

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 165/2025/DS-PT
Ngày: 19-03-2025
V/v tranh chấp
quyền sử dụng đất và
tranh chấp về lỗi đi chung

**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: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết;

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 3 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 579/2024/TLPT-DS ngày 06/11/2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp về lỗi đi chung”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Mai Văn S, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1949; vắng mặt;

2. Ông Đào Văn D, sinh năm 1980; có mặt;

Cùng địa chỉ: tổ A, ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Mai Vương L, sinh năm 1988; vắng mặt;

2. Ông Mai Văn D1, sinh năm 1991; vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. Cháu Mai Vương T1, sinh ngày 03/11/2006; địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của cháu Mai Vương T1: Ông Mai Văn S, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (là bố); có mặt.

4. Bà Hoàng Thị V, sinh năm 1945 (chết ngày 22/02/2022);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Hoàng Thị V: Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: Ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương vắng mặt.

5. Bà Bùi Thị K, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ A, ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Mai Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/12/2020, đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 12/7/2022, 16/12/2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Mai Văn S trình bày:

Ông Mai Văn S là chủ quyền sử dụng đất (QSDD) đối với các thửa 329, 685, 335 và 678, tờ bản đồ số 38 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AO 968698, số vào sổ H 02203 ngày 29/6/2009 đối với thửa 329 diện tích 11.909m²; GCNQSDĐ số BE 701711, số vào sổ CH00774 ngày 04/01/2012 đối với thửa 685 diện tích 2.657m²; GCNQSDĐ số BB 263271, số vào sổ CH00122 ngày 31/5/2010 thửa 335 và 685 diện tích 5.839m². Thửa 329 và 685 được cha mẹ vợ ông khai phá từ khoảng năm 1982; thửa đất 335 và 678 được ông và vợ là bà Nguyễn Thị T3 (chết năm 2011) khai phá từ khoảng năm 1992. Ba mẹ vợ ông chia cho vợ chồng ông một phần thửa đất 685; chia cho anh vợ là ông Nguyễn Phi H1 thửa đất 329, năm 2009 ông H1 cho lại vợ chồng ông.

Giữa thửa đất 685, 329 với thửa 335 là thửa 600 cấp cho ông Đào Văn D, thửa 337 cấp cho bà Nguyễn Thị T. Giữa thửa đất 685 và 329 với thửa 337 có lối đi bộ chiều ngang khoảng 1,2 mét đến 1,5 mét kéo dài từ đường đất (nay là Đường T) đến cuối ranh đất vào thửa 330. Lối đi này là lối đi nội bộ của gia đình được ba mẹ vợ của ông chừa làm lối đi có từ khoảng năm 1990, sau đó được bà con sử dụng để đi lại. Gia đình bà T, ông D trước khi mua thửa đất 600 cũng sử dụng lối đi này. Khi kê khai, đăng ký để được cấp GCNQSDĐ, gia đình vợ ông không kê khai đất được dùng làm lối đi. Quá trình sử dụng đất thửa 685, 329 và 335, gia đình ông trồng cao su, có cắm mốc ranh rõ ràng. Ranh đất gia đình ông với gia đình bà T có một hàng cây tràm, cây mít và cây rừng.

Về ranh đất thửa 335 với 337: Năm 2006, gia đình bà T xây dựng hàng rào làm ranh. Năm 2010, ông S thực hiện thủ tục để được cấp GCNQSDĐ thửa đất 678 (thửa 678 giáp ranh thửa 335). Ông S đo đạc lại thửa 335 căn cứ cột mốc năm 2006 của gia đình bà T cắm.

Quá trình sử dụng đất thửa 600 và 337, lợi dụng việc ông S không có mặt thường xuyên ở đất nên ông D và bà T tự ý dời cột mốc, xây dựng hàng rào lấn chiếm lối đi và trồng ranh trụ, lấn chiếm thửa 685, 329 và 335; kê khai luôn phần đất dùng làm lối đi và đã được cấp GCNQSDĐ đối với đất này.

Buổi hòa giải ngày 09/5/2024, ông S trình bày: Quá trình quản lý, sử dụng đất các thửa 685, 329 và 335: Thửa đất 329 theo thực tế quản lý, sử dụng, gia đình ông không đo đạc thực tế, sang nhượng QSDĐ theo sổ; thửa 335 trước đây ông chỉ đo phần tiếp giáp thửa 678 để điều chỉnh cho đúng, phần còn lại của thửa 335 chưa từng đo thực tế. Riêng thửa 685 có đo đạc khoảng năm 2014. Khi chỉ đo và cắm ranh, ông có chừa phần đất chiều ngang 1,3m tính từ phần tiếp giáp đường đất và rào ranh đất như hiện trạng. Từ khoảng năm 2009, ông S không còn thấy ai sử dụng lối đi này. Ranh đất tiếp giáp thửa 329, ông D tự rào dọc theo ranh đất bắt đầu từ phần tiếp giáp thửa 685 mà ông đã rào nhưng không chừa lối đi đã có từ trước. Phần ranh đất giữa thửa 335 với 337 ông S và ông D đã thống nhất từ khoảng năm 2006, nhưng từ khoảng năm 2016, ông D tự ý dời cột mốc, dời trụ ranh nên giữa các bên phát sinh tranh chấp. Do đó, ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Trả cho ông S phần đất diện tích 113m² thuộc một phần thửa đất số 335, tờ bản đồ số 38 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

2. Công nhận ông S là chủ sử dụng hợp pháp đối với QSDĐ diện tích 10,6m² thuộc một phần thửa đất số 337, tờ bản đồ số 38, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Ông S được quyền kê khai đăng ký để được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất này;

3. Công nhận phần đất diện tích 447m² (1,36 mét x 328 mét) dọc theo ranh thửa đất 685, 329 với thửa đất 600, 337 gồm: 246m² thuộc thửa 337; 93,6m² thuộc thửa 329; 30,9m² thuộc thửa 685; 76,5m² được chỉnh giảm từ thửa 338 chưa được cấp GCNQSDĐ là lối đi chung.

4. Yêu cầu Tòa án buộc bà T và ông D phải tháo dỡ hàng rào lưới B40, trụ mốc để trả lại hiện trạng lối đi chung diện tích 447m² nêu tại yêu cầu 3.

5. Kiến nghị thu hồi, chỉnh giảm các GCNQSDĐ bao gồm các phần đất thuộc QSDĐ hợp pháp của ông S và đất thuộc lối đi chung để cấp lại theo hướng không bao gồm các phần đất này.

Diện tích đất ông D và bà T lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế do ông S chỉ ranh thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 579-2021 ngày 12/5/2021 và 1626-2022 ngày 05/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là bản sao hồ sơ cấp GCNQSDĐ các thửa đất 685, 329, 337, 600, 678, Biên bản xác minh và Biên bản hòa giải cơ sở của UBND xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Tại Bản tự khai ngày 30/01/2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đào Văn D trình bày:

Năm 1988, ông D và bà T khai phá thửa đất số 337 để trồng điều; năm 2000, bà T được cấp GCNQSDĐ. Năm 2006, thanh lý cây điều, trồng cây cao su, đồng thời ông kéo lưới rào B40 để chăn nuôi, bảo quản tài sản và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Trước đây, có lối đi từ đường đất vào dọc ranh giữa thửa 685 và 600 để đi vào thửa 337 của bà T. Khi ông S cắm mốc, đo đạc và rào thửa đất 685 thì ông D lấy cột mốc ranh do ông S làm kết hợp với cột mốc có từ năm 2006 và hàng rào kẽm gai để làm ranh. Năm 2010, ông S đo đất, cắm mốc ranh giới thửa đất 685 với 600. Năm 2012, ông S làm đơn tranh chấp về đường nước chảy và ranh đất, thời điểm này ranh đất là cột mốc bê tông và hàng rào kẽm gai do ông S kéo, không có lối đi. Thửa đất 329, có cạnh giáp ranh thửa 337 ông S nhận từ ông H1 năm 2010 nhưng được ông D rào từ năm 2006. Năm 2015, ông dỡ hàng rào kẽm gai và làm lưới B40 như hiện trạng. Ông rào đất theo thực tế sử dụng từ khi khai phá, chưa từng đo thực tế. Do đó, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố. Ông D đã nhận được kết quả đo đạc, ông đồng ý và không đề nghị đo đạc lại, không đề nghị đo đạc bổ sung.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/01/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà T đã giao đất cho ông D quản lý, sử dụng từ khoảng 03 năm nay do bà đã lớn tuổi. Từ nhà bà T với nhà ông S có đường đất đi thẳng lên nông trường, lối đi này có từ thời điểm bà T khai phá đất, lối đi tự có. Phần đất trên đỉnh đồi có đất giáp đất ông S không có lối đi chung. Bà không còn quản lý đất nên không biết tình trạng như thế nào, bà T không có yêu cầu về việc giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

Tại Bản tự khai ngày 09/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị K trình bày: Bà là vợ của ông D, bà thống nhất với lời khai của ông D và không có ý kiến khác.

Tại Bản tự khai ngày 19/5/2024, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Vương L, Mai Văn D1, Mai Vương T1 trình bày: Thửa đất 329 của cha mẹ các ông là ông S, bà T3 được cậu ruột là ông H1 tặng cho năm 2009 diện tích 11.909m² và được cấp GCNQSDĐ ngày 29/06/2009. Thửa đất số 335, 678 được ông S, bà T3 khai phá năm 1991 và được cấp GCNQSDĐ số BB263271, số vào sổ CH 00122 ngày 31/5/2010. Thửa đất số 329 tiếp giáp với lối đi chung tự mở, rộng khoảng 1,3m. Lối đi tự mở được hình thành từ khoảng năm 1985, 1986, có điểm tiếp giáp với đường đất (nay là đường T 75 rộng 10m), phục vụ cho bà con đi lại làm vườn các thửa đất số 685, 337, 329 và các thửa đất phía trong. Ranh giới thửa đất số 335 và thửa số 678, 337 do các bên tự thỏa thuận. Chúng tôi không có ý kiến khác.

Tại Bản tự khai ngày 19/5/2024, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hoàng Thị V là ông Nguyễn Thanh T2 và bà Nguyễn Thị H trình bày: Lời khai của bà V, ông T2 và bà H có nội dung giống lời trình bày của Mai Vương L, Mai Văn D1, Mai Vương T1.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 17/01/2024, người làm chứng bà Hoàng Thị T4, ông Nguyễn Thanh T2, bà Nguyễn Thị H (ông T2 và bà H đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T3 trình bày: Ông S là cháu rể của bà T4, ông T2 là em vợ của ông S, bà H là em vợ của ông S, bà L1 là em dâu của ông S. Các ông bà sống gần đất bị tranh chấp nên biết sự việc như sau: Từ khoảng năm 1986, có lối đi chiều ngang khoảng 1,2m – 1,4m từ đường T 75 đến đất nông trường trên phần đất hiện các bên tranh chấp; lối đi này không còn. Lối đi này được các hộ dân xung quanh sử dụng đi lại nhưng thuộc đất của ai; không còn sử dụng từ khi nào; Ai xây rào, làm ranh thì ông, bà đều không biết.

Kết quả đo đạc thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 579-2021 ngày 12/5/2021 thể hiện đất tranh chấp diện tích 483,8m². Kết quả đo đạc thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 1626-2022 ngày 05/10/2022 thể hiện đất tranh chấp diện tích 514,1m².

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/4/2021 và 07/9/2022 của Tòa án thể hiện: Thửa đất 337 cấp cho bà T có ranh như sau:

Hướng bắc có ranh là trụ bê tông, dây kẽm gai tính từ phần tiếp giáp thửa đất 600 với 685 từ đường đất do ông S trồng năm 2014. Ông S cho rằng đây không phải ranh, ông D1 thừa nhận là ranh. Phần ranh tiếp giáp thửa 337 với 329 do nguyên đơn chỉ là các trụ sắt do nguyên đơn cắm tại thời điểm đo đạc; ranh do bị đơn chỉ là ranh hiện hữu có trụ bê tông và rào lưới B40 được ông D1 dựng tiếp theo phần ranh ông S lập. Trên đất có 01 cây huỳnh đường trồng năm 2010, 8 cây xoan trồng năm 2010, 3 cây mít 10 năm tuổi, 3 cây mít 5 năm tuổi, 01 cây tràm trồng năm 1996. Toàn bộ cây này ông S thừa nhận ông D1 và bà T trồng;

Hướng nam có ranh do nguyên đơn chỉ là các trụ sắt do nguyên đơn cắm tại thời điểm đo đạc; ranh do bị đơn chỉ là trụ bê tông, hàng rào dây kẽm gai trồng năm 2006, lưới B40 giăng năm 2019. Trên đất có 01 cây huỳnh đường trồng năm 1996, 3 cây cao su trồng năm 2006. Các bên thống nhất cây này do bà T và ông D1 trồng; Hướng đông và hướng tây không tiếp giáp đất tranh chấp.

Ông S xác định phần đất đến hàng rào ông đã rào thửa đất 685 và ông D1 rào phần tiếp giáp với thửa 329 là đất ông S; đất từ hàng rào đến cột mốc do ông S chỉ đo khi tranh chấp là đất thuộc lối đi chung.

Công văn số 4003/UBND-NC ngày 01/11/2021 của UBND huyện B cung cấp thông tin như sau:

- Việc cấp GCNQSDĐ số H02203 ngày 29/6/2009 cho bà T3 và ông S đối với thửa đất 329; GCNQSDĐ số 01027QSDĐ/TU và cấp đổi GCNQSDĐ số vào sổ CS 03864 ngày 25/11/2019 cho bà T đối với thửa đất 337; cấp GCNQSDĐ

thửa 335 cho ông S và bà T3; GCNQSDĐ số vào sổ cấp CH00368 ngày 15/11/2010 cho ông D1, bà K thửa đất 600 không đo đạc thực tế mà chỉ căn cứ vào trích lục bản đồ địa chính, không có hồ sơ lấy ý kiến các chủ sử dụng đất liền kề.

- Việc cấp GCNQSDĐ số CH00122 ngày 31/5/2010 cho ông S và bà T3 đối với thửa đất số 685 có đo đạc thực tế thể hiện tại Bản trích đo địa chính thửa đất do Văn phòng đăng ký QSDĐ Tân Uyên xác lập ngày 18/12/2009.

Công văn số 363/UBND-ĐC ngày 11/5/2025 của UBND xã T cung cấp thông tin cho Tòa án như sau: Người sử dụng đất từ năm 1990 cho đến nay đối với đất tranh chấp diện tích 514,1m² là ông S, bà T và ông D1 nhưng không xác định được người sử dụng cụ thể từng phần đất. Đất được chỉnh giảm từ thửa 334, 338 đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ cho người sử dụng ổn định. Đất tranh chấp diện tích 447m² không thuộc đường do UBND xã T quản lý nên UBND xã T không xác định được đất này có từng được sử dụng làm lối đi hay không.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông S xác định: Đất tranh chấp dọc ranh thửa 329 với thửa 337 ông tranh chấp về lối đi chung, không tranh chấp QSDĐ đất này. Đất tranh chấp giữa thửa 337 với 335 là tranh chấp QSDĐ, đề nghị Tòa án xác định đất này thuộc QSDĐ của ông, cấp cho bà T là sai. Đề nghị Tòa án làm rõ diện tích đất tăng thêm từ 6.017m² thành 6.433m² của thửa đất 337 có phải bao gồm phần đất thuộc lối đi và đất thuộc thửa 335 cấp cho ông S và bà T3 hay không. Ông S không tranh chấp QSDĐ diện tích 10,6m² thuộc một phần thửa đất số 337.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Đào Văn D xác định ông không có đơn phản tố, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S.

Công văn số 3244/CNBTU-ĐK ngày 26/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cung cấp thông tin như sau: Diện tích thửa đất 337 tăng từ 6.017m² thành 6.433m² không bao gồm phần đất trước đây thuộc thửa 329 mà từ phần đất của thửa 336 theo GCNQSDĐ cấp cho ông Cao Xuân K1, được chỉnh giảm theo Biên bản làm việc, xác minh thực tế sử dụng ngày 13/02/2008 và Bản trích đo do Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Tân Uyên xác lập; thửa đất 335 cấp cho ông S và bà T3 có đo đạc thực tế theo Bản trích đo địa chính thửa đất do Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Tân Uyên xác lập ngày 08/12/2009; thửa đất 329 và 337 từ khi được cấp GCNQSDĐ đến nay chưa qua đo đạc thực tế.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 27/6/2024, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 113m² thuộc thửa đất số 335 tờ bản đồ số 38 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Ông Mai Văn S, bà Nguyễn Thị T được quyền đi kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp đã được giải quyết theo bản án này.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp lối đi chung đối với quyền sử dụng đất diện tích 447m² gồm: 246m² thuộc thửa đất số 337: (125m² + 46m² + 4,9m² + 23,8m² + 29m² + 17,3m²); 93,6m² thuộc thửa đất số 329: (38m² + 24m² + 10,1m² + 5,9m² + 5,8m² + 9,8m²); 30,9m² thuộc thửa đất số 685; 76,5m² được chính giảm từ thửa đất số 338 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: (51,3m² + 25,2m²).

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 03/7/2024 nguyên đơn ông Mai Văn S có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương, đề nghị Tòa cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

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

Về nội dung: Tại phiên tòa sơ thẩm, ông S xác định không tranh chấp yêu cầu công nhận ông S là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích 10,6m² đất thuộc một phần thửa đất số 337, buộc bà T ông D phải tháo dỡ hàng rào lưới B40, trụ mốc nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ đối với yêu cầu này là có thiếu sót. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo xác định không kháng cáo đối với phần nội dung này. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bổ sung thêm phần đình chỉ đối với các yêu cầu này. Đối với các yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, tại tòa án cấp phúc thẩm không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác làm thay đổi nội dung vụ án nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Văn S là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.2] Quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Vương L, ông Mai Văn D1, bà Bùi Thị K, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Hoàng Thị V là ông Nguyễn Thanh T2 và bà Nguyễn Thị H vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B có đơn giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.3] Tại phiên tòa cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Mai Văn S đã xác định lại rằng ông S tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 113m² thuộc một phần thửa đất số 335, tờ bản đồ số 38 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, không tranh chấp đối với các phần đất khác và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về tranh chấp lỗi đi chung và Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này theo Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xét kháng cáo của ông S đối với phạm vi các yêu cầu khởi kiện nêu trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Đối với phần đất diện tích 113m² thuộc một phần thửa đất số 335, tờ bản đồ số 38 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương:

Quá trình tố tụng, ông S cho rằng từ khoảng năm 2016 thì ông D1 tự ý dời cột mốc, dời trụ ranh nên giữa các bên phát sinh tranh chấp. Theo Công văn số 3244/CNBTU-ĐK ngày 26/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, thửa đất số 335, tờ bản đồ số 38 tại xã T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00122 ngày 31/5/2010 cho ông Mai Văn S và bà Nguyễn Thị T3 có đo đạc theo Bản trích đo địa chính thửa đất do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện T xác lập ngày 08/12/2009 (bút lục 390). Tuy nhiên, căn cứ theo khoản 3.9 mục 3 của Quyết định số 08/2008/QĐ-BTNMT ngày 10/11/2008 của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quy phạm thành lập bản đồ địa chính tỷ lệ 1:200, 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000 và 1:10000, trước khi đo vẽ chi tiết thửa đất thì phải lập Bản mô tả ranh giới, mốc giới sử dụng đất giữa chủ sử dụng đất của thửa đất với các chủ sử dụng đất liền kề, có liên quan. Đồng thời, căn cứ theo điểm 6.6 khoản 6 mục I của Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02/8/2007 hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính, việc lập Bản trích đo địa chính cũng không có ý kiến hay xác nhận của những chủ sử dụng đất liền kề thửa 335, trong đó có ông Đào Văn D và bà Nguyễn Thị T là chủ sử dụng thửa 337.

Căn cứ theo khoản 4 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2024, *“Thửa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới mô tả trên hồ sơ địa chính hoặc được xác định trên thực địa”*. Trong trường hợp này, để xác định ranh giới thì phải căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất thực tế cũng như quá trình quản lý, sử dụng giữa các bên qua từng thời kỳ và sự thừa nhận của các bên trong quá trình giải quyết vụ án để xác định ranh giới của thửa 335 và thửa 337. Quá trình tố tụng cấp sơ thẩm, ông S trình bày rằng gia đình bà T xây dựng hàng rào làm ranh vào năm

2006 và đến năm 2010 thì ông S mới thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 678 (giáp ranh thửa 335) và yêu cầu đo đạc lại thửa 335 theo cột mốc năm 2006 của gia đình bà T cắm. Nguyên đơn và bị đơn cũng thừa nhận ranh giới giữa thửa 335 và thửa 337 được ông Đào Văn D lập vào năm 2006. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, ranh giới giữa thửa 335 và thửa 337 hiện tại là trụ bê tông và hàng rào lưới B40, cao 1,5 mét do ông D lập.

Xét thấy, ông S cho rằng ông D, bà T tự ý dời ranh, lấn đất nhưng không cung cấp được chứng cứ, chứng minh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả phần đất diện tích 113m² thuộc một phần thửa đất số 335, tờ bản đồ số 38 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương là có căn cứ.

[2.2] Đối với phần đất diện tích 447m² (1,36m x 328m) dọc theo ranh thửa đất 685, 329 với thửa đất 600, 337, bao gồm 246m² thuộc thửa 337; 93,6m² thuộc thửa 329; 30,9m² thuộc thửa 685; 76,5m² được chỉnh giảm từ thửa 338 chưa được cấp GCNQSDĐ là lối đi chung:

Xét thấy, phần đất mà ông S xác định tranh chấp lối đi chung là không khớp qua hai lần đo đạc theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 579-2021 ngày 12/5/2021 và Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý 1626-2022 ngày 05/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B. Đồng thời, phần đất mà ông S xác định tranh chấp cũng không phù hợp với thực tế quản lý, sử dụng đất. Bởi lẽ, toàn bộ phần đất này hiện tại thuộc khuôn viên đất do bị đơn bà Nguyễn Thị T, ông Đào Văn D quản lý, sử dụng, trên đất có cây trồng, tài sản của ông Đào Văn D.

Theo Công văn số 363/UBND-ĐC ngày 11/5/2023 của Ủy ban nhân dân xã T, phần diện tích đất tranh chấp này không được Ủy ban xã quản lý nên không xác định được phần diện tích đất nêu trên có từng được sử dụng làm lối đi hay không. Kết quả đo đạc theo hai Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý có áp ranh theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không thể hiện phần đất mà ông S tranh chấp là lối đi. Đồng thời, ông S và gia đình cũng chưa từng đi kê khai đăng ký đối với phần đất này. Quá trình tố tụng, ông S trình bày rằng lối đi này là lối đi nội bộ của gia đình được ba mẹ vợ của ông chừa ra từ khoảng năm 1990 và sau đó được bà con sử dụng để đi lại, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Theo Biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã T vào năm 2012 các bên tranh chấp ranh giữa thửa đất 329 với thửa đất 337, nhưng cũng không đề cập đến lối đi này. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của mà ông S về tranh chấp là lối đi chung là có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông S xác định không tranh chấp yêu cầu công nhận ông S là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích 10,6m² đất thuộc một phần thửa đất số 337, buộc bà T ông D phải tháo dỡ hàng rào lưới B40, trụ mốc nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ đối với yêu cầu này là có thiếu sót. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định không kháng cáo đối với phần nội dung này.

Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bổ sung phần đình chỉ đối với yêu cầu mà nguyên đơn không tranh chấp tại phiên tòa sơ thẩm gồm: không tranh chấp yêu cầu công nhận ông S là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích 10,6m² đất thuộc một phần thửa đất số 337, buộc bà T, ông D phải tháo dỡ hàng rào lưới B40, trụ mốc.

Đối với các yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn tranh chấp phần diện tích 113m² thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ số 38 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương và phần diện tích 447m² thuộc thửa đất số 337, thửa đất số 329, thửa đất số 685 và thửa đất số 338 là lối đi chung. Tuy nhiên, tại Tòa án cấp phúc thẩm nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích các bên, xét xử phù hợp với quy định pháp luật nên kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Mai Văn S phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 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, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Văn S.
2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 113m² thuộc thửa đất số 335 tờ bản đồ số 38 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Ông Mai Văn S, bà Nguyễn Thị T được quyền đi kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp đã được giải quyết theo bản án này.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp lối đi chung đối với quyền sử dụng đất diện tích 447m² gồm: 246m² thuộc thửa đất số 337: (125m² + 46m² + 4,9m² + 23,8m² + 29m² + 17,3m²); 93,6m² thuộc thửa đất số 329: (38m² + 24m² + 10,1m² + 5,9m² + 5,8m² + 9,8m²; 30,9m² thuộc thửa đất

số 685; 76,5m² được chỉnh giảm từ thửa đất số 338 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: (51,3m² + 25,2m²).

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.2. Đình chỉ yêu cầu của ông Mai Văn S về việc công nhận ông Mai Văn S là chủ sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất diện tích 10,6m² thuộc một phần thửa đất số 337, tờ bản đồ số 38 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương và về việc buộc bà T và ông D phải tháo dỡ hàng rào lưới B40, trụ mốc.

2.3. Về chi phí tố tụng: chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ 15.020.040 (Mười lăm triệu hai mươi nghìn bốn mươi) đồng, nguyên đơn ông Mai Văn S phải chịu. Ông S đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Mai Văn S phải nộp 4.255.000 (Bốn triệu hai trăm năm mươi lăm nghìn) đồng gồm 300.000 đồng đối với tranh chấp lối đi chung và 3.955.000 đồng về tranh chấp quyền sử dụng đất. Khấu trừ vào 2.900.00 đồng ông S đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0054621 ngày 28/12/2020 số tiền 375.000 đồng; số AA/2021/0010206 ngày 11/01/2023 số tiền 2.525.000 đồng, ông S còn phải nộp 1.055.000 đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Văn S phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai số 0003821 ngày 03/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Nguyễn Trung Dũng