

Bản án số: 558/2022/DS-PT

Ngày 22 – 8 – 2022

V/v tranh chấp yêu cầu mở lối đi
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Đình Thanh

Các thẩm phán:

Ông Võ Văn Khoa

Ông Phạm Văn Công

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị H3 Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Võ Phong Lưu – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 144/2022/TLPT-DS ngày 12 tháng 5 năm 2022 về tranh chấp yêu cầu mở lối đi và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2022/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1233/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 7 năm 2022; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 108 đường ĐNC, khu phố 5, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, (có mặt).

2. Ông Huỳnh B, sinh năm 1950; địa chỉ: Số 26, hẻm 18 đường NVR, khu phố 5, Phường 4, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, (có mặt).

3. Ông Nguyễn Minh Tr, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 337A đường TP, ấp LH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, (vắng mặt).

4. Ông Hoàng Anh V, sinh năm 1950; địa chỉ: Số 5, hẻm 2 đường NKKN, khu phố 1, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, *(vắng mặt)*.

5. Ông Phan Tấn K, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 56, hẻm 68, khu phố 7, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, *(có mặt)*.

6. Bà Ngô Thị Nh, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ 9, ấp PL 1, xã SĐ, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh, *(vắng mặt)*.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, ông Huỳnh B, ông Tr, ông V, ông K, bà Nh (theo Văn bản ủy quyền ngày 29/7/2019): Ông Lê Phước Y, sinh năm 1995; địa chỉ: Số 493 đường BL, khu phố NT, phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, ông Huỳnh B, ông Tr, ông V, ông K, bà Nh: Ông Phạm Lê D – Luật sư của Công ty luật Trách nhiệm hữu hạn CTA Việt Nam, Chi nhánh Tây Ninh, (có mặt).

7. Ông Lê Xuân Ch, sinh năm 1954, (chết ngày 16/5/2022);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ch:

7.1. Bà Lê Thị Thu Đ, sinh năm 1956; địa chỉ: ấp BC, xã BG, huyện CT, tỉnh Tây Ninh, *(vắng mặt)*.

7.2. Ông Lê Thanh L, sinh năm 1979; địa chỉ: Căn 9, tầng 5, lô D chung cư P.T., quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh, *(xin vắng mặt)*.

7.3. Ông Lê Thanh C, sinh năm 1982; địa chỉ: Số F55 đường số 3, khu chung cư B.H., ấp HB, xã TB, huyện CT, tỉnh Tây Ninh, *(xin vắng mặt)*.

7.4. Bà Lê Thị Thu H1, sinh năm 1977; địa chỉ: Số D13 đường số 1, khu chung cư B.H., ấp HB, xã TB, huyện CT, tỉnh Tây Ninh, *(xin vắng mặt)*.

8. Bà Lê Thị Thu Đ, sinh năm 1956; địa chỉ: ấp BC, xã BG, huyện CT, tỉnh Tây Ninh, *(vắng mặt)*.

9. Bà Bùi Thị Kh, sinh năm 1955; địa chỉ: Tổ 4, ấp TT, xã TĐ, huyện CT, tỉnh Tây Ninh, *(vắng mặt)*.

10. Ông Nguyễn Trung S, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 114/50 đường PVC, Phường 9, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh; nơi đăng ký HKTT: Số 214/8 đường NVN, Phường 7, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ, bà Kh, ông S (theo các Văn bản ủy quyền ngày 22/11/2019): Ông Dương Lê T, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 493 đường BL, khu phố NT, phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Lê Minh Ng, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 77, hẻm 46 đường CMTT, khu phố 3, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, (*vắng mặt*).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ng (theo Văn bản ủy quyền ngày 14/9/2020); Ông Trịnh Quang Th (Th), sinh năm 1950; địa chỉ: Số 338 đường THĐ, khu phố 1, Phường 1, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, (*có mặt*).

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

1. Ông Nguyễn Hữu Đ1, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 40/17A đường CMTT, khu phố 1, Phường 1, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, (*có mặt*).

2. Bà Phan Thị T1, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 108 đường ĐNC, khu phố 5, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, (*xin vắng mặt*).

3. Bà Dương Thị Ch1, sinh năm 1950; địa chỉ: Số 26, hẻm 18 đường NVR, khu phố 5, Phường 4, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, (*xin vắng mặt*).

4. Bà Hà Thị Ngọc T2, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 337A TP, ấp LH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, (*xin vắng mặt*).

5. Bà Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1956; địa chỉ: Số 5, hẻm 2 đường NKKN, khu phố 1, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, (*xin vắng mặt*).

6. Bà Lê Thị Lệ Th1, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 114/50 đường PVC, Phường 9, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh, (*có mặt*).

7. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 28, ấp LY, xã LTN, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, (*xin vắng mặt*).

8. Bà Lê Thị Thanh Ph, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 221 đường THT, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, (*xin vắng mặt*).

9. Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 140, hẻm 118 đường BD, Phường 24, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, (*xin vắng mặt*).

10. Ông Trần Hữu Ph1, sinh năm 1965, (*xin vắng mặt*);

11. Bà Nguyễn Dương H2, sinh năm 1960; cùng địa chỉ: Số 51 đường NVR, khu phố 1, Phường 4, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, (*xin vắng mặt*).

12. Ông Cao Phúc Th2, sinh năm 1966, (*xin vắng mặt*);

13. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1968; cùng địa chỉ: ấp ĐH, xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, (*xin vắng mặt*).

14. Ông Trương Văn P, sinh năm 1973, (*có mặt*);

15. Bà Lê Thị Thu H1, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: Số D13 đường số 1, khu chung cư B.H., ấp HB, xã TB, huyện CT, tỉnh Tây Ninh, (*xin vắng mặt*).

16. Ông Lê Thanh L, sinh năm 1979; địa chỉ: Căn 9, tầng 5, lô D chung cư P.T., quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh, *(xin vắng mặt)*.

17. Ông Lê Thanh C, sinh năm 1982, *(xin vắng mặt)*.

18. Bà Nguyễn Thế H4, sinh năm 1985; cùng địa chỉ: Số F55 đường số 3, khu chung cư B.H., ấp HB, xã TB, huyện CT, tỉnh Tây Ninh, *(xin vắng mặt)*.

19. Ông Nguyễn Song T, sinh năm 1977, *(xin vắng mặt)*.

20. Bà Nguyễn Thị Cẩm Nh1, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: Tổ 6, khu phố 5, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, *(xin vắng mặt)*.

21. Ông Nguyễn Song T7, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 314 đường 786, ấp TT, xã TĐ, huyện CT, tỉnh Tây Ninh, *(xin vắng mặt)*.

22. Ông Nguyễn Thanh T8, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ 6, khu phố 5, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, *(xin vắng mặt)*.

23. Ủy ban nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện theo ủy quyền (theo Quyết định ủy quyền số 273/QĐ-UBND ngày 03/12/2021): Ông Trần Ngọc L1 – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố TN, *(xin vắng mặt)*.

- *Người kháng cáo:*

+ Nguyên đơn ông Nguyễn Minh H, ông Huỳnh B, ông Nguyễn Minh Tr, ông Hoàng Anh V, ông Phan Tấn K, bà Ngô Thị Nh, ông Lê Xuân Ch, bà Lê Thị Thu Đ, bà Bùi Thị Kh, ông Nguyễn Trung S

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T4.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 29/7/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/11/2019 và lời khai của ông Lê Phước Y là người đại diện theo ủy quyền, nguyên đơn ông Nguyễn Minh H, ông Huỳnh B, ông Nguyễn Minh Tr, ông Hoàng Anh V, ông Phan Tấn K, bà Ngô Thị Nh trình bày:

Năm 1995, bà Lê Minh Ng được mẹ ruột tặng cho phần đất diện tích 8.500m², tọa lạc khu phố 1, Phường 3, thành phố TN, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCN QSDĐ), nhưng bà Ng cần sang nhượng, nên chia đôi diện tích đất của mình ra làm 02 phần và tự mở đường đi giữa đất chiều rộng 10m. Biết bà Ng có đất cần sang nhượng, nên các nguyên đơn tìm hiểu và được biết Nhà nước cũng quy hoạch mở đường rộng 10m cắt đôi phần đất bà Ng làm 02 phần, do đó các nguyên đơn đến xem đất và thỏa thuận sang nhượng, bà Ng cam kết và tự vẽ sơ đồ mở đường đi giữa đất có chiều

rộng 10m, chiều dài 100,2m cho các hộ nếu nhận chuyển nhượng đất của bà, các nguyên đơn đồng ý sang nhượng đất và mặt tiền phần đất sang nhượng đều hướng ra đường đi này. Bà Ng còn cam kết, nếu đường đi Nhà nước quy hoạch 10m có thực hiện hay không thực hiện, bà vẫn mở đường đi cho các nguyên đơn.

Tin vào cam kết của bà Ng, ngày 22/11/2002, ông Nguyễn Minh H nhận chuyển nhượng của bà Ng phần đất chiều rộng 05m, chiều dài 18m, diện tích 90m², có tứ cận: Đông giáp đất ông V, bà T3; Tây giáp đất bà Nh; Nam giáp đất ông 1; Bắc giáp đường nội bộ 10m. Ngày 06/01/2006, ông H được Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã Tây Ninh cấp GCN QSDĐ, thửa số 131, tờ bản đồ số 5.

Các nguyên đơn còn lại cũng được cấp GCN QSDĐ như ông H, cụ thể: ông Hoàng Anh V nhận chuyển nhượng phần đất chiều rộng 09m, chiều dài 18m, diện tích 162m², đến ngày 21/12/2005 ông V được UBND thị xã Tây Ninh cấp GCN QSDĐ, thửa số 136, tờ bản đồ số 5; ông Huỳnh B nhận chuyển nhượng phần đất chiều rộng 09m, chiều dài 18m, diện tích 125m², đến ngày 09/12/2005 ông Ba được UBND thị xã Tây Ninh cấp GCN QSDĐ, thửa số 299, tờ bản đồ số 6; ông Phan Tấn K nhận chuyển nhượng lại của ông Đ2 (trước đó ông Đ2 sang nhượng của bà Ng) phần đất chiều rộng 30m, chiều dài 18m, diện tích 240m², đến ngày 05/12/2006 ông K được UBND thị xã Tây Ninh cấp GCN QSDĐ, thửa số 139, tờ bản đồ số 5; ông Nguyễn Minh Tr nhận chuyển nhượng lại của bà L2 (phần đất này trước đó ông V1 (V1) nhận chuyển nhượng của bà Ng, sau đó ông V1 chuyển nhượng lại cho bà L2) phần đất chiều rộng 07m, chiều dài 18m, diện tích 125,30m², đến ngày 10/4/2014 ông Tr được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp lại GCN QSDĐ, thửa số 295, tờ bản đồ số 6; bà Ngô Thị Nh nhận chuyển nhượng phần đất chiều rộng 09m, chiều dài 18m, diện tích 161,50m², đến ngày 22/01/2006 bà Nh được UBND thị xã Tây Ninh cấp GCN QSDĐ, thửa số 132, tờ bản đồ số 5.

Đến tháng 4/2019, Nhà nước hủy bỏ quy hoạch mở đường đi qua đất bà Lê Minh Ng, nhưng bà Ng không đồng ý mở đường đi cho các nguyên đơn như đã cam kết. Ông Lê Phước Y đại diện cho các nguyên đơn nêu trên yêu cầu bà Ng mở đường đi, cụ thể: Hướng Đông, dài 10,03m; hướng Tây, dài 10m; hướng Bắc, dài 99,21m; hướng Nam, dài 100,22m, diện tích 785,90m² và hủy GCN QSDĐ số CR 209246, số vào sổ: CH 08492, được UBND thành phố TN, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 31/5/2019, tại thửa số 348, tờ bản đồ số 6, diện tích 785,90 m² do bà Lê Minh Ng đứng tên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, trong phần tranh luận, ông Lê Phước Y là người đại diện theo ủy quyền của ông H, ông Huỳnh B, ông V, ông Tr, ông K, bà Nh cho rằng, khi các nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất, bà Ng tự vẽ đường đi

trong đất của mình và cũng thể hiện tại giấy sang nhượng đất cạnh hướng Bắc giáp đường 10m. Đồng thời, bà Ng còn cam kết, nếu Nhà nước không mở đường theo quy hoạch, thì bà cũng tự mở đường đi cho các nguyên đơn mà không phải bồi thường. Hơn nữa, bà Ng giả chữ ký của người khác vào biên bản kiểm tra hiện trạng thửa đất để được cấp giấy là không đúng quy định; bà Ng sang nhượng đất cho ông Nguyễn Hữu Đ1 khi đất đang tranh chấp là không đúng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy GCN QSDĐ do UBND thành phố TN cấp cho bà Ng đứng tên và buộc bà Ng mở đường đi rộng 10m; các nguyên đơn không đồng ý thỏa thuận bồi thường thiệt hại cho bà Ng về mở đường đi. Các nguyên đơn do ông Y đại diện tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2019 giữa bà Ng và ông Đ1 là vô hiệu.

- Theo đơn khởi kiện ngày 22/11/2019 và lời khai của ông Dương Lê T là người đại diện theo ủy quyền, nguyên đơn ông Lê Xuân Ch, bà Lê Thị Thu Đ, bà Bùi Thị Kh, ông Nguyễn Trung S trình bày:

Năm 1993, ông Ch, bà Đ, bà Kh (ông Nguyễn Đình T8 chồng bà Kh, chết năm 2013), ông Nguyễn Văn T9 và bà Lê Thị L3 (cha, mẹ ông Trung S) nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Thị U, đã chết, là mẹ ruột của bà Lê Minh Ng mỗi người phần đất, cụ thể như sau: Ông Ch, bà Đ nhận chuyển nhượng phần đất chiều rộng 15,99m, chiều dài 17,54m, diện tích 348,30m², đến ngày 30/12/2005 ông Ch, bà Đ được UBND thị xã Tây Ninh cấp GCN QSDĐ, thửa số 161, tờ bản đồ số 5; bà Kh nhận chuyển nhượng phần đất chiều rộng 21,90m, chiều dài 17,51m, diện tích 384,40m², đến ngày 09/12/2009 bà Kh, ông T8 được UBND thị xã Tây Ninh cấp GCN QSDĐ, thửa số 392, tờ bản đồ số 6; ông T9, bà L3 nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 348,30m² và đã tặng cho con ruột là ông Nguyễn Trung S, ông S được cấp GCN QSDĐ.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, đất của cụ U chưa được cấp GCN QSDĐ, khi sang nhượng đất cho các nguyên đơn cụ U đồng ý mở đường đi rộng 10m. Năm 1995, cụ U tặng cho bà Ng diện tích 8.500m², tọa lạc khu phố 1, Phường 3, thành phố TN, chưa được cấp GCN QSDĐ, trong đó có diện tích đất cụ U chuyển nhượng cho các nguyên đơn năm 1993. Sau khi được tặng cho đất, bà Ng chia đôi diện tích ra làm 02 phần và tự vẽ sơ đồ mở đường đi ở giữa rộng 10m, chiều dài hết đất để tiếp tục sang nhượng. Đường đi này, các nguyên đơn cũng được biết Nhà nước có quy hoạch đường đi cắt đôi qua phần đất bà Ng, đồng thời bà Ng cũng cam kết nếu Nhà nước không mở đường, thì bà vẫn mở đường đi rộng 10m để những người sang nhượng đất của bà đi lại.

Năm 2019, bà Ng kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất bà cam kết mở đường đi khi chuyển nhượng đất cho các nguyên

đơn, nên hiện nay các nguyên đơn không có lối đi nào khác từ đất của mình ra đường công cộng, gây khó khăn cho việc sử dụng đất. Do đó, ông T đại diện cho các nguyên đơn yêu cầu bà Ng mở đường đi, cụ thể như sau: Hướng Đông, dài 10,03m; hướng Tây, dài 10m; hướng Bắc, dài 99,21m; hướng Nam, dài 100,22m, diện tích 785,90m² và hủy GCN QSDĐ số CR 209246, số vào sổ: CH 08492, được UBND thành phố TN, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 31/5/2019, tại thửa số 348, tờ bản đồ số 6, diện tích 785,90m² do bà Lê Minh Ng đứng tên.

- Bị đơn bà Lê Minh Ng, có người đại diện theo ủy quyền là ông Trịnh Quang Th trình bày:

Bà Ng có sang nhượng đất cho các nguyên đơn, nhưng trước khi chuyển nhượng đất thì Nhà nước có quy hoạch đường đi rộng 10m chạy qua cắt đôi phần đất của bà Ng làm 02 phần, biết vậy nên các nguyên đơn đến thỏa thuận sang nhượng với bà Ng mỗi người một phần đất hướng ra mặt đường mà Nhà nước quy hoạch, giấy sang nhượng đất giữa bà Ng với các nguyên đơn có thể hiện một cạnh phần đất sang nhượng hướng ra mặt đường rộng 10m là dựa vào quy hoạch mở đường của Nhà nước, bà Ng không cam kết mở đường đi trong đất của mình như các nguyên đơn trình bày.

Diện tích đất của bà Ng trước đây Nhà nước quy hoạch mở đường đi, nhưng đến nay chưa thực hiện và cũng chưa có quyết định thu hồi nên vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Ng. Bà Ng đã kê khai, đăng ký và được UBND thành phố TN, tỉnh Tây Ninh cấp GCN QSDĐ số CR 209246, số vào sổ: CH 08492, ngày 31/5/2019, thửa số 348, tờ bản đồ số 6, diện tích 785,90m² cho bà Ng đứng tên là hợp pháp. Các nguyên đơn trình bày, đất đang tranh chấp mà UBND thành phố TN cấp giấy cho bà Ng là sai, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh trước khi cấp GCN QSDĐ cho bà Ng đất có tranh chấp hay không. Bà Ng đã chuyển nhượng thửa đất số 348, tờ bản đồ số 6, diện tích 785,90m² cho ông Nguyễn Hữu Đ1, theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 26/11/2019 được công chứng theo quy định của pháp luật, bà Ng đã giao diện tích đất này cho ông Đ1 quản lý, sử dụng.

Bà Ng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn yêu cầu bà mở đường đi trên diện tích 785,90m² và hủy GCN QSDĐ số CR 209246, số vào sổ: CH 08492, được UBND thành phố TN, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 31/5/2019, tại thửa số 348, tờ bản đồ số 6, diện tích 785,90m² do bà đứng tên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh trình bày:

Căn cứ Bản đồ địa chính lập năm 1996 và năm 2004, phần diện tích 785,90m² không thể hiện đường đi. Theo Quyết định số: 278/2001/QĐ-UB ngày

21/5/2001 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở số 1, Phường 3, thị xã Tây Ninh (nay là thành phố TN), phần đất diện tích 785,90m² có 452,80m² đất nằm trong quy hoạch lộ giới đường 10m. Hiện nay, căn cứ Quyết định số: 304/QĐ-UB ngày 22/3/2019 của Chủ tịch UBND thành phố TN về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu số 2 “Khu đối ngoại”, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh tỷ lệ 1/2000, phần đất trên thuộc quy hoạch đất ở.

Theo đơn khởi kiện của các nguyên đơn yêu cầu hủy GCN QSDĐ số vào sổ CH08492, ngày 31/5/2019, thửa số 348, tờ bản đồ số 06, diện tích 785,90m² của bà Lê Minh Ng, UBND thành phố TN không đồng ý, vì khi UBND thành phố xét cấp GCN QSDĐ là đúng theo quy định tại Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Đ1 trình bày:

Tháng 5/2019, ông có thỏa thuận sang nhượng của bà Lê Minh Ng phần đất tại thửa số 348, tờ bản đồ số 6, diện tích 785,90m², được UBND thành phố TN, tỉnh Tây Ninh cấp GCN QSDĐ ngày 31/5/2019, đất tọa lạc khu phố 1, Phường 3, thành phố TN. Ngày 26/11/2019, ông và bà Ng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được công chứng theo quy định của pháp luật và ông đã trả đủ tiền, bà Ng đã giao đất cho ông quản lý, sử dụng nhưng chưa được cấp GCN QSDĐ, vì đất đang tranh chấp.

Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu mở đường đi trên diện tích ông nhận chuyển nhượng và không đồng ý hủy GCN QSDĐ thửa số 348, tờ bản đồ số 6, diện tích 785,90m² do bà Ng đứng tên, vì đất này bà Ng đã chuyển nhượng cho ông.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh T3 trình bày:

Bà là vợ của ông Hoàng Anh V. Năm 2002, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của bà Ng phần đất thể hiện cạnh hướng Bắc giáp đường 10m, là đường đi chung cho các hộ sang nhượng đất của bà Ng. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông V yêu cầu giữ nguyên hiện trạng đường đi rộng 10m mà bà Ng đã ký với các hộ nhận chuyển nhượng đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị Ngọc T2 trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Minh Tr. Năm 2011, vợ chồng bà có nhận sang nhượng của bà L2 diện tích 125,30m² và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp GCN QSDĐ ngày 10/4/2014. Nguồn gốc đất của bà Ng

chuyển nhượng cho ông Lê Văn V1 và ông V1 chuyển nhượng lại cho bà L2. Khi vợ chồng bà nhận chuyển nhượng đất có đường đi 02m và đường đi 10m, nhưng cỏ mọc um tùm không có người đi. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Tr yêu cầu bà Ng mở đường đi rộng 10m.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T1, bà Lê Thị Lệ Th1 trình bày:

Bà T1, bà Th1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc buộc bà Ng mở đường đi rộng 10m để ra đường công cộng cho các nguyên đơn như bà Ng đã cam kết khi chuyển nhượng đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Ch1 trình bày:

Năm 1995, bà Ng được mẹ ruột tặng cho 8.500m² đất chưa được cấp GCN QSDĐ, do cần chuyển nhượng, nên bà Ng tự mở đường rộng 10m giữa đất của mình và phân lô đất nền hướng mặt tiền ra đường 10m để chuyển nhượng cho các nguyên đơn, bà Ng cam kết sẽ chừa ra diện tích 10m để làm đường đi, tin lời nên các nguyên đơn đồng ý sang nhượng đất với bà Ng, trong đó phần đất bà nhận sang nhượng rộng 09m, dài 18m. Trước khi sang nhượng đất với bà Ng, các nguyên đơn biết Nhà nước quy hoạch đường rộng 10m cắt đôi đất bà Ng làm 02 phần, nên khi chuyển nhượng đất bà Ng cũng đồng ý chừa ra phần đất quy hoạch làm đường đi chung, mà không yêu cầu nhà nước bồi thường.

Năm 2019, phần đất bà Ng cam kết mở đường đi được cấp GCN QSDĐ là vi phạm cam kết của bà Ng với các nguyên đơn khi bà chuyển nhượng đất. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc buộc bà Ng mở đường đi rộng 10m.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T4 trình bày:

Năm 2005, bà có nhận sang nhượng T của ông Lê Văn V1 diện tích 90m² và đã được cấp GCN QSDĐ. Nguồn gốc đất trước đó ông V1 nhận chuyển nhượng của bà Ng. Khi sang nhượng đất với ông V1, bà có biết bà Ng cam kết mở đường đi cho các hộ chiều rộng 10m. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu bà Ng mở đường đi và hủy GCN QSDĐ cấp cho bà Ng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Phúc Th2, bà Nguyễn Thị H3, ông Nguyễn Văn T5 trình bày:

Năm 2006-2007, các ông bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ngọ mỗi người phần đất, cụ thể như sau: Ông Th2, bà H3 nhận chuyển nhượng diện tích 72,04 m²; ông T5 nhận chuyển nhượng diện tích 143,26 m² và được cấp GCN QSDĐ. Nguồn gốc đất của bà Ng chuyển nhượng cho ông Lê Văn V1

và ông V1 chuyển nhượng lại cho bà Ng1. Các ông bà được biết khi bà Ng chuyển nhượng đất cho các hộ dân cam kết mở đường đi rộng 10 m, do đó các ông bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, buộc bà Ng mở đường đi và hủy GCN QSDĐ cấp cho bà Ng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu Ph1 và bà Nguyễn Dương H2 trình bày:

Năm 2002, ông bà nhận chuyển nhượng của bà Ng diện tích 125,50m² và được cấp GCN QSDĐ. Khi sang nhượng đất, bà Ng thỏa thuận mở đường đi rộng 10m cho gia đình ông bà và những hộ khác sang nhượng đất của bà Ng đi lại. Năm 2016, bà Ng yêu cầu ông bà ký tên khai con đường để Nhà nước bồi thường, nhưng không phải như bà Ng trình bày, vì sau khi ông bà ký tên xác nhận thì bà Ng chuyển nhượng phần đất này cho người khác. Ông bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, buộc bà Ng mở đường đi và hủy GCN QSDĐ đã cấp cho bà Ng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh Ph trình bày:

Năm 2018, bà được mẹ ruột tên Võ Thị Kim Th2 tặng cho diện tích 161,50m² và đã làm thủ tục sang tên thể hiện có đường đi chiều rộng 10m. Nguồn gốc đất của mẹ bà nhận chuyển nhượng của bà Ng năm 2002. Bà yêu cầu bà Ng mở đường đi như đã cam kết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn P và bà Lê Thị Thu H1 trình bày:

Năm 2005, ông bà được cha mẹ ruột của bà H3 là ông Lê Xuân Ch và bà Lê Thị Thu Đ tặng cho phần đất rộng 9,99m, dài 17,63m và được cấp GCN QSDĐ. Nguồn gốc đất do ông Ch, bà Đ nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Thị U, là mẹ ruột của bà Ng năm 1993, phần đất chiều rộng 50m, đến năm 2006 ông Ch, bà Đ chia đất làm 04 phần, trong đó cha mẹ 01 phần; ông bà được tặng cho 01 phần và 02 người em là Lê Thanh L, Lê Thanh C mỗi người 01 phần. Ông bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Ch, bà Đ, buộc bà Ng mở đường đi và hủy GCN QSDĐ đã cấp cho bà Ng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh L, ông Lê Thanh C và bà Nguyễn Thế H4 trình bày:

Các ông, bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Ng có nghĩa vụ mở đường đi chiều rộng 10m để ra đường công cộng cho các nguyên đơn như bà Ng đã cam kết khi chuyển nhượng đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Song T và bà Nguyễn Thị Cẩm Nh1 trình bày:

Ông bà có diện tích đất 174,40m² liền ranh với phần đất của bà Bùi Thị Kh và được cấp GCN QSDĐ ngày 25/4/2012. Ông bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Kh, buộc bà Ng mở đường đi rộng 10m và hủy GCN QSDĐ cấp cho bà Ng đứng tên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Song T7 và ông Nguyễn Thanh T8 trình bày:*

Các ông là con của bà Bùi Thị Kh và ông Nguyễn Đình T8. Các ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Kh yêu cầu bà Ng mở đường đi và hủy GCN QSDĐ cấp cho bà Ng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2022/DS-ST ngày 25/02/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh H, ông Huỳnh B, ông Nguyễn Minh Tr, ông Hoàng Anh V, ông Phan Tấn K, bà Ngô Thị Nh, ông Lê Xuân Ch, bà Lê Thị Thu Đ, bà Bùi Thị Kh, ông Nguyễn Trung S yêu cầu bà Lê Minh Ng giao thửa đất số 348, tờ bản đồ số 6, diện tích 785,90m² có tứ cận: Cạnh hướng Đông, dài 10,03m; cạnh hướng Tây, dài 10m; cạnh hướng Nam, dài 100,22m; cạnh hướng Bắc, dài 99,21m, đất tọa lạc khu phố 1, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh để mở lối đi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 209246, sổ vào sổ cấp GCN: CH08492, được Ủy ban nhân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 31/5/2019, thửa số 348, tờ bản đồ số 6, diện tích 785,90 m² do bà Lê Minh Ng đứng tên (*có sơ đồ đất kèm theo*).

2. Đình chỉ xét xử phần rút lại yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2019 giữa bà Lê Minh Ng với ông Nguyễn Hữu Đ1, thửa đất số 348, tờ bản đồ số 6, diện tích 785,90m², tọa lạc khu phố 5, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh của ông Nguyễn Minh H, ông Huỳnh B, ông Nguyễn Minh Tr, ông Hoàng Anh V, ông Phan Tấn K, bà Ngô Thị Nh, được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh công chứng số 5.617, quyền số 57.TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Đương sự có quyền khởi kiện lại phần yêu cầu đã rút theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 03/3/2022 và ngày 08/3/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T4 và tất cả 10 nguyên đơn trong vụ án có Đơn kháng cáo

toàn bộ bản án sơ thẩm (sau đây gọi tắt là các đương sự có kháng cáo hoặc kháng cáo của các đương sự).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự có kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư Phạm Lê D bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự kháng cáo ông Nguyễn Minh H, ông Huỳnh B, ông Nguyễn Minh Tr, ông Hoàng Anh V, ông Phan Tấn K và bà Ngô Thị Nh trình bày:

Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên đã có sự thỏa thuận bà Lê Minh Ng có trách nhiệm mở đường đi nội bộ rộng 10m do bà Ng có đất phân lô, bán nền. Điều này thể hiện rõ tại các giấy viết tay sang nhượng đất do bà Ng viết, trong đó đều có nội dung ghi rõ “*Hướng Bắc giáp: Đường nội bộ 10m*”. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định tại các giấy viết tay sang nhượng đất ghi cạnh hướng Bắc giáp “*đường 10m*” là không đầy đủ, thiếu mất nội dung “*nội bộ*”. Đến khi tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên nhận chuyển nhượng cũng vẫn ghi như vậy. Do bà Ng có cam kết chắc chắn mở đường đi trong khu đất phân lô bán nền thì các nguyên đơn mới mua đất của bà Ng, không ai đi mua đất mà lại không có đường đi. Như vậy, đã có đủ cơ sở xác định trách nhiệm của bà Ng là phải mở đường đi nội bộ trong khu đất bà Ng đã phân lô bán nền, những người đã nhận chuyển nhượng đất không phải đền bù giá trị đất cho bà Ng theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự.

Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ng trong khi đã và đang có đơn khiếu nại, ngăn chặn của người nhận chuyển nhượng đất trong khu đất bà Ng đã phân lô bán nền. Mặt khác, bà Ng còn giả chữ ký của ông Lê Xuân Ch tại Biên bản kiểm tra hiện trạng thửa đất ngày 16/9/2016; đồng thời, ông Trương Văn P, ông Lê Thanh L, ông Lê Thanh C không ký tên trong biên bản này. Như vậy, Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho bà Ng là không đúng quy định pháp luật về đất đai.

Với những lý do nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của các đương sự kháng cáo ông Nguyễn Minh H, ông Huỳnh B, ông Nguyễn Minh Tr, ông Hoàng Anh V, ông Phan Tấn K và bà Ngô Thị Nh, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Lê Minh Ng giao thửa đất số 348, tờ bản đồ số 6, diện tích 785,90m² có tứ cận: Cạnh hướng Đông, dài 10,03m; cạnh hướng Tây, dài 10m; cạnh hướng Nam, dài 100,22m; cạnh hướng Bắc, dài 99,21m, đất tọa lạc khu phố 1, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh để mở lối đi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 209246, số

vào sổ cấp GCN: CH08492, được Ủy ban nhân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 31/5/2019, thửa số 348, tờ bản đồ số 6, diện tích 785,90 m² do bà Lê Minh Ng đứng tên.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật; các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về kháng cáo của các đương sự ông Nguyễn Minh H, ông Huỳnh B, ông Nguyễn Minh Tr, ông Hoàng Anh V, ông Phan Tấn K, bà Ngô Thị Nh, ông Lê Xuân Ch (ông Ch có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng), bà Lê Thị Thu Đ, bà Bùi Thị Kh, ông Nguyễn Trung S và bà Nguyễn Thị T4:

Kháng cáo của các đương sự yêu cầu bà Lê Minh Ng phải mở lối đi tại thửa đất số 348, tờ bản đồ số 6, tọa lạc khu phố 1, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, là có cơ sở; nhưng các nguyên đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất cho bà Ng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Lê Minh Ng phải mở lối đi tại thửa đất số 348, tờ bản đồ số 6, tọa lạc khu phố 1, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; buộc các nguyên đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất mở lối đi này cho bà Ng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của các đương sự nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của pháp luật nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn ông Lê Xuân Ch chết ngày 16/5/2022, theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đã xác định được người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ch gồm các ông, bà: Lê Thị Thu Đ, Lê Thanh L, Lê Thanh C và Lê Thị Thu H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vắng mặt đều là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng họ đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày và tranh tụng tại phiên tòa của các đương sự và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; sau khi nghe ý kiến,

quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] *Về tố tụng*: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung yêu cầu kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy*:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất xác định, cụ Nguyễn Thị U có quản lý, sử dụng phần đất nông nghiệp diện tích 69.720m², tọa lạc khu phố 1, Phường 3, thị xã Tây Ninh (nay là thành phố TN), tỉnh Tây Ninh, nhưng toàn bộ diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1993, cụ U làm đơn xin sang nhượng thành quả lao động cho ông Lê Xuân Ch 1.000m²; ông Nguyễn Đình T8 (chồng bà Kh) và ông Nguyễn Văn T9 (cha ruột ông Nguyễn Trung S), mỗi người 500m², nhưng không ghi tứ cận, trong đó giấy sang nhượng thành quả lao động cho ông T8, ông Tu được UBND phường 3, thị xã Tây Ninh xác nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Dương Lê T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Thu Đ, bà Bùi Thị Kh và ông Nguyễn Trung S cho rằng, khi sang nhượng cụ U cam kết mở lối đi nội bộ rộng 10m, nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Tiếp đó, đến ngày 31/8/1995, cụ U làm giấy tặng cho con ruột là bà Lê Minh Ng diện tích đất 8.500m², cũng không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện bà Ng phải có trách nhiệm mở lối đi nội bộ 10m cho các đương sự đã nhận chuyển nhượng thành quả lao động trên đất với cụ U trước đó.

[2.2] Sau khi được tặng cho diện tích đất 8.500m², bà Ng làm giấy sang nhượng đất cho nhiều người, trong khi vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: Ngày 13/11/2001, sang nhượng cho ông Lê Văn V1 phần đất chiều rộng 22m, chiều dài 18,50m (sau đó ông V1 sang nhượng lại cho nhiều người khác, trong đó có: Bà Nguyễn Thị T4, ông Cao Phúc Th2, bà Nguyễn Thị H3, ông Nguyễn Văn T5); ngày 03/11/2002, sang nhượng cho bà Ngô Thị Nh phần đất chiều rộng 09m, chiều dài 18m; ngày 11/11/2002, sang nhượng cho ông Huỳnh B và bà Dương Thị Ch1 phần đất chiều rộng 07m, chiều dài 18,50m; ngày 22/11/2002, sang nhượng cho ông Hoàng Anh V và bà Nguyễn Thanh T3 phần đất chiều rộng 09m, chiều dài 18m; sang nhượng cho ông Nguyễn Minh H phần đất chiều rộng 05m, chiều dài 18m. Các giấy viết tay sang nhượng đất có thể hiện tứ cận, trong đó cạnh hướng Bắc ghi giáp đường nội bộ 10m.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận, mặc dù tại các giấy viết tay sang nhượng đất giữa bà Ng với các đương sự nêu trên đều thể

hiện tứ cận, trong đó cạnh hướng Bắc ghi giáp đường nội bộ 10m, nhưng thực tế vị trí đất này không phải đường đi. Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Minh Ng cho rằng, khi nhận chuyển nhượng đất với bà Ng, các nguyên đơn biết được Nhà nước có quy hoạch lộ giới đường 10m chạy dọc qua đất của bà Ng, thực tế khi đó đã có cắm mốc của cơ quan Nhà nước, nên thỏa thuận sang nhượng đất có vị trí tứ cận như vậy, vì tin rằng Nhà nước sẽ mở đường đi. Tại Công V số: 400/UBND ngày 22/4/2020 của UBND thành phố TN phúc đáp cho Tòa án có nội dung: Căn cứ Bản đồ địa chính thành lập năm 1996 và năm 2004, phần đất diện tích 785,90m² không thể hiện đường đi. Căn cứ Quyết định số: 278/2001/QĐ-UB ngày 21/5/2001 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở số 1, Phường 3, thị xã Tây Ninh (nay là thành phố TN), phần đất diện tích 785,90m² có 452,80m² đất nằm trong quy hoạch lộ giới đường 10m, thực tế mới chỉ là đồ án quy hoạch, chưa có kế hoạch sử dụng đất của Nhà nước. Theo đó, đã có đủ cơ sở xác định, khi bà Ng chuyển nhượng đất cho các nguyên đơn, ghi cạnh hướng Bắc giáp đường nội bộ 10m là ghi theo quy hoạch mở đường của Nhà nước. Thực tế, diện tích đất thuộc vị trí này vẫn do bà Ng quản lý, đến năm 2019 bà Ng kê khai, đăng ký và được UBND thành phố TN, tỉnh Tây Ninh cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 209246, số vào sổ cấp GCN: CH08492, ngày 31/5/2019, tại thửa số 348, tờ bản đồ số 6, diện tích 785,90m², là phù hợp với quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ng theo quy định của pháp luật tại Điều 101 Luật Đất đai và Điều 20 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Như vậy, trong trường hợp Nhà nước thu hồi diện tích đất thuộc vị trí này để thực hiện quy hoạch mở đường thì bà Ng là người được bồi thường về đất và tài sản trên đất theo quy định pháp luật chứ không phải là các nguyên đơn.

[2.3] Đến nay, theo Quyết định số: 304/QĐ-UB ngày 22/3/2019 của Chủ tịch UBND thành phố TN về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu số 2 “Khu đối ngoại”, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh tỷ lệ 1/2000, phần đất trên thuộc quy hoạch đất ở. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/11/2021, hiện tại diện tích đất của các nguyên đơn là đất trống, chưa ai sử dụng. Các nguyên đơn lấy lý do cho rằng, khi cụ U sang nhượng thành quả lao động trên đất đã có cam kết mở lối đi rộng 10m, sau đó tại các giấy viết tay sang nhượng đất bà Ng đều có ghi cạnh hướng Bắc giáp đường nội bộ 10m, nên khởi kiện yêu cầu bà Lê Minh Ng “*giao thửa đất số 348, tờ bản đồ số 6, diện tích 785,90m² tọa lạc khu phố 1, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh để mở lối đi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố TN cấp ngày 31/5/2019 cho bà Lê Minh Ng đứng tên đối với diện tích thửa đất này*”, các nguyên đơn không phải đền bù cho bà Ng, là không có cơ sở.

[2.4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, là đúng; kháng cáo của các đương sự là không đủ cơ sở để chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn ông Nguyễn Minh H, ông Huỳnh B, ông Nguyễn Minh Tr, ông Hoàng Anh V, ông Phan Tấn K, bà Ngô Thị Nh, ông Lê Xuân Ch (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng), bà Lê Thị Thu Đ, bà Bùi Thị Kh, ông Nguyễn Trung S và không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T4; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Những ý kiến, quan điểm đề nghị của Luật sư trình bày tại phiên tòa phúc thẩm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông H, ông Ba, ông Tr, ông V, ông K và bà Nh là không phù hợp với phân tích và nhận định nêu trên, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Lê Minh Ng phải mở lối đi tại thửa đất số 348, tờ bản đồ số 6, tọa lạc khu phố 1, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; buộc các nguyên đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất mở lối đi này cho bà Ng, vì các lẽ sau:

[4.1] Các nguyên đơn yêu cầu bà Ng mở đường đi, có tứ cận: Đông, dài 10,03m; Tây, dài 10m; Nam, dài 100,22m; Bắc, dài 99,21m (diện tích khoảng 1.000m²), trong khi diện tích đất tranh chấp, được UBND thành phố TN, tỉnh Tây Ninh cấp GCN QSDĐ cho bà Ng ngày 31/5/2019, có tứ cận: Đông, dài 8,32m; Tây, dài 7,40m; Nam, dài 100,27m; Bắc, dài 100,52m; diện tích 785,90m², ít hơn diện tích các nguyên đơn yêu cầu mở đường. Và theo kết quả đo đạc phần đất tranh chấp của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ B.A., ranh thửa đất theo hiện trạng, có tứ cận: Đông, dài 5,47m; Tây, dài 7,40m; Nam, dài 100,3m; Bắc, dài 100,26m; diện tích 696m². Như vậy, các nguyên đơn yêu cầu bà Ng mở đường đi diện tích nhiều hơn diện tích bà Ng được cấp GCN QSDĐ.

[4.2] Hơn nữa, việc chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Lê Minh Ng phải mở lối đi tại thửa đất số 348, tờ bản đồ số 6, tọa lạc khu phố 1, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; buộc các nguyên đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất mở lối đi này cho bà Ng, theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 254 Bộ luật Dân sự, còn phải xem xét, giải quyết đồng thời các vấn đề sau:

Lối đi mà các nguyên đơn yêu cầu bà Lê Minh Ng dành cho mình trên phần đất của bà Ng phải đảm bảo thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi; vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền mới yêu cầu Tòa án, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khác xác định. Trong khi đó, các vấn đề nêu trên chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét do khởi kiện của các nguyên đơn không thuộc trường hợp yêu cầu bà Lê Minh Ng dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của bà Ng theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 254 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, trong trường hợp, các đương sự căn cứ vào quy định tại khoản 1, 2 Điều 254 Bộ luật Dân sự có đơn khởi kiện yêu cầu bà Lê Minh Ng dành cho mình một lối đi hợp lý thì phải đền bù giá trị diện tích đất mở lối đi cho bà Ng và được giải quyết bằng một vụ án khác để quyền và lợi ích hợp pháp của các bên được đảm bảo theo đúng quy định pháp luật.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm;

[5.1] Miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho các đương sự ông Huỳnh B, ông Hoàng Anh V, bà Ngô Thị Nh, ông Lê Xuân Ch (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng), bà Lê Thị Thu Đ và bà Bùi Thị Kh do là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 và khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[5.2] Các đương sự kháng cáo ông Nguyễn Minh H, ông Nguyễn Minh Tr, ông Phan Tấn K, ông Nguyễn Trung S và bà Nguyễn Thị T4 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1- Không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn ông Nguyễn Minh H, ông Huỳnh B, ông Nguyễn Minh Tr, ông Hoàng Anh V, ông Phan Tấn K, bà Ngô Thị Nh, ông Lê Xuân Ch (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng), bà Lê Thị Thu Đ, bà Bùi Thị Kh, ông Nguyễn Trung S và không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T4; giữ nguyên Bản

án dân sự sơ thẩm số: 04/2022/DS-ST ngày 25/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Căn cứ các Điều 26, 34, 147, 157, 165, điểm b khoản 2 Điều 227, các khoản 1, 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 14, khoản 1 Điều 163, các Điều 164, 173, 245, 246, 254 Bộ luật Dân sự; khoản 1, 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 99, Điều 101, 203 Luật Đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh H, ông Huỳnh B, ông Nguyễn Minh Tr, ông Hoàng Anh V, ông Phan Tấn K, bà Ngô Thị Nh, ông Lê Xuân Ch (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng), bà Lê Thị Thu Đ, bà Bùi Thị Kh, ông Nguyễn Trung S yêu cầu bà Lê Minh Ng giao thửa đất số 348, tờ bản đồ số 6, diện tích 785,90m² có tứ cận: Cạnh hướng Đông, dài 10,03m; cạnh hướng Tây, dài 10m; cạnh hướng Nam, dài 100,22m; cạnh hướng Bắc, dài 99,21m, đất tọa lạc khu phố 1, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh để mở lối đi và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 209246, sổ vào sổ cấp GCN: CH08492, được Ủy ban nhân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 31/5/2019, thửa số 348, tờ bản đồ số 6, diện tích 785,90 m² do bà Lê Minh Ng đứng tên (*có sơ đồ đất kèm theo*).

1.2. Đình chỉ xét xử phần rút lại yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2019 giữa bà Lê Minh Ng với ông Nguyễn Hữu Đ1, thửa đất số 348, tờ bản đồ số 6, diện tích 785,90m², tọa lạc khu phố 5, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh công chứng số 5.617, quyền số 57.TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu, của ông Nguyễn Minh H, ông Huỳnh B, ông Nguyễn Minh Tr, ông Hoàng Anh V, ông Phan Tấn K, bà Ngô Thị Nh.

Đương sự có quyền khởi kiện lại phần yêu cầu đã rút theo quy định của pháp luật.

1.3. Về chi phí tố tụng:

+ Ông Nguyễn Minh H, ông Huỳnh B, ông Nguyễn Minh Tr, ông Phan Tấn K, ông Hoàng Anh V và bà Ngô Thị Nh phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 10.600.000đ (mười triệu, sáu trăm nghìn đồng). Ghi nhận ông Y là người đại diện hợp pháp cho các nguyên đơn đã nộp và thanh toán xong.

+ Ông Lê Xuân Ch (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng), bà Lê Thị Thu Đ, bà Bùi Thị Kh, ông Nguyễn Trung S phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 13.400.000đ (mười ba triệu, bốn trăm nghìn đồng). Ghi nhận ông T là người đại diện hợp pháp cho các nguyên đơn đã nộp và thanh toán xong.

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

1.4.1. Ông Huỳnh B, ông Hoàng Anh V, bà Ngô Thị Nh, ông Lê Xuân Ch, bà Lê Thị Thu Đ và bà Bùi Thị Kh được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn trả cho ông Huỳnh B 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp (do ông Lê Phước Y nộp thay) theo Biên lai số 0007379 ngày 09/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Tây Ninh;

+ Hoàn trả cho ông Hoàng Anh V 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp (do ông Lê Phước Y nộp thay) theo Biên lai số 0007376 ngày 09/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Tây Ninh;

+ Hoàn trả cho bà Ngô Thị Nh 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp (do ông Lê Phước Y nộp thay) theo Biên lai số 0007377 ngày 09/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Tây Ninh;

+ Hoàn trả cho bà Lê Thị Thu Đ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp (do ông Dương Lê T nộp thay) theo Biên lai số 0002147 ngày 26/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Tây Ninh;

+ Hoàn trả cho ông Lê Xuân Ch (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp (do ông Dương Lê T nộp thay) theo Biên lai số 0002146 ngày 26/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Tây Ninh;

+ Hoàn trả cho bà Bùi Thị Kh 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp (do ông Dương Lê T nộp thay) theo Biên lai số 0002145 ngày 26/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Tây Ninh;

1.4.2. Ông Nguyễn Minh H, ông Nguyễn Minh Tr, ông Phan Tấn K, ông Nguyễn Trung S mỗi người phải chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mỗi người đã nộp, cụ thể:

+ Ông Nguyễn Minh H đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai số 0007378 ngày 09/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Tây Ninh (do ông Lê Phước Y nộp thay); ông H còn phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Nguyễn Minh Tr đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai số 0007380 ngày 09/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Tây Ninh (do ông Lê Phước Y nộp thay); ông Tr còn phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Phan Tấn K đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai số 0007381 ngày 09/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Tây Ninh (do ông Lê Phước Y nộp thay); ông K còn phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Nguyễn Trung S đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai số 0002144 ngày 26/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Tây Ninh (do ông Dương Lê T nộp thay); ông S còn phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2- Về án phí dân sự phúc thẩm:

+ Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Huỳnh B, ông Hoàng Anh V, bà Ngô Thị Nh, ông Lê Xuân Ch (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng), bà Lê Thị Thu Đ và bà Bùi Thị Kh.

+ Ông Nguyễn Minh H phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (do ông Lê Phước Y nộp thay) theo Biên lai số 0000156 ngày 23/3/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh; ông H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

+ Ông Nguyễn Minh Tr phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (do ông Lê Phước Y nộp thay) theo Biên lai số 0000157 ngày 23/3/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh; ông Tr đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

+ Ông Phan Tấn K phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (do ông Lê Phước Y nộp thay) theo Biên lai số 0000158 ngày 23/3/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh; ông K đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

+ Ông Nguyễn Trung S phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (do ông Lê Phước Y nộp thay) theo Biên lai số 0000155 ngày 23/3/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh; ông S đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

+ Bà Nguyễn Thị T4 phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (do ông Lê Phước Y nộp thay) theo Biên lai số 0000159 ngày 23/3/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh; bà T4 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 22 tháng 8 năm 2022./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, NTHN (52b).

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

Đỗ Đình Thanh