

Bản án số: **257/2025/DS-PT**

Ngày: 06/6/2025

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, 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 CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông **Trần Đức Kiên**

Các thẩm phán:

ông **Phạm Tấn Hoàng**

ông **Phạm Tồn**

- Thư ký phiên tòa: bà **Nguyễn Phương Mai**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông **Nguyễn Thế Vinh**, Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 năm 2025, tại Trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 154/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 4 năm 2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp lối đi chung và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1548/2025/QĐPT-DS ngày 25 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông **Diệp Thế T**, sinh năm 1960;

Nơi cư trú: **B Đại lộ H, tổ dân phố K, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**; có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Bá T1**, sinh năm 1963 và bà **Trần Thị Ngọc L**, sinh năm 1962.

Cùng cư trú tại: **tổ dân phố T, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**; đều vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông **Huỳnh Phi V**, sinh năm 1960 và bà **Nguyễn Thị G**, sinh năm 1970

Cùng cư trú tại: **số D, đường tỉnh lộ 9, tổ dân phố H, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**; ông **V** có mặt, bà **G** vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Hồ Say H**, sinh năm 1943
2. Bà **Cổng Nhì L1** – Sinh năm 1950

Cùng cư trú tại: **B H, tổ dân phố H, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**; đều vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt người đại diện.

Người kháng cáo: các bị đơn ông **Nguyễn Bá T1**, bà **Trần Thị Ngọc L**, ông **Huỳnh Phi V**, bà **Nguyễn Thị G**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các bản tự khai và tại phiên tòa Nguyên đơn trình bày:

1/ Nguồn gốc thửa đất 142, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại **tổ dân phố T, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**, thửa đất này của tôi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất trên do tôi mua lại của ông **Nguyễn N** ngày 19/7/2000 có viết giấy mua đất, có cọc bê tông, rào B40 xung quanh đất của tôi. Hàng rào và cọc bê tông trên tôi sử dụng ổn định từ thời điểm đó đến nay là một đường thẳng vuông góc và tôi có đóng thuế đất đầy đủ, giáp ranh với đất của tôi là thửa đất số 143, tờ bản đồ 26 của ông **Hồ Say H**, nay thuộc sở hữu của ông **T1**, bà **L**, ranh giới giữa 02 thửa đất đã được cắm cọc bê tông, xây hàng rào B40, hàng rào này đã có từ lâu trước khi ông **H** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được ông **H** xác nhận tại các biên bản làm việc của phường, thi hành án dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh. Như vậy, hàng rào có trước khi ông **H** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua đo đạc, tôi biết được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 143 tờ bản đồ 26 của ông **T1**, bà **L** chồng lấn qua phần đất thửa 142 của tôi đang sử dụng từ trước đến nay với diện tích khoảng 150m². Tôi còn có giấy tờ liên quan khác giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **Hồ Say H** cấp năm 2017 và bản mô tả ranh giới, mốc giới năm 2010 không có ngày tháng, tôi không ký giáp ranh.

Nay tôi yêu cầu buộc ông **Nguyễn Bá T1**, bà **Trần Thị Ngọc L** phải trả lại phần diện tích chồng lấn khoảng 150m² để tôi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 142, tờ bản đồ 26 của tôi.

2/ Tranh chấp đường đi vào địa của tôi: Tôi cũng là chủ sử dụng thửa đất 142, tờ bản đồ số 26, diện tích tọa lạc tại **tổ dân phố T, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**, giáp ranh với các thửa đất 319, 143, tờ bản đồ số 26. Trước đó, giữa chúng tôi gồm có ông **T1**, bà **L**, con **Nguyễn Bá N1**, ông **Hồ Say H** và tôi (**Diệp Thế T**). Cả 03 thỏa thuận xác lập con đường đi chung vào địa của tôi ngày 18/6/2005 với nội dung “Nếu sau này vi phạm quy hoạch không đi được, ông **T1** phải đi dời đủ 5 mét ngang cho con đường đi vào địa của ông **T**”. Từ năm 2016 đến 2018, con đường nay bị ông **T1** san lấp, xây tường, bít đường không đi được,

tôi có lên ngăn lại nhưng ông **T1**, bà **L** nói với tôi đi chung con đường của ông **T1** từ đường Quốc lộ 1A vào địa của tôi, con đường này thuộc thửa đất 319 và địa qua thửa 143 tờ bản đồ 26 để đi vào địa của tôi. Tôi biết được ông **T1**, bà **L** đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 319 cho **Ngân hàng TMCP B** và tôi cũng đã hòa giải được với bên **Ngân hàng TMCP B** tại Tòa án Ngày 03/06/2021. Bên **Ngân hàng** có nói với tôi vẫn đi chung con đường của ông **T1** từ **quốc lộ A** vào địa của tôi và có hứa khi bán sẽ vẽ thêm con đường sau thửa 273, có diện tích ngang rộng 03 mét, dài 50 mét = 150 m², thuộc thửa đất số 319 và đi qua thửa đất số 143, tờ bản đồ số 26, con đường này tiếp nối con đường từ **Quốc lộ A** đến thửa đất số 273 thuộc con đường dân sinh. Hiện nay thửa đất số 319 tờ bản đồ số 26 của ông **T1**, bà **L** đã chuyển nhượng cho ông **Huỳnh Phi V**, bà **Nguyễn Thị G**. Đến nay, tôi vẫn không có con đường đi vào địa của tôi. Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết cho tôi buộc ông **Nguyễn Bá T1**, bà **Trần Thị Ngọc L** phải chừa lại một phần đất làm đường đi vào địa của tôi như đã thỏa thuận, con đường đi từ **Quốc lộ A** đến thửa số 273 tiếp nối, ngang 03 mét, dài 50 mét = 150 m² thuộc một phần thửa đất 319 và đi ngang qua thửa đất 143, tờ bản đồ số 26 để đi vào địa của tôi.

3/ Tại đơn yêu cầu về việc Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gửi đến Tòa án ngày 28/9/2022, ông **Diệp Thế T** cho rằng qua việc đo vẽ, thẩm định tại chỗ thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 143 tờ bản đồ 26 của ông **T1**, bà **L** có cấp chồng lấn qua thửa 142, tờ bản đồ 26 đất của ông **T** với diện tích 140,2m² và ông **T** không được ký giáp ranh khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 143, tờ bản đồ 26 số CD: 619874, số vào sổ cấp GCN: CH01505 ngày 17/4/2017 cấp cho ông **Hồ Say H**, bà **Cổng N2** Lìn sau đó chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Bá T1**, bà **Trần Thị Bích L2**. Để đảm bảo quyền lợi cho ông **T**, ông đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 143, tờ bản đồ 26 số CD: 619874, số vào sổ cấp GCN: CH01505 ngày 17/4/2017 cấp cho ông **Hồ Say H**, bà **Cổng Nhì L1** để trả lại diện tích đúng như hiện trạng ranh giới từ trước tới nay đang sử dụng.

Bị đơn bà **Trần Thị Ngọc L** có đơn trình bày ngày 18/8/2022:

Tôi không đồng ý với đơn khởi kiện của ông **T** với lý do: vào năm 2017 tôi mua thửa đất 143, tờ bản đồ 26 với diện tích 1.758,7m². Năm 2019, các ban ngành gồm địa chính **thành phố C**, địa chính **phường B** cùng đội Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh xác định vị trí cắm mốc của thửa 143 là 1.633,7m² lệch giảm diện tích đất xuống 125m² làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi. Theo bản sao trích đo địa chính thửa đất năm 2006 đã xác lập đường đi vào địa ông **T** theo như chúng tôi đã thỏa thuận.

Bị đơn ông **Nguyễn Bá T1** đã được Toà án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt không lấy được lời khai của ông **Nguyễn Bá T1**.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Hồ Say H**, bà **Cổng Nhì L1** có lời khai trình bày:

Trước đây có bán một thửa đất cho ông **Nguyễn Bá T1**, bà **Trần Thị Ngọc L**. Khi đó có một lối đi chung cho ông **T**, bà **L**, ông **T1** nối thẳng ra **đường Q**. Sau

này ông T1, bà L bán đất cho ông Huỳnh Phi V và bà Nguyễn Thị G, ông V, bà G đã xây dựng hàng rào làm cho ông T không có lối đi vào địa của ông T. Chúng tôi chỉ biết sự việc như vậy, còn việc tranh chấp giữa ông T với ông T1, bà L thì chúng tôi không có ý kiến gì.

- Đối với bị đơn ông Huỳnh Phi V, bà Nguyễn Thị G, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại các buổi làm việc nên không lấy được ý kiến.

- Đối với Thi hành án dân sự thành phố C đã có Công văn 1293 ngày 28/12/2022 trả lời cho Tòa án đối với diện tích đất tranh chấp giữa ông T và ông T1, bà L đối với các thửa đất 319 và 143 tờ bản đồ 26 Thi hành án dân sự thành phố C đã giải tỏa kê biên tài sản vì ông T1, bà L đã tự nguyện thi hành án nên Tòa án không đưa vào Ngân hàng TMCP B và Chi cục Thi hành án dân sự vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà đã quyết định: căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, Điều 227, 228, Điều 235, Điều 266, Điều 269, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 182, 183, 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 99, 100, 101, 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; 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 và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

+ Không chấp nhận yêu cầu của ông T đối với yêu cầu buộc ông T1, bà L trả 140,2m2 thuộc thửa 142, tờ bản đồ 26 tại tổ dân phố T, phường B, thành phố C;

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 143, tờ bản đồ 26 số CĐ 619874, sổ vào sổ cấp GCN: CH01505 ngày 17/9/2017 cấp cho ông Hồ Say H và bà Cống Nhì L1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 458008, sổ vào sổ cấp GCN: CH00672, cấp ngày 18/6/2013 cho ông Nguyễn Bá T1, bà Trần Thị Ngọc L và phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 319, tờ bản đồ 26, số ĐĐ 220291, sổ vào sổ cấp GCN: CS04485, ngày 19/11/2021 đã cấp cho ông Huỳnh Phi V các thửa đất tọa lạc tại tổ dân phố T, phường B, thành phố C. Theo theo mảng trích đo địa chính số 19-2024 hệ tọa độ VN 2000; thửa 142, 143, 319 – tờ số 26 của Công ty TNHH Đ, ngày 19/8/2024. (Kèm theo bản vẽ);

+ Chấp nhận yêu cầu của ông T về việc buộc ông T1, bà L, ông V, bà G phải mở con đường đi chung có chiều ngang rộng 03m, diện tích mở đường đi 124,6m2 đi qua thửa 319 của ông V, bà G 116,1m2; thửa 143 của ông T1, bà L 8,5m2 tại tổ dân phố T, phường B, Thành phố C để đi vào địa ông Diệp Thế T. Theo theo mảng trích đo địa chính số 19-2024 hệ tọa độ VN 2000; thửa 142, 143, 319 – tờ số 26 của Công ty TNHH Đ, ngày 19/8/2024. (Kèm theo bản vẽ);

Ông **Diệp Thế T**, ông **Nguyễn Bá T1**, bà **Trần Thị Ngọc L**, ông **Huỳnh Phi V** có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quy định về chậm thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 11/11/2024, các bị đơn ông **Nguyễn Bá T1**, bà **Trần Thị Ngọc L**, ông **Huỳnh Phi V**, bà **Nguyễn Thị G** kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày, tranh luận của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: ngày 11/11/2024, các bị đơn ông **Nguyễn Bá T1**, bà **Trần Thị Ngọc L**, ông **Huỳnh Phi V** và bà **Nguyễn Thị G** kháng cáo Bản án sơ thẩm, Đơn kháng cáo của các đương sự là trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: xét kháng cáo của các bị đơn, Hội đồng xét xử xem xét toàn diện các vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ án như sau:

[2.1]. Về nguồn gốc tài sản tranh chấp:

- Thừa đất số 142, tờ bản đồ số 26, diện tích 7026.4m² tọa lạc tại **tổ dân phố T, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa** mà nguyên đơn khởi kiện xác định quyền sử dụng đất trước đây do nguyên đơn ông **Diệp Thế T** nhận chuyển nhượng của ông **Nguyễn N** vào ngày 19/7/2000 có viết giấy bán địa, trong giấy thể hiện đông tây, tứ cận, hàng rào B40 xung quanh địa, đá chẻ kè bờ địa...; giáp ranh với thửa đất số 143 của ông **Hồ Say H**, bà **Cống Nhì L1** và thửa đất số 319 của ông **Huỳnh Phi V**, bà **Nguyễn Thị G**.

- Thừa đất số 143 có nguồn gốc do bà **Trần Thị T2** khai hoang và sử dụng từ năm 1972, năm 1998 bà **T2** chuyển nhượng lại cho bà **Huỳnh Thị K**, đến năm 1991 bà **K** chuyển nhượng lại cho ông **Hồ Say H** và bà **Cống Nhì L1**. Ngày 17/4/2017 ông **H**, bà **L1** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 143, tờ bản đồ số 26 với diện tích 1758,7m². Ngày 15/9/2017 ông **H**, bà **L1** chuyển nhượng thửa đất 143 này cho ông **Nguyễn Bá T1**, bà **Trần Thị Ngọc L**. Năm 2021, **Ngân hàng TMCP B** cùng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh tiến hành cầm mốc kê biên thửa đất số 143 nêu trên thì ông **Diệp Thế T** phát

hiện thửa đất số 143 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 17/4/2017 số CD619874, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01505 cấp cho ông H, bà L1 lần qua đất của ông T diện tích 140,2m². Do đó, ông T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Hồ Say H, bà Công Nhì L1 (đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bá T1 và bà Trần Thị Ngọc L) và trả lại diện tích lần chiếm là 140,2m².

- Thửa đất số 319 là thửa đất có giáp ranh với thửa đất số 142 mà nguyên đơn khởi kiện. Nguồn gốc đất do ông Nguyễn Bá T1, bà Trần Thị Ngọc L sử dụng từ trước ngày 15/10/1993. Ngày 18/6/2013, ông T1, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 458008, số vào sổ cấp GCN CH00672. Ngày 11/11/2021 ông T1, bà L chuyển nhượng thửa đất số 319 cho ông Huỳnh Phi V. Ngày 19/11/2021, ông Huỳnh Phi V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 319, tờ bản đồ 26, số DĐ 220291, số vào sổ cấp GCN: CS04485.

[2.2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

[2.2.1]. Đối với diện tích đất tranh chấp 140,2m²:

Nguyên đơn cho rằng, diện tích thửa đất số 142, tờ bản đồ 26 mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn N vào năm 2000 có giấy mua bán đất, tứ cận rõ ràng, có cọc bê tông và hàng rào B40 bao quanh đất sử dụng ổn định từ đó đến nay vẫn còn; hàng rào này có trước khi ông Hồ Say H, bà Công Nhì L1 (chủ đất cũ) được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 143, tờ bản đồ 26 (là thửa đất mà ông T1, bà L nhận chuyển nhượng). Tại Biên bản làm việc ngày 01/4/2021 tại UBND phường B, ông Hồ Say H cũng khẳng định: “Hàng rào ông T có trước, trước khi ông H được cấp GCNQSDĐ ngày 17/4/2019”. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/6/2023 và Mảnh trích đo địa chính ngày 13/8/2024 thể hiện ranh giới phần diện tích đất tranh chấp theo hiện trạng thực tế trên thửa số 142, tờ bản đồ 26 có hàng rào lưới B40 và các trụ bê tông của ông T (kéo dài từ tọa độ 7 điểm 9) có từ khi ông T nhận chuyển nhượng thửa đất số 142 của ông Nguyễn Nho. Như vậy, lời khai của nguyên đơn phù hợp với lời khai của chủ đất cũ là ông Hồ Say H, phù hợp với các tài liệu chứng cứ đã viện dẫn như trên nên có cơ sở khẳng định: ranh giới giữa các thửa đất được xác định cụ thể bởi hàng rào cọc bê tông, các bên sử dụng ổn định từ trước đến nay, không tranh chấp về ranh giới, không thay đổi hình dáng hàng rào và vị trí các cọc.

Tuy nhiên, tại Mảnh trích đo địa chính ngày 13/8/2024 do Công ty TNHH Đ và tư vấn Bất động sản Cam Ranh đo vẽ thể hiện diện tích thửa đất số 143, tờ bản đồ 26 qua đo vẽ thực tế là 1.765,2m², trong đó có 140,2m² nằm bên trong diện tích thửa đất số 142, tờ bản đồ 26 ông T đang quản lý, sử dụng nên có căn cứ xác định thửa đất số 143, tờ bản đồ 26 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần sang phần đất của ông T với diện tích 140,2m². Mặc dù thửa đất số 143 của ông T1, bà L cấp lần sang thửa đất số 142 của ông T với diện tích 140,2m² nhưng trên thực tế, ông T là người sử dụng diện tích đất này nên ông T yêu cầu ông T1, bà L trả lại diện tích 140,2m² là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là phù hợp, có căn cứ.

[2.2.2]. Đối với yêu cầu mở lối đi:

Như nhận định tại mục [2.1] nêu trên của Bản án, thửa đất số 142 của nguyên đơn giáp ranh với các thửa đất số 143 (của ông **T1**, bà **L**), thửa 319 (của ông **V**, bà **G**). Hội đồng xét xử thấy rằng, khi ông **T1**, bà **L** nhận chuyển nhượng từ ông **H**, bà **L1** đối với thửa đất số 143 thì trên bản vẽ không thể hiện có lối đi vào thửa số 142 của ông **T**; khi thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 319 cho ông **V**, bà **G** thì ông **T1**, bà **L** cũng không thể hiện lối đi chung của lô đất làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng thửa đất số 142 của ông **T**. Đồng thời, sau khi nhận chuyển nhượng, ông **V**, bà **G** đã xây dựng hàng rào, tường xây gạch dài 27,8m tại thửa 143 của ông **T1**, bà **L** (thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính đo vẽ ngày 13/8/2024) nên không có lối đi vào thửa 142 của ông **T** dẫn đến hạn chế việc quản lý, sử dụng thửa 142 như nguyên đơn trình bày. Trong khi đó, tại Biên bản thỏa thuận ngày 18/6/2005 giữa nguyên đơn, bị đơn, ông **Hồ Say H** và ông **Nguyễn Bá N1** (con của bị đơn) có nội dung: “Nếu sau này vi phạm quy hoạch không đi được, ông **T1** phải đi dời đủ 05 mét ngang cho con đường đi vào địa của ông **T**”.

Mặt khác, Biên bản xác minh ngày 01/12/2023 tại **UBND phường B** của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa thể hiện lối đi mà ông **T** yêu cầu khởi kiện là lối đi duy nhất để vào thửa đất số 142. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Diệp Thế T**, buộc ông **V**, bà **G**, ông **T1**, bà **L** phải mở con đường dành cho ông **T** 01 lối đi vào thửa 142 có chiều ngang rộng 03m, diện tích mở đường đi 124,6m² đi qua thửa đất số 319 của ông **V**, bà **G** 116,1m², thửa đất số 143 của ông **T1**, bà **L** 8,5m² là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với nội dung thỏa thuận ngày 18/6/2005 của các đương sự và Điều 254 của Bộ luật Dân sự.

[2.2.3]. Đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ (sau này là yêu cầu chỉnh lý GCNQSDĐ):

Vì cho rằng, thửa đất số 143, tờ bản đồ 26 của ông **T1**, bà **L** lấn sang thửa đất số 142, tờ bản đồ 26 của ông **T** diện tích 140,2m² nên ban đầu, ông **T** khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sau đó, ngày 16/8/2024 ông **T** yêu cầu thực hiện việc chỉnh lý cho đúng với diện tích ông **T1**, bà **L** đang quản lý sử dụng. Hội đồng xét xử xét thấy: mặc dù diện tích 140,2m² thực tế nguyên đơn đang sử dụng nhưng khi cấp GCNQSDĐ cho ông **Hồ Say H**, bà **Cống Nhì L1** đã lấn sang phần diện tích đất này của ông **T**; khi ông **H**, bà **L1** chuyển nhượng cho ông **T1**, bà **L** thì các bên không thay đổi, không tranh chấp về ranh giới các thửa đất; đồng thời, tại mục [2.2.2] của Bản án, Hội đồng xét xử đã nhận định buộc ông **T1**, bà **L**, ông **V**, bà **G** phải mở lối đi vào thửa đất số 142 (chưa được cấp GCNQSDĐ) của ông **T**. Trường hợp ông **T1**, bà **L**, ông **V**, bà **G** không cung cấp GCNQSDĐ để ông **T** thực hiện chỉnh lý thì ông **T** không thực hiện được thủ tục xin cấp GCNQSDĐ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy các GCNQSDĐ mang tên ông **Hồ Say H** bà **Cống Nhì L1**, ông **Nguyễn Bá T1** bà **Trần Thị Ngọc L**, ông **Huỳnh Phi V** để cấp lại theo đúng hiện trạng là phù hợp, giải quyết triệt để vụ án, đảm bảo tính khả thi khi bản án có hiệu lực thi hành.

[3]. Tại phiên toà phúc thẩm, ông **Huỳnh Phi V** yêu cầu buộc nguyên đơn phải thanh toán giá trị đối với diện tích đất mà ông **V**, bà **G** dành ra để mở lối đi

cho ông **Diệp Thê T**, Hội đồng xét xử thấy rằng: trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông **V**, bà **G** đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng ông, bà không thể hiện lời khai, không đưa ra các yêu cầu của mình. Mặt khác, yêu cầu này của ông **V** chưa được cấp sơ thẩm xem xét và tại phiên tòa nguyên đơn cũng không chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của ông **Huỳnh Phi V**.

[4]. Từ các phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông **Nguyễn Bá T1** và bà **Trần Thị Ngọc L**, ông **Huỳnh Phi V** và bà **Nguyễn Thị G**; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5]. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên các bị đơn ông **Nguyễn Bá T1** và bà **Trần Thị Ngọc L**, ông **Huỳnh Phi V** và bà **Nguyễn Thị G** phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông **Nguyễn Bá T1** và bà **Trần Thị Ngọc L**, ông **Huỳnh Phi V** và bà **Nguyễn Thị G**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 1 Điều 29 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.

- Ông **Huỳnh Phi V**, bà **Nguyễn Thị G** mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông **V**, bà **G** đã nộp theo các Biên lai thu số 0000687, 0000688 cùng ngày 03/01/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa. Ông **V**, bà **G** đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông **Nguyễn Bá T1**, bà **Trần Thị Ngọc L** mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông **T1**, bà **L** đã nộp theo các Biên lai thu số 0000691, 0000692 cùng ngày 09/01/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa. Ông **T1**, bà **L** đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm được thi hành theo Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- VKSND tỉnh Khánh Hoà;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hoà;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Đã ký

Trần Đức Kiên