

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 80/2025/DS-PT

Ngày 17-02-2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
(lối đi) và yêu cầu tháo dỡ công
trình, kiến trúc trên đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán:

Ông Lê Sỹ Trứ;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 647/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi) và yêu cầu tháo dỡ công trình, kiến trúc trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2024/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 575/2024/QĐPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 50/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Văn M, sinh năm 1956; địa chỉ: tổ A, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hồ Xuân H, sinh năm 1970; địa chỉ liên lạc: khu dân cư T, tổ A, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 07/5/2022). Có mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Xuân T, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ C, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trương Hồng Đ, sinh năm 1983; địa chỉ: số A, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phan Văn M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 25/9/2007, bà Nguyễn Ngọc P được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02606, đối với phần đất có diện tích 802m², thuộc thửa đất số 1321, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Đất của bà P có đường đi chung có chiều dài khoảng 200m, nằm trên các thửa đất số 1170, 1171, 1172, 1173, cùng thuộc tờ bản đồ số 23, con đường có kích thước ngang 04m, dài đến thửa đất số 1452. Con đường này là do chủ đất cũ bà Nguyễn Thị T1 chừa đường đi chung trước khi tách thửa để chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất vào khoảng năm 2000. Bà Nguyễn Ngọc P đã chuyển nhượng thửa đất số 1321 cho ông Phan Văn M theo Hợp đồng chuyển nhượng số 802, quyền số 3 ngày 09/9/2009 được Phòng T2 huyện (nay là thành phố) Bến Cát cập nhật trang 4 ngày 26/9/2009.

Ngày 06/7/2009, bà Trần Thị G được UBND huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H05886, đối với phần đất có diện tích 266m², thuộc thửa đất số 1323, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Đất của bà G có đường đi chung chiều dài khoảng 200m nằm trên các thửa đất số 1170, 1171, 1172, 1173, cùng thuộc tờ bản đồ số 23, con đường có kích thước ngang 04m, dài đến thửa đất số 1452. Con đường này là do chủ đất cũ bà Nguyễn Thị T1 – mẹ ruột bà G chừa đường đi chung trước khi tách thửa để chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất vào khoảng năm 2000. Sau đó, bà Trần Thị G đã chuyển nhượng thửa đất số 1323 cho ông Phan Văn M theo Hợp đồng chuyển nhượng số 1945, quyền số 3 ngày 19/8/2009 được Phòng T2 huyện (nay là thành phố) Bến Cát cập nhật trang 4 ngày 14/9/2009.

Trong quá trình quản lý, sử dụng đối với 02 thửa đất số 1321 và 1323 thì ông M vẫn đi chung trên con đường đất cụt nằm trên các thửa đất số 1170, 1171, 1172 và 1173 này. Sau đó, ông M làm thủ tục hợp thửa đối với thửa đất số 1321 và 1323 thành thửa đất số 2263, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.067,6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 761297 được Sở T3 thị xã (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho ông M ngày 04/6/2018. Tuy nhiên, Sở T3 (nay là thành phố) Bến C không cập nhật con đường đi chung này vào giấy chứng nhận cho ông M.

Thực tế, các thửa đất số 1321 và 1323 tiếp giáp với đường giao thông nông thôn do Nhà nước quản lý, được UBND phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương xác nhận tại Công văn số 81/UBND-VP ngày 19/9/2016 và Công văn số 82/UBND-VP ngày 19/9/2016.

Theo ông M được biết thửa đất số 1452, tờ bản đồ số 23 có diện tích 225m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02113 do UBND huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho ông Trần Xuân T ngày 01/02/2008 nhưng một phần thửa đất này đã vào quy hoạch dự án đường M - T Hiện nay, ông T đã lấn chiếm

đường giao thông nông thôn cụ thể: cuốn móng bằng gạch để xây rào (ngang 04m x dài 10m) làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông M.

Do đó, ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau: Buộc ông Trần Xuân T tháo dỡ móng gạch và trả lại hiện trạng đường giao thông nông thôn do địa phương quản lý theo Công văn số 81/UBND-VP ngày 19/9/2016 và Công văn số 82/UBND-VP ngày 19/9/2016 của UBND phường T, diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 47,5m² thuộc một phần của thửa đất số 1452, tờ bản đồ số 23.

Bị đơn ông Trần Xuân T trình bày:

Đối với thửa đất số 1325, tờ bản đồ số 23: năm 2007, ông T cùng với bạn mua chung 01 thửa đất số 1310, tờ bản đồ số 23 có diện tích 1.066m², tại phường T, huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương của bà Nguyễn Thị T1. Sau đó, ông T và những người bạn làm thủ tục tách thửa đất số 1310 thành 06 thửa như sau: thửa số 1325 có diện tích 246m²; thửa số 1326 có diện tích 136m²; thửa số 1327 có diện tích 136m²; thửa số 1328 có diện tích 33m²; thửa số 1329 có diện tích 121m²; thửa số 1330 có diện tích 109m². Trong đó, thửa đất số 1325 là thuộc quyền sử dụng của ông Trần Xuân T. Ngày 15/10/2007, UBND huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho T và những người bạn mua chung. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T và những người bạn đều không thể hiện lô đi chung như nguyên đơn trình bày. Thực tế, hiện trạng đất cũng không có lô đi nào như ông M trình bày.

Đối với thửa đất số 1452, tờ bản đồ số 23: đất này cũng có nguồn gốc ông T nhận chuyển nhượng từ bà T1 vào năm 2007. Ngày 01/02/2008, ông T được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận số vào sổ H02913. Ông T cho rằng thửa số 1325 và thửa số 1452 là hai thửa đất liền nhau và đều thuộc quyền sử dụng của ông T. Năm 2009, ông M mua miếng đất khác của bà T1 và đòi đường đi trên đất của ông T và 05 người còn lại, điều này là không hợp lý. Ông T không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông M, không có ý kiến gì khác và ông T xác định không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Hồng Đ trình bày: Bà Đ là vợ của bị đơn ông Trần Xuân T. Bà Đ thống nhất toàn bộ trình bày của chồng là ông T. Ngoài ra, bà Đ không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2024/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn M đối với bị đơn ông Trần Xuân T về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất (lô đi) và yêu cầu tháo dỡ công trình, kiến trúc trên đất”.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được miễn.

3. Về chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn ông Phan Văn M phải chịu số tiền 6.637.169 đồng (sáu triệu sáu trăm ba mươi bảy nghìn một trăm sáu mươi chín

đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và đo vẽ, được khấu trừ hết vào số tiền nguyên đơn đã nộp tạm ứng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 10/8/2024 nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn trình bày: không đồng ý với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án chưa xác định được chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 1171 có tranh chấp; chưa làm rõ kết quả kiến nghị của UBND phường T về việc điều chỉnh hiện trạng sử dụng đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phan Văn M theo Công văn số 81/UBND-CV và Công văn số 82/UBND-CV cùng ngày 19/9/2016; kết quả xác minh tại phường T mâu thuẫn với Công văn số 81 và Công văn số 82 nêu trên cũng chưa được làm rõ. Do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 10/8/2024, nguyên đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm là kháng cáo trong hạn luật định, đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ móng gạch và trả lại hiện trạng đường giao thông nông thôn do địa phương quản lý theo Công văn số

81/UBND-CV và Công văn số 82/UBND-CV cùng ngày 19/9/2016. Như vậy, về bản chất đây không phải là tranh chấp quyền sử dụng đất mà là tranh chấp liên quan đến yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật.

[2.2] Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 3-2024 ngày 12/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B thể hiện: phần đất tranh chấp có 3,1m² thuộc một phần thửa đất số 1452 (chủ sử dụng là ông Trần Xuân T) và 47,5m² thuộc thửa đất số 1454. Tại Công văn số 1521/CNBC-KTĐĐ&ĐĐ ngày 26/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) Bến Cát xác định số hiệu thửa đất số 1454 theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 3-2024 nêu trên có sai sót trong quá trình đánh máy nên đính chính số hiệu thửa đất số 1454 thành thửa đất số 1171, tờ bản đồ số 23 theo Bản đồ địa chính (bút lục 143). Như vậy, phần đất nguyên đơn xác định là lỗi đi có diện tích 3,1m² thuộc một phần thửa đất số 1452 (chủ sử dụng là ông Trần Xuân T) và 47,5m² thuộc thửa đất số 1171.

[2.3] Nguyên đơn cho rằng không biết chủ sử dụng thửa đất số 1171 nêu trên là ai và hiện bị đơn đang sử dụng thửa đất số 1171 bằng việc xây dựng hàng móng gạch cản trở nguyên đơn sử dụng lối đi công cộng. Bị đơn cũng xác định không biết chủ sử dụng thửa đất số 1171 là ai và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cho rằng thửa đất số 1171 có thể là thửa đất số 1325 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02686 ngày 15/10/2007 cấp cho ông Trần Xuân T, tuy nhiên bị đơn không biết vị trí thửa đất số 1325 ở đâu, cũng không cung cấp được tài liệu nào xác thực thửa đất số 1171 là thửa đất số 1325 của bị đơn. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/10/2023 (bút lục 96-97) thể hiện trên phần đất tranh chấp có móng xây gạch không tô có diện tích 02m² (nằm trên cả hai thửa đất số 1452 và 1171), trong khi chiều dài thửa đất số 1171 (phần đo đạc thực tế có tranh chấp) là 12,79m, nguyên đơn xác định móng xây gạch bị đơn xây hết thửa đất số 1171, còn bị đơn xác định chỉ xây trên phần đất của bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ việc bị đơn đang sử dụng một phần hay toàn bộ thửa đất số 1171 và chưa làm rõ chủ sử dụng đất hợp pháp của thửa đất số 1171 là ai.

[2.4] Đối chiếu với sơ đồ thửa đất có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS15985 ngày 04/6/2018 cấp cho ông Phan Văn M (bút lục 133) thì cạnh hướng Tây của thửa đất số 2263 giáp các thửa đất số 1452 và 1454. Và sơ đồ thửa đất có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02913 ngày 01/02/2008 cấp cho ông Trần Xuân T thì cạnh hướng Nam giáp các thửa đất số 1454 và 1171 (bút lục 44). Thấy rằng, thửa đất số 1454 và thửa đất số 1171 là hai thửa đất khác nhau. Bên cạnh đó, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2023 (41-42), Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất số 1325, tờ bản đồ số 23 có số thửa mới là 1454, trong khi bị đơn xác định không đăng ký, kê khai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay điều chỉnh số hiệu thửa đất và tại trang bổ sung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01955 do UBND huyện B cấp ngày 08/02/2007 cho bà Nguyễn Thị T1 thì thửa đất số 1454 được tách ra từ thửa đất số 1310 do bà Nguyễn Thị T1 là chủ sử dụng đất (bút lục 45), còn thửa

đất số 1171 được tách từ thửa đất số 1179 cấp cho bà Nguyễn Thị T1. Như vậy, cơ quan chuyên môn xác định thửa đất số 1454 nay là thửa đất số 1171 là có sự mâu thuẫn trong việc xác định số hiệu các thửa theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như phân tích nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ số hiệu các thửa đất trong quá trình điều chỉnh bản đồ địa chính, chưa làm rõ thửa đất số 1171 có phải là thửa đất số 1325 và vị trí thửa đất số 1454, thửa đất số 1325 mới có căn cứ xác định chủ sử dụng đất hợp pháp của các phần đất có tranh chấp.

[2.5] Mặt khác, Công văn số 81/UBND-VP ngày 19/9/2016 và Công văn số 82/UBND-VP ngày 19/9/2016 của UBND phường T có cùng trích yếu về việc xin điều chỉnh hiện trạng sử dụng đất của ông Phan Văn M và có cùng nội dung: “...*hiện trạng thực tế thì hướng Tây của thửa số 1323+1321, tờ bản đồ số 23 giáp đường đất cắt 3,5m, con đường này được hình thành từ năm 2000, trước đây con đường này là đường mòn người dân đi vào đất của các hộ phía bên trong. Hiện chủ sử dụng đất và các hộ dân đã xây dựng nhà ở ổn định, con đường này người dân đi lại ổn định không có ai tranh chấp. Đường đã được địa phương đưa vào danh mục đường giao thông nông thôn do địa phương quản lý*”. Tuy nhiên, tại Biên bản xác minh ngày 12/6/2024, UBND phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương thể hiện sau năm 1999, khoảng năm 2000 thì thực tế bà T1 có chừa một lối đi nội bộ vào đất nhưng trên bản đồ địa chính năm 1999 và bản đồ địa chính hiện tại do UBND phường T quản lý thì cạnh hướng Tây của thửa đất số 2263 không có tiếp giáp con đường nào. Như vậy, kết quả xác minh này mâu thuẫn với nội dung Công văn số 81/UBND-VP ngày 19/9/2016 và Công văn số 82/UBND-VP ngày 19/9/2016 của UBND phường T. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ kết quả giải quyết của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với Công văn số 81/UBND-VP ngày 19/9/2016 và Công văn số 82/UBND-VP ngày 19/9/2016 của UBND phường T, chưa làm rõ mâu thuẫn về kết quả điều tra nêu trên.

[2.6] Tòa án cấp sơ thẩm thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đúng quy định tại Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự, nhiều tài liệu là bản phô tô không rõ nguồn chứng cứ (như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các đương sự, Công văn số 81/UBND-VP ngày 19/9/2016 và Công văn số 82/UBND-VP ngày 19/9/2016 của UBND phường T,...).

[2.7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra, thu thập đầy đủ chứng cứ để làm rõ các vấn đề trên đã tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở. Xét thấy, cần phải hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên ông Phan Văn M không phải chịu. Trong vụ án này, ông Phan Văn M thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí nên không cần xử lý tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Văn M.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2024/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo là ông Phan Văn M được miễn nộp.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Bến Cát;
- TAND thành phố Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc