

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 142/2025/DS-PT
Ngày: 19-3-2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần T Tòng.

Các Thẩm phán:

- Ông Hà Chí Quốc;
- Ông Nguyễn Văn Bình.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Đức Anh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Bé Thi, Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 32/2025/TLPT- DS ngày 11 tháng 02 năm 2025, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 237/2024/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 94/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2025; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1966; bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1965; nơi cư trú: Ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn H: Ông Trần Minh T, Luật sư, Trợ giúp viên pháp lý Nhà nước tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Võ Văn T, sinh năm 1956; bà Nguyễn Thị Ngọc S, sinh năm 1963; nơi cư trú: Ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Trần Minh T, sinh năm 1985; nơi cư trú: Số 2C, đường Nguyễn Huy T, Phường Đ, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí

Minh; là người đại diện theo ủy quyền; văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 12 năm 2023; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Lưu Phương T, Luật sư, Công ty Luật Trách nhiệm Hữu hạn Lưu Nguyễn, thuộc Đoàn Luật sư Thành Phố Hồ Chí Minh; có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc S, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 15 tháng 9 năm 2022 và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Phần đất diện tích ngang khoảng 04 m, dài khoảng 50 m thuộc một phần thửa số 23, tờ bản đồ 32; tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có nguồn gốc do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị G vào năm 2008 (tổng diện tích 5.683,7 m²) với giá 30.000.000 đồng. Ông T, bà S (gọi là bị đơn) cũng có một phần đất tiếp giáp với thửa đất của ông. Giữa đất của vợ chồng ông, đất của ông C và đất của bị đơn không có đường đi. Sau đó, bị đơn tự đổ đá và mở đường đi vững chắc diện tích ngang khoảng 04 m, dài khoảng 50m để làm đường đi; là đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông, không phải đường công cộng. Trước khi ông C, bà G chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông thì bị đơn cũng đã đi tắt qua đất của ông C, bà G để đi ra đường lớn. Sau khi vợ chồng ông nhận chuyển nhượng thì bị đơn vẫn tiếp tục đi qua đất của vợ chồng ông. Vợ chồng ông vẫn đồng ý để cho bị đơn đi nhờ qua đất nhưng đến đầu năm 2022, ông T, bà S tự ý đổ đá để làm con đường đi kiên cố trên đất của vợ chồng ông. Khi bị đơn đổ đá làm đường vợ chồng ông không biết. Đến khi biết thì vợ chồng ông vẫn đồng ý cho bị đơn đổ đá làm đường nhưng ông chỉ đồng ý cho ông T làm con đường diện tích khoảng 01 m ngang. Tuy nhiên, ông T đã làm con đường diện tích khoảng 04 m để cho xe tải chạy mà không hỏi ý kiến nên ông mới khởi kiện. Hai bên chỉ mua bán trên giấy tờ, ông C có chỉ vị trí ranh đất cho vợ chồng ông biết còn vị trí thửa đất trên bản đồ địa chính thì ông không biết. Do khi nhận chuyển nhượng ông C có chỉ ranh đất cho vợ chồng ông biết và khi ông làm đơn yêu cầu Ủy ban xã hòa giải thì chính quyền địa phương có giải thích con đường bị đơn đang sử dụng nằm trên đất của vợ chồng ông. Thửa đất của ông T, bà S còn lối đi công cộng là đi ra kênh nhưng bị đơn không sử dụng lối đi đó mà chỉ sử dụng lối đi qua đất của vợ chồng ông. Chỉ có một mình hộ bị đơn sử dụng con đường trên.

Ông yêu cầu bị đơn trả lại phần đất diện tích 222,9 m², thuộc thửa số 23, tờ bản đồ 32; tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn; trong trường hợp Tòa án mở lối đi thì yêu cầu bị đơn T toán giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá đã định.

Bà Nguyễn Thị C là nguyên đơn trình bày: Bà là vợ của ông H. Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông H.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn H trình bày:

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trên cơ sở chứng cứ là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H, bà C đứng tên. Nguồn gốc đất tranh chấp do ông H, bà C nhận chuyển nhượng từ ông C, bà G. Khi nhận chuyển nhượng thì giữa ông C, bà G và ông H, bà C không có sự thỏa thuận nào về việc chừa phần đất lối đi cho gia đình ông T. Về yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp là lối đi công cộng là không có cơ sở. Bởi lẽ trên bản đồ địa chính không thể hiện phần đất tranh chấp là lối đi. Mặt khác hiện lối đi tranh chấp chỉ có một mình gia đình của bị đơn sử dụng, không phục vụ cho nhiều người. Tuy nhiên, do ngoài lối đi tranh chấp thì gia đình bị đơn không còn lối đi nào khác để đi ra đường công cộng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét mở lối đi cho bị đơn theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự, theo đó bị đơn có nghĩa vụ T toán giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo kết quả định giá đã định.

Ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc S là bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Vào năm 1978, ông T, bà S có khai phá được một phần đất tọa lạc tại ấp Tân Thuận, xã Hưng Thuận, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Sau khi khai phá, ông T, bà S xây nhà và sử dụng ổn định cho đến nay. Đến năm 1993, ông T, bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm ông T, bà S khai phá đất thì đã có đường đi công cộng ngang 04 m, dài khoảng 30 m. Phần đường đi này là của ông C (chủ đất cũ) tiếp giáp với đất của ông T, bà S. Từ thời điểm này ông C đã cho ông T, bà S sử dụng con đường này để đi. Tuy nhiên, do phần lối đi này không thể ra tới đường chính nên ông T, bà S đã xin ông Nguyễn Văn Nguyễn phần đất có chiều ngang 04 m, dài khoảng 20 m tiếp giáp với phần đường đi của ông C để đi thẳng ra đường chính. Như vậy, phần lối đi ông H, bà C đang tranh chấp có nguồn gốc một phần của ông C (ngang 04 m, dài khoảng 30 m) và một phần của ông Nguyễn (ngang 04 m, dài khoảng 20 m) và được gia đình ông T sử dụng làm đường đi công cộng từ năm 1978, không phải đất của nguyên đơn. Ông T, bà S sử dụng lối đi trên từ năm 1978 cho đến nay. Con đường trên là lối đi duy nhất để gia đình ông T, bà S đi ra đường chính. Bị đơn xác định lối đi có diện tích ngang 04m, dài 50m mà bị đơn đang sử dụng là lối đi công cộng và được bị đơn sử dụng từ năm 1978 đến nay. Lối đi này không nằm trong giấy đất của bị đơn. Bị đơn thừa nhận phần đất tranh chấp còn trong giấy của nguyên đơn. Con đường trên chỉ có gia đình ông T, bà S sử dụng. Phần đất diện tích ngang 04m, dài khoảng 50m ông T bà S đã đổ đất, đá để hình thành con đường đi bằng phẳng. Ông T, bà S cũng đã cắm trụ xi măng, trụ điện, trụ chôn để xác định ranh giới với thửa đất của ông H, bà C. Vào năm 2022, bà S và ông T đã tiến hành đổ đá trên phần đất lối đi và phía gia đình ông H không ngăn cản. Bà S, ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà C.

Bị đơn yêu cầu phản tố: Đề nghị Tòa án công nhận phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích là 222,9 m², thuộc thửa đất 23, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; là lối đi công cộng và kiến nghị điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị C đứng tên theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa, đại diện bị đơn đồng ý T toán cho nguyên đơn số tiền 40.000.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu tranh luận:

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì phần đất tranh chấp gia đình bị đơn đã sử dụng làm lối đi từ năm 1978, trước thời điểm nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông C, bà G. Tại tòa, nguyên đơn cũng thừa nhận khi nhận chuyển nhượng không tiến hành đo đạc lại đất mà sang từ giấy sang giấy. Vì vậy khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà C đã cấp bao trùm luôn phần đất lối đi cho ông T, bà S. Ngoài lối đi tranh chấp, gia đình bị đơn không còn lối đi nào khác ra đường công cộng. Do đó, bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích là 222,9 m² thuộc thửa đất 23, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh là lối đi công cộng và kiến nghị điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị C đứng tên theo quy định pháp luật. Việc bị đơn đồng ý T toán cho nguyên đơn số tiền 40.000.000 đồng là nhằm thỏa thuận để giải quyết nhanh chóng vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 237/2024/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 166; 254 Bộ luật Dân sự; Điều 166 Luật đất đai; Điều 12, 14 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị C đối với ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc S về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi”.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc S đối với ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị C.

Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ mở lối đi có diện tích 222,9m² thửa 23, tờ bản đồ 32 tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp một phần thửa 23 dài 5,81m;
- Hướng Tây giáp một phần thửa 23 (hiện trạng là đường đất) dài 7,3m;
- Hướng Nam giáp một phần thửa 23 dài 2,93m + 3,39m + 33,14m + 9,3m;

- Hướng Bắc giáp một phần thửa 23, 144 dài + 19,53m + 14,94m + 6,49m + 3,39m + 2,14m + 2,38m + 2,33m.

(có sơ đồ kèm theo)

3. Ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc S có nghĩa vụ T toán giá trị quyền sử dụng đất số tiền 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị C.

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 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Kiến nghị các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số: H00975 ngày 11/10/2006; đăng ký biến động ngày 25/02/2008 do ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 06-01-2025 ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc S kháng cáo với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày ý kiến với nội dung: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bị đơn, không đồng ý với kết quả xét xử sơ thẩm; căn cứ để xác định diện tích đất tranh chấp là lối đi công cộng; Được bị đơn quản lý, sử dụng từ năm 1978 cho đến nay.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày ý kiến với nội dung: Giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Năm 2008 bị đơn đã gặp nguyên đơn thỏa thuận vị trí, ranh giới của con đường; điều này chứng minh việc nguyên đơn thừa nhận diện tích đất là lối đi công cộng; ngoài ra, khi nhận chuyển nhượng đất nguyên đơn không đo đạc cụ thể chỉ thực hiện trên giấy tờ. Bị đơn kháng cáo không đồng ý chịu chi phí tố tụng vì: Đất tranh chấp là lối đi công cộng, bị đơn không có nghĩa vụ T toán giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị C trình bày ý kiến với nội dung: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến với nội dung: Quyết định của Bản án sơ thẩm là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật; đất tranh chấp nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ nào khác nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, thấy rằng:

[2.1] Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Tài nguyên và Môi trường T được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh T thẩm định ngày 24-8-2024 (sau đây viết tắt là Sơ đồ hiện trạng), thể hiện: Phần đất tranh chấp có diện tích 222,9 m² thuộc một phần thửa số 23, tờ bản đồ số 32; tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; vị trí đất tranh chấp ở phía Bắc, được xác định bởi chu vi các điểm mốc số: 1, 2, 3, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13 trên Sơ đồ hiện trạng.

[2.2] Ông Phạm Văn C, sinh năm 1936, bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1942, ngụ tại ấp T, xã Đ, huyện T (nay là thị xã T) tỉnh Tây Ninh là chủ sử dụng đất diện tích 5.683,7 m², mục đích sử dụng: Đất trồng lúa, thửa số 23, tờ bản đồ 32; tọa lạc tại ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã Trảng Bàng) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11-10-2006, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00975. Ngày 02-01-2008, ông C, bà G chuyển nhượng cho ông H, bà C diện tích đất nêu trên; được cập nhật biến động vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25-02-2008; sơ đồ thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện phía Bắc của thửa đất này không có con đường.

[3] Kết quả đo đạc hiện trạng đất áp lên Bản đồ chính quy 2005 thể hiện:

[3.1] Tiếp giáp phần đất tranh chấp tại các điểm mốc số 15, số 16, số 17, số 18, số 19 trên Sơ đồ hiện trạng về hướng Bắc thì bị đơn đang sử dụng đất thửa số 144, tờ bản đồ số 25, trong đó có phần đất giáp đất tranh chấp hiện trạng sử dụng có phần diện tích 179,2 m² là thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 25 của nguyên đơn.

[3.2] Tiếp giáp phần đất tranh chấp tại các điểm mốc số 14, số 15 trên Sơ đồ hiện trạng về hướng Bắc thì ông Nguyễn Khánh C (con của ông Nguyễn Văn N chết năm 1998) đang sử dụng đất thửa số 154, tờ bản đồ số 25, trong đó có phần đất giáp đất tranh chấp hiện trạng sử dụng có phần diện tích 95,3 m² là thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 25 của nguyên đơn.

[4] Bị đơn xác định phần lối đi ông H, bà C đang tranh chấp có nguồn gốc một phần là đất của ông C, bà Gỡ (ngang 04m, dài khoảng 30m) và một phần là đất của ông Nguyễn Văn N (ngang 04 m, dài khoảng 20m) và được gia đình bị đơn sử dụng làm đường đi công cộng từ năm 1978; nhưng bị đơn không cung cấp được bất kỳ văn bản thoả thuận nào giữa bị đơn với ông C, bà G; giữa bị đơn với ông Nguyễn Văn Nguyên; có nội dung liên quan đến diện tích đất tranh chấp được sử dụng là lối đi; cũng như tài liệu, chứng cứ pháp lý thể hiện diện tích đất tranh chấp là đường đi công cộng; trong khi đó bị đơn đã thừa nhận là đất của người khác thì không thể xác định là đường công cộng. Việc chủ sử dụng đất liền kề tạo điều kiện cho bị đơn có lối đi không đồng nghĩa với việc họ từ bỏ quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và lối đi đó không đương nhiên trở thành đường công cộng; đồng thời chỉ duy nhất gia đình bị đơn sử dụng.

[5] Kết quả xác minh: Tại biên bản lấy lời khai ngày 25-8-2024 (bút lục số 124-125) anh Nguyễn Khánh C, sinh năm 1982; nơi cư trú ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh trình bày: “ ...Tôi là con ruột của ông N. Gia đình tôi và gia đình ông H, bà C và ông T, bà S là chòm xóm có đất giáp ranh với nhau...cha tôi đã chết năm 1998. Mẹ tôi là Lê Thị Thuý Ng, sinh năm 1947, chết năm 2021....Cha tôi đã chết từ năm 1998 mà lối đi trên ông T, bà S mới sử dụng thời gian gần đây nên không có việc cha tôi cho ông T, bà S lối đi ra đường chính mà tôi là người cho ông T, bà S đi qua đất của cha tôi và tôi chỉ cho lối đi khoảng 1 đến 2 m, dài khoảng 20 m, phần diện tích chiều ngang còn lại là đất của ông H, bà C, không phải đất của cha tôi....trước đó tôi thấy ông C, bà Gỡ sử dụng toàn bộ thửa đất trên để tía đậu phộng và sử dụng hết con đường đi hiện nay. Riêng phần đất của cha tôi thì ông C chỉ sử dụng đến ranh đất là một phần con đường hiện nay mà tôi đã trình bày ở trên.... ”; như vậy nội dung này là mâu thuẫn với lời trình bày của bị đơn; do đó, lời nại ra của bị đơn là không có cơ sở xem xét.

[6] Từ những phân tích nêu trên, thấy rằng nguyên đơn được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 32; toạ lạc tại ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; theo quy định tại khoản 20 Điều 4 Luật Đất đai năm 2003, có đầy đủ căn cứ xác lập quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; nên được bảo hộ quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại các Điều 3, 26, 166 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất tranh chấp của nguyên đơn là có căn cứ và buộc bị đơn phải chịu chi phí tố tụng là đúng quy định tại các Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, thể hiện ngoài lối đi tranh chấp, bị đơn không còn lối đi nào khác để ra đường công cộng; nguyên đơn cũng đồng ý mở lối đi cho bị đơn tại vị trí đất tranh chấp; cấp sơ thẩm căn cứ Điều 254 Bộ luật Dân sự mở lối đi qua bất động sản liền kề và buộc bị đơn là chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền; là đúng quy định của pháp luật.

[8] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo và không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[10] Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định; bị đơn thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 237/2024/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 147, 148, 157, 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 166; 245, 254 Bộ luật Dân sự; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; các Điều 12, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị C đối với ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc S về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc S đối với ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị C về quyền đối với bất động sản liền kề.

Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ mở lối đi có diện tích 222,9 m², thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 32; tọa lạc tại ấp Tân Thuận, xã Hưng Thuận, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; có tứ cận:

- Hướng Đông giáp một phần thửa đất số 23, chiều dài 5,81 m;
- Hướng Tây giáp một phần thửa đất số 23 (hiện trạng là đường đất), chiều dài 7,3 m;

- Hướng Nam giáp một phần thửa đất số 23, chiều dài: 2,93 m + 3,39 m + 33,14 m + 9,30 m;

- Hướng Bắc giáp một phần thửa đất số 23, thửa đất số 144, chiều dài: 19,53 m + 14,94 m + 6,49 m + 3,39 m + 2,14 m + 2,33 m + 2,38 m.

(Có sơ đồ kèm theo).

3. Ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc S có nghĩa vụ T toán giá trị quyền sử dụng đất số tiền 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị C.

4. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00975 cấp ngày 11-10-2006; đăng ký biến động ngày 25-02-2008 cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với quyết định của Bản án.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc S có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị C số tiền 26.000.000 (hai mươi sáu triệu) đồng chi phí xem xét thẩm định, đo vẽ và định giá tài sản.

6. 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 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Về án phí:

7.1. Ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc S được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

7.2. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị C số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp tại Biên lai số 0015016 ngày 16-11-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

8. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- TAND T.xã Trảng Bàng;
- Chi cục THADS T.xã Trảng Bàng ;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Trần Thanh Tòng