịu án phí 600.000 đồng đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 227 khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 31, 32 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ Điều 2 Luật Đất đai năm 1993, Điều 26, Điều 236 Luật Đất đai 2024;

Căn cứ Công văn số 837/TCQLĐĐ-ĐKĐĐ ngày 11/5/2021 của T4.

Căn cứ khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Nguyễn Tấn K về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu mở lối đi" đối với bị đơn ông Nguyễn Tấn H1.

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Nguyễn Tấn K về yêu cầu mở lối đi tại vị trí A, B, C, F có diện tích 246,8m^2 thuộc mpt 87, 89, 91, 1807 tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp G, xã T.

2. Công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Nguyễn Tấn K tại vị trí khu D diện tích 856,9m^2, khu E diện tích 816,7m^2, thuộc thửa 91 (mtp) loại đất BHK, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp G, xã T, tỉnh Tây Ninh.

3. Buộc ông Nguyễn Tấn H1 nộp giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp 00071 QSDĐ/1212 LA do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 8/11/1997 cho Cơ quan thi hành án để điều chỉnh giấy chứng nhận giảm diện tích tại vị trí khu D diện tích 856,9m^2, khu E diện tích 816,7m^2, thuộc thửa 91 (mtp) loại đất BHK, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp G, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký, cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định Luật đất đai. Cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền căn cứ vào Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh, biến động đất đai và cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ cho phù hợp kết quả giải quyết của Tòa án.

Trong trường hợp ông Nguyễn Tấn H1 không nộp giấy chứng nhận QSDĐ để điều chỉnh diện tích thì bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Nguyễn Tấn K có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành theo bản án đã tuyên theo quy định pháp luật.

4. Buộc ông Nguyễn Tấn H1 mở lối đi có diện tích 57,7m^2 thuộc mpt 72 (thửa cũ 91) loại đất BHK theo Mảnh trích đo địa chính số 08-2025 ngày 18/9/2025, Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ khu vực Kiến Tường duyệt ngày 18/9/2025.

5. Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Nguyễn Tấn K đền bù việc mở lối di cho ông Nguyễn Tấn H1 số tiền 12.610.500 (mười hai triệu sáu trăm mười nghìn năm trăm) đồng.

Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Nguyễn Tấn K có quyền yêu cầu đăng ký biến động hạn chế quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tấn H1 có diện tích 57,7m^2 thuộc mpt 72 (thửa cũ 91) loại đất BHK theo Mảnh trích đo địa chính số 08-2025 ngày 18/9/2025 Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ khu vực Kiến Tường duyệt ngày 18/9/2025 theo quy định tại Điều 171 và Điều 95 Luật Đất đai.

6. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Nguyễn Tấn K phải chịu 29.666.000 (hai mươi chín triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng, đã nộp xong. Buộc ông Nguyễn Tấn H1 phải hoàn trả cho ông Nguyễn Tấn K số tiền 9.833.000 (chín triệu tám trăm ba mươi ba nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Nguyễn Tấn K không phải chịu án phí. Hoàn trả 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Nguyễn Tấn K đã nộp theo biên lại thu số 0000782 ngày 28/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường.

Buộc ông Nguyễn Tấn H1 phải chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng.

8. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án 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 thỏa 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:
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
ThẨm phán - ChỦ tỌA phiên TÒA

Lê Thị Bích Tuyền