

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 158/2025/DS-PT

Ngày 03 tháng 9 năm 2025

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu
hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu
cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”

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

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Huynh

Các thẩm phán:

Ông Hoàng Thanh Dũng

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Hồng Vân – Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn T – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 674/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 815/2025/QĐPT-DS ngày 19 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Dương Văn K**, sinh năm: 1972 (có mặt);

1.2. Bà **Vũ Thị T1**, sinh năm: 1972 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã P, tỉnh Lâm Đồng (địa chỉ cũ: Thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng)

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Đinh Tiến Á**, sinh năm: 1958 (vắng mặt);

2.2. Bà **Lê Thị T2**, sinh năm: 1964 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã P, tỉnh Lâm Đồng (địa chỉ cũ: Thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng)

3. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Nguyễn Minh T3**, sinh năm: 1939; bà **Tô Thị Ánh N**, sinh năm: 1950; địa chỉ: Số A thôn N, xã P, tỉnh Lâm Đồng (địa chỉ cũ: số A thôn N xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng) (vắng mặt).

3.2. Ông **Nguyễn Đình C**, sinh năm: 1968 (vắng mặt); bà **Trần Thị A**, sinh năm: 1968 (có mặt). Cùng địa chỉ: Thôn T, xã P, tỉnh Lâm Đồng (địa chỉ cũ: Thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng).

3.3. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng;

Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là: Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Đ- xã P - tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Ông Đinh Tiến Á, bà Lê Thị Thanh L bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Dương Văn K, bà Vũ Thị T1 trình bày:

Vào tháng 01/2015, ông bà nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 10.000m² tọa lạc tại thôn T, xã Đ, huyện L từ ông Nguyễn Đình C, bà Trần Thị A với giá là 210.000.000đ. Khi chuyển nhượng, đã có sẵn con đường với chiều ngang là 02m, chiều dài khoảng 150m. Nguồn gốc con đường là do ông C, bà A nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Minh T3, bà Tô Thị Ánh N (có giấy tờ mua bán giữa hai bên). Gia đình ông bà sử dụng ổn định từ năm 2015 đến nay, không tranh chấp với ai.

Năm 2016, vợ chồng ông Á, bà T2 nhận chuyển nhượng phần diện tích đất bên cạnh và làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2022, cán bộ đo đạc và địa chính xã xuống để đo đạc, xác minh hiện trạng, sau đó gọi ông bà đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ký giáp ranh thì trên họa đồ chưa lại diện tích con đường nên ông bà đồng ý ký tên. Ngày 05/9/2022, bà T2 yêu cầu ông bà đến Ủy ban nhân dân xã để ký giáp ranh lại về việc lấp con đường nên ông bà không đồng ý ký. Sau này bà T2 được cấp sổ như thế nào thì ông bà không biết. Hiện tại, sau khi được cấp sổ, bà T2 đã rào lưới B40 phần diện tích con đường đi, ông bà không thể vào vườn thu hoạch và chăm sóc cà phê.

Nay, vợ chồng ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T2, ông Á đối với thửa đất số 114, tờ bản đồ 102 tọa lạc tại thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Buộc ông Á, bà T2 trả lại phần diện tích lối đi với chiều ngang là 02m, diện tích 218m². Trường hợp, Tòa án xác định phần đất làm lối đi nằm trên phần đất hợp pháp của bà T2 thì ông bà yêu cầu Tòa án mở lối đi qua bất động sản liền kề và sẽ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư đã thẩm định giá.

Bị đơn ông Đinh Tiến Á, bà Nguyễn Thị T4 trình bày:

Năm 2016, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 12.298m², nay thuộc thửa 114, tờ bản đồ 102, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng từ vợ chồng ông T3, bà N. Vợ chồng ông bà sử dụng đất ổn định không tranh chấp với ai. Khi nhận chuyển nhượng, hiện trạng thửa đất không có con đường đi. Vợ chồng ông K, bà T1 chỉ đi nhờ trên diện tích đất tranh chấp để vào thửa 83 của ông K, bà T1. Trong thời gian vợ chồng ông K, bà T1 đi nhờ đã làm ảnh hưởng đến cây cà phê của vợ chồng ông bà nên ông bà không cho ông K, bà T1 đi nhờ nữa. Việc ông K, bà T1 cho rằng đây là con đường đi chung của các hộ dân thì ông bà không đồng ý. Phần diện tích con đường nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông bà đã được cấp. Ông bà đã yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Đ xác minh, trên thửa 114, tờ bản đồ số 102 của vợ chồng ông bà không thể hiện con đường nào.

Nay, vợ chồng ông bà đồng ý mở lối đi có chiều ngang 02m, chiều dài hết thửa 114 cho ông K, bà T1. Yêu cầu vợ chồng ông K, bà T1 phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất và cây trồng cho ông bà theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án. Riêng đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thì ông bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T3, bà Tô Thị Ánh N trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất thuộc thửa 83 tờ bản đồ 102, tại thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng là của vợ chồng ông bà khai phá. Sau đó, ông bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà A. Ông C, bà A chuyển nhượng cho ông K, bà T1.

Khi chuyển nhượng đất cho ông C, bà A, giữa các bên có thỏa thuận một con đường chiều rộng 2m để thuận tiện cho việc đi lại, giá chuyển nhượng là 5.000.000đ. Các bên đã lập giấy sang nhượng và có xác nhận của thôn trưởng, địa chính và đóng dấu của Phó Chủ tịch xã Đ. Ông bà đã giao giấy sang nhượng này cho ông C, bà A giữ. Việc sang nhượng giữa các bên đã hoàn tất và không

có tranh chấp. Ông bà đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Đình C, bà Trần Thị A trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp như ông T3, bà N trình bày. Năm 2015, vợ chồng ông bà chuyển nhượng thửa đất này cho ông K, bà T1 và có thoả thuận chuyển nhượng luôn cả phần con đường. Hai bên không viết giấy tờ gì, nhưng ông bà đã đưa lại giấy sang nhượng con đường của ông T3, bà N viết cho ông K, bà The giữ. Việc chuyển nhượng giữa ông bà với vợ chồng ông K, bà T1 đã kết thúc. Các bên không tranh chấp nên ông bà đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng trình bày:

Trên tờ bản đồ 102 xã Đ (đo đạc năm 2018) không thể hiện con đường đi qua thửa đất số 114. Hình thể thửa đất đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đình Tiên Â, bà Lê Thị T2.

Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đình Tiên Â, bà Lê Thị T2 đối với thửa 114, được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Hình thể thửa đất đúng với hiện trạng sử dụng. Diện tích đất cấp giấy chứng nhận phù hợp với bản đồ địa chính. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện L không đồng ý với việc ông K, bà T1 yêu cầu huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 512790 cấp ngày 31/10/2022 cho ông Đình Tiên Â, bà Lê Thị T2.

Qua nội dung trình bày của ông K, bà T1 cho rằng nguồn gốc thửa đất số 83 là nhận chuyển nhượng từ ông C, bà A; ông C, bà A nhận chuyển nhượng từ ông T3, bà N. Còn thửa đất số 114, tờ bản đồ 102 của ông Â, bà T2 đang sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông T3, bà N thì đề nghị Toà án xác minh làm rõ việc chuyển nhượng để xem xét, giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 164, 166 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ các Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Dương Văn K, bà Vũ Thị T1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với vợ chồng ông Đinh Tiến Á, bà Lê Thị T2.

1.1. Buộc ông Đinh Tiến Á, bà Lê Thị T2 trả lại cho vợ chồng ông Dương Văn K, bà Vũ Thị T1 diện tích 218m² (2m x 109m) thuộc một phần thửa 114 tờ bản đồ số 102 tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; và tháo dỡ hàng rào bằng lưới B40 có chiều ngang 2m, chiều cao 1,5m tại vị trí tiếp giáp với thửa số 83.

1.2. Xác định phần diện tích 218m² thuộc một phần thửa 114 tờ bản đồ số 102 tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện ngày 27/12/2022 thuộc quyền sử dụng của ông Dương Văn K, bà Vũ Thị The .

1.3. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 512790 cấp ngày 31/10/2022 đứng tên ông Đinh Tiến Á, bà Lê Thị T2 đối với diện tích 216m² thuộc một phần thửa 114 tờ bản đồ số 102 tọa lạc thôn T, xã Đ, huyện L.

1.4. Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan, Nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký, kê khai, điều chỉnh biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

(Kèm theo họa đồ đo đạc thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ngày 27/12/2022)

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/01/2025, bị đơn ông Đinh Tiến Á, bà Lê Thị T5 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- **Bà Lê Thị T2 trình bày:** Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng xác định lối đi mở cho bị đơn nằm trên thửa đất số 114, tờ bản đồ số 102, chiều rộng 2m, dài hết thửa đất, nằm ở vị trí cuối thửa đất, giáp bờ nương nhỏ, để đảm bảo thửa đất của ông bà không bị chia tách thành 02 phần, đồng thời buộc nguyên đơn thanh toán giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 100.000.000 đồng.

Ông Dương Văn K, bà Vũ Thị T1 trình bày: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc do vợ chồng ông T3 chuyển nhượng cho vợ chồng ông C từ năm 1994 để làm lối đi vào phần đất thuộc thửa 83. Năm 2015, vợ chồng ông C chuyển nhượng thửa đất 83 cho vợ chồng ông K, đã thỏa thuận chuyển nhượng cả phần đất làm lối đi. Vợ chồng ông K đã nhận đất, quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp trước khi vợ chồng ông A nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 114 của vợ chồng ông T3. Việc Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận phần đất tranh chấp cho vợ chồng ông A, trong khi vợ chồng ông K đang quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp làm lối đi, là không đúng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Đinh Tiến A1, bà Lê Thị T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Thủ tục kháng cáo của đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được triệu tập có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn ông Đinh Tiến A có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 218m², thuộc một phần thửa đất số 114, tờ bản đồ số 102, tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng do ông Đinh Tiến A, bà Lê Thị T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 31/10/2022. Thửa đất số 114 nêu trên giáp ranh với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 102 do ông Dương Văn K, bà Vũ Thị T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 18/3/2021. Hiện trạng phần đất tranh chấp là lối đi (ngang 2m, dài 109m) do gia đình ông K, bà T1 sử dụng để đi vào thửa đất số 83 nhưng bị ông A, bà T2 dựng hàng rào chắn lối đi nên dẫn đến tranh chấp.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, cả hai thửa đất trên (thửa 114 và thửa 83) đều có nguồn gốc của ông Nguyễn Minh T3, bà Tô Ánh N khai phá. Năm 1994, ông T3, bà N lập giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Đình C, bà Trần Thị A một phần trong tổng diện tích đất khai phá (nay là thửa 83). Do phần đất chuyển nhượng cho ông C, bà A nằm ở phía trong, không có lối đi riêng, nên ông T3, bà N mở một lối đi qua phần đất còn lại phía trước (nay là thửa 114) để đi vào phần đất phía trong (thửa 83). Hai bên có làm giấy tay chuyển nhượng đối với phần đất làm lối đi này. Việc chuyển nhượng đất cũng như chuyển nhượng đường đi giữa ông T3, bà N với ông C, bà A có xác nhận của chính quyền địa phương. Ngày 06/01/2015, ông C, bà A chuyển nhượng cho ông K, bà T1 phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông T3, bà N nêu trên và đồng thời chuyển nhượng cả phần đất làm lối đi. Ông C, bà A đã giao “Giấy sang nhượng đường” giữa ông T3, bà N với ông C, bà A cho ông K, bà T1 giữ. Những vấn đề này đều được ông T3, bà N với ông C, bà A thừa nhận.

Việc ông T3, bà N chuyển nhượng một phần diện tích đất và thỏa thuận mở một lối đi vào phần đất chuyển nhượng là phù hợp với quy định của pháp luật và thực tế quản lý, sử dụng đất. Ngoài ra, tại Biên bản xác minh ngày 14/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, ông Hoàng Văn T6 (nguyên là Trưởng thôn T và là người ký tên trong “Giấy sang nhượng đất” ngày 06/01/2015 giữa ông C, bà A với ông K, bà T1) xác nhận có sự việc ông C, bà A thỏa thuận chuyển nhượng cả lối đi cho ông K, bà T1.

Từ năm 1994, ông C, bà A đã sử dụng phần đất tranh chấp làm lối đi vào thửa đất số 83 để canh tác. Sau khi ông C, bà A chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông K, vợ chồng ông K tiếp tục sử dụng phần đất tranh chấp làm lối đi. Thời điểm này, ông T3, bà N vẫn đang quản lý sử dụng phần đất thuộc thửa 114, không có ý kiến hay tranh chấp gì với vợ chồng ông K. Đến năm 2016, vợ chồng ông T3, bà N mới chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 114 cho vợ chồng ông Đinh Tiên A, bà Lê Thị T2. Tuy nhiên, vợ chồng ông K vẫn sử dụng phần đất tranh chấp thuộc thửa 114 để làm lối đi vào thửa đất số 83; vợ chồng ông A, bà T2 biết nhưng không phản đối, không tranh chấp đối với phần đất này.

Như vậy, phần đất tranh chấp có nguồn gốc của vợ chồng ông T3 chuyển nhượng cho vợ chồng ông C; vợ chồng ông C chuyển nhượng cho vợ chồng ông K; các bên đã giao nhận tiền, nhận đất, quản lý sử dụng ổn định làm lối đi. Vợ chồng ông A nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 114 là sau thời điểm vợ chồng ông K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông K. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông A tháo dỡ hàng rào, trả lại diện tích đất tranh chấp cho vợ chồng ông K, là có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 512790 ngày 31/10/2022 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông A, bà T2.

Theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 27/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thể hiện, phần đất tranh chấp có diện tích 218m², thuộc một phần thửa 114, tờ bản đồ số 102, tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông A, bà T2. Tuy nhiên, tại hồ sơ xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 114 cho vợ chồng ông A (biên bản xác minh mốc ranh) có thể hiện trên thửa đất 114 có con đường đi vào thửa đất số 83 của vợ chồng ông K. Biên bản này phù hợp với thực tế sử dụng đất. Khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn, Ủy ban nhân dân huyện L không kiểm tra xác minh hiện trạng sử dụng đất nên đã cấp phần diện tích 218m² (2m x 109m) mà nguyên đơn đang sử dụng làm đường đi cho bị đơn, là không đúng pháp luật.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông A đối với phần đất tranh chấp là phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm có nhầm lẫn khi xác định quyền sử dụng đất tranh chấp bị hủy trong giấy chứng nhận (216m² đất) nên Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho chính xác là 218m² đất.

[2.3] Vợ chồng ông A, bà T2 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định lại vị trí mở lối đi qua thửa đất 114 và buộc vợ chồng ông K phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất là 100.000.000 đồng, là không có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông A, bà T2; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

[3] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đinh Tiến A, bà Lê Thị T2 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 164, 166 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đinh Tiến Á và bà Lê Thị T2; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Dương Văn K, bà Vũ Thị T1 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” với vợ chồng ông Đinh Tiến Á, bà Lê Thị T2.

2.1. Buộc ông Đinh Tiến Á, bà Lê Thị T2 trả lại cho vợ chồng ông Dương Văn K, bà Vũ Thị T1 diện tích 218m² (2m x 109m) thuộc một phần thửa 114, tờ bản đồ số 102 tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và tháo dỡ hàng rào bằng lưới B40 có chiều ngang 2m, chiều cao 1,5m tại vị trí tiếp giáp với thửa số 83, tờ bản đồ số 102.

2.2. Xác định phần diện tích 218m², thuộc một phần thửa 114, tờ bản đồ số 102, tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện ngày 27/12/2022 thuộc quyền sử dụng của ông Dương Văn K, bà Vũ Thị The .

2.3. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 512790 cấp ngày 31/10/2022 đứng tên ông Đinh Tiến Á, bà Lê Thị T2 đối với diện tích 218m², thuộc một phần thửa 114, tờ bản đồ số 102, tọa lạc thôn T, xã Đ, huyện L.

2.4. Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan, Nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký, kê khai, điều chỉnh biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, phù hợp với phần quyết định của bản án.

(Kèm theo họa đồ đo đạc thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ngày 27/12/2022)

3. Về chi phí tố tụng: Ông Dương Văn K, bà Vũ Thị T1 nhận chịu 8.561.963đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá (đã tạm nộp và được quyết toán xong).

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Dương Văn K, bà Vũ Thị T1 không phải chịu. Hoàn trả cho vợ chồng ông Dương Văn K, bà Vũ Thị T1 số tiền 500.000đ đã tạm nộp theo Biên lai thu số 0010935 ngày 08/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng và số tiền 300.000đ đã tạm nộp theo biên lai thu số 0009122 ngày 15/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Buộc vợ chồng ông Đinh Tiến Á, bà Lê Thị T2 phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đinh Tiến Â, bà Lê Thị Thanh K1 phải nộp.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VCTVKSXXPT tại TP Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Lâm Đồng (1);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (1);
- THADS tỉnh Lâm Đồng (1);
- Đương sự (8);
- Lưu VP(6), HS(2). 21b.ĐHV.

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

Vũ Ngọc Huynh

