

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 311/2025/DS-PT
Ngày 06-6-2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
(lôi đi)

**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 Ngô Thị Bích Diệp
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh
Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quốc Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 06 tháng 6 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 140/2025/TLPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (lôi đi)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 283/2025/QĐ-PT, ngày 14 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1969; địa chỉ: số I, đường H, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đình M, sinh năm 1959; địa chỉ: số D đường H, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1959; vắng mặt

2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1969; vắng mặt

Cùng địa chỉ: số D, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Vũ Thị Hồng V, sinh năm 1966; địa chỉ: 4 đường H, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Hồng V: Ông Nguyễn Đình M, sinh năm 1959; địa chỉ: 4 đường H, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt

4. Bà Khúc Ngọc H2, sinh năm 1949; địa chỉ: A V, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1939; nơi cư trú cuối cùng: số A V, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thanh P:

+ Bà Khúc Ngọc H2, sinh năm 1949; địa chỉ: A V, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1968; địa chỉ: A V, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1971; địa chỉ: Cao ốc T, C L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1973; địa chỉ: A V, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

6. Văn phòng C2; địa chỉ: A Quốc lộ A, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

8. Ủy ban nhân dân thành phố T2, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố T2, tỉnh Bình Dương: Ông Nguyễn Tấn L – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T; vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H1

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:* Trước đây bà Nguyễn Thị H được cha mẹ cho đất nay thuộc các thửa 171, 172, 955, 956, 994 tờ bản đồ số 25 tại khu phố H, phường T, thành phố T Để đi vào phần đất này, bà H phải sử dụng con đường đất có chiều rộng 3m đi chung với một số hộ dân có đất trong khu vực. Cùng với gia đình bà H có gia đình vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H1 trực tiếp sử dụng con đường đất này làm lối đi. Ông T, bà H1 là người quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 172, tờ bản đồ 25 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00579 do Ủy ban nhân dân huyện T2 cấp ngày 22/09/2010.

Năm 1998, ông Nguyễn Thanh P từ Thành phố Hồ Chí Minh về đăng ký thửa đất 222, tờ bản đồ số 25 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/12/2008. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Phú R lại con đường đi (vì con đường này theo bản đồ địa chính thuộc thửa 222). Đồng thời, cũng trong năm đó ông Nguyễn Thanh P tranh chấp thửa đất 171 với gia đình bà H. Qua nhiều lần đi từ cấp huyện lên cấp tỉnh giải quyết, hai bên đạt được thỏa thuận là ông P phải tháo dỡ hàng rào trả lại con đường đi để đi vào các thửa đất của gia đình bà Nguyễn Thị H. Còn gia đình bà H sẽ cho lại ông P $\frac{1}{2}$ thửa đất số 171, tờ bản đồ số 25. Còn nếu ông P không tháo dỡ hàng rào, trả lại con đường đi 3m thì gia đình bà H không cho ông P $\frac{1}{2}$ thửa đất 171, tờ bản đồ số 25. Tại Biên bản làm việc với Thanh tra Sở T3 ngày 26/9/2002, ông Nguyễn Thanh P đã thống nhất tháo dỡ hàng rào, trả lại con đường đi sát với thửa 223 của bà Nguyễn Phạm M1.

Sau khi ông P tháo dỡ hàng rào, trả lại đường đi thì trên thực tế gia đình bà Nguyễn Thị H và mọi người có đất xung quanh đã đi lại trên lối đi 3m này từ đó đến nay. Tuy nhiên, quá trình ông Nguyễn Thanh P làm thủ tục đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông P đã âm thầm đăng ký luôn con đường đi (ngang 3m, dài trên 65m) thể hiện trên bản đồ địa chính là thửa đất 994, tờ bản đồ 25 và được Ủy ban nhân dân huyện T2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/6/2009 trong khi gia đình bà Nguyễn Thị H và các hộ xung quanh không hề hay biết sự việc này.

Đến năm 2018, ông Nguyễn Thanh P và vợ Khúc Thị H3 đã chuyển nhượng con đường đi chiều ngang 3m, chiều dài trên 65m này thuộc thửa 994, tờ bản đồ 25 cho ông Nguyễn Đình M (bị đơn). Ngày 08/02/2021, ông Nguyễn Đình M được Sở T3 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS09317 đối với toàn bộ con đường đi thuộc thửa 994, tờ bản đồ số 25, diện tích 180,5m² tại phường T, thành phố T. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông M thông báo với bà H là ông M sẽ rào lại con đường, không cho bà H và ông T, bà H3 đi nữa.

Nhận thấy ông P có hành vi kê khai, đăng ký con đường đi chiều rộng khoảng 3m, chiều dài trên 65m tại thửa đất 994, tờ bản đồ 25 tại phường T và chuyển nhượng đường đi này lại cho ông M. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông M thông báo rào con đường đi, không cho bà H và các hộ dân đi trên con đường đi này nữa là vi phạm pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị H về quyền được đi lại trên con đường đi này.

Do đó ngày 05/06/2021, bà Nguyễn Thị H đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường T để yêu cầu tổ chức hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Đình M, theo hướng vận động, thuyết phục ông Nguyễn Đình M trả lại cho bà Nguyễn Thị H và những hộ dân xung quanh các thửa đất của bà Nguyễn Thị H con đường đi có diện tích 197,2m² thuộc thửa đất số 994, tờ bản đồ 25 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương để bà Nguyễn Thị H có lối đi vào đất.

Do tình hình dịch bệnh nên mãi đến ngày 06/01/2022, Ủy ban nhân dân phường T mới tổ chức hoà giải tranh chấp quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị

H. Tại buổi làm việc, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Đình M không thống nhất phương án hoà giải. Ông M khẳng định diện tích 197,2m² thuộc thửa đất số 994, tờ bản đồ 25 tại phường T là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông M, không đồng ý phần đất này là lối đi chung. Do vậy, Ủy ban nhân dân phường T lập biên bản hoà giải không thành và hướng dẫn các bên khởi kiện đến Tòa án.

Bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây đối với bị đơn ông Nguyễn Đình M:

- Yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích đo đạc thực tế 180,5m² thuộc thửa đất số 994, tờ bản đồ 25 tại phường T là lối đi chung.

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2021 giữa ông Nguyễn Đình M với Nguyễn Thanh P, bà Khúc Ngọc H2 được Văn phòng C2 chứng nhận số 57, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Yêu cầu Tòa án kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa DA 506070, số vào sổ cấp GCN CS09317 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp cho ông Nguyễn Đình M ngày 08/02/2021.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Nguyễn Đình M trình bày như sau: Ông Nguyễn Đình M nhận chuyển nhượng thửa 994 tờ bản đồ 25 của vợ chồng ông Nguyễn Thanh P và bà Khúc Ngọc H2 ngày 07/01/2021 với giá 200.000.000 đồng. Sau đó ông Nguyễn Đình M đăng ký và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa DA 506070, số vào sổ cấp GCN CS09317 ngày 08/02/2021. Ông M nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận nên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông M. Trước yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H thì ông M không đồng ý, vì thửa 994 không phải là lối đi chung.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thanh P là bà Khúc Ngọc H2, ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Ngọc C), bà Khúc Ngọc H2 trình bày: Trước đây ông P có 03 thửa đất 222, 171, 224. Trước khi ông P giao thửa đất 222 cho bà S để xây chùa ông P có tách thửa 222 ra hai thửa là thửa 222 và thửa 994 chính là đường đi hiện nay. Ông P chừa đường đi hiện nay, vì ông P còn 02 thửa ở phía trong là thửa 171 và 224, muốn đi đến 02 thửa đất này phải đi hết đường là thửa 994 rồi phải đi qua đất của bà H là thửa 171 trước kia chưa chia đôi cho ông P và bà H. Việc này đáng lẽ ra không có mâu thuẫn nếu ông M để cho bà H đi con đường là thửa 994 và bà H chừa cho ông M đường đến đất (thửa 171 và 224).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Ông T, bà H1 nhận chuyển nhượng thửa 172 từ bà H. Để đi vào đất thì phải đi qua thửa 994 (đất đang tranh chấp) và thửa 956 (đất do bà H quản lý). Đây là lối đi duy nhất nên yêu cầu ông M phải trả lại lối đi chung theo yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 27/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 180,5m² thuộc thửa đất số 994, tờ bản đồ 25 tại phường T là lối đi chung; yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2021 giữa ông Nguyễn Đình M với Nguyễn Thanh P, bà Khúc Ngọc H2, được Văn phòng C2 chứng nhận số 57, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Mở lối đi qua quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 180,5m² thuộc thửa 994 tờ bản đồ số 25 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho bà Nguyễn Thị H, vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H1 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ thanh toán giá trị mở lối đi 481.333.333 đồng (*Bốn trăm tám mươi một triệu, ba trăm ba mươi ba nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng*) cho ông Nguyễn Đình M và bà Vũ Thị Hồng V.

Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ liên đới thanh toán giá trị mở lối đi 481.333.333 đồng (*Bốn trăm tám mươi một triệu, ba trăm ba mươi ba nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng*) cho ông Nguyễn Đình M và bà Vũ Thị Hồng V.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, án phí dân sự và chi phí tố tụng.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Sau khi Tòa án nhân dân thành phố T xét xử, ngày 08/3/2025, nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm đúng thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Xét yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, nhận thấy quyền sử dụng đất diện tích 180,5m² (thuộc thửa 994) có tứ cận hướng Đông giáp thửa 1190 (đất của Chùa H6), hướng Tây giáp thửa 223, hướng Bắc giáp thửa 956 (do bà H đang quản lý sử dụng, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và hướng Nam giáp đường bê tông. Nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 180,5m² thuộc thửa 994 như sau: Thửa đất 222, tờ bản đồ 25 tại xã (nay là phường) T, huyện (nay là thành phố) Tân Uyên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02166 QSDĐ/TU ngày 09/01/2002 cho hộ ông Nguyễn Thanh P. Sau đó, Ủy ban nhân dân huyện T2 (nay là thành phố T) đã có quyết định thu hồi theo kiến nghị của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương tại Bản án dân sự phúc thẩm số 147/2006/DS-PT ngày 16/6/2006.

Theo Biên bản làm việc ngày 08/9/2008 (BL 57 - Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02789 ngày 14/10/2008 cho ông P, bà H1 đối với thửa 222) có thể hiện ý kiến của ông P như sau: “Ủy ban nhân dân xã xem xét phân diện tích đất xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu Ủy ban nhân dân xã xét thấy phân diện tích đất mà phía gia đình bà H4 tranh chấp gồm 02 cái ao và một số mồ mả của thân tộc và phần đường đi thì tôi đồng ý tách ra để lại tranh chấp giải quyết sau. Còn phần diện tích còn lại của thửa 222 tờ bản đồ 25 không có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân xã xem xét cấp để tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” và tại Sơ đồ vị trí khu đất thửa 222 (BL 56) gồm: Phần diện tích ông P xin đo đạc tách bao để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa 222), phần diện tích hai cái ao đang tranh chấp, đường đi có chiều rộng 03m (đang tranh chấp trong vụ án này) và phần đất mồ mả xin tách bao. Thửa 222 được tách thành các phần gồm: Thửa 956 (phần diện tích hai cái ao đang tranh chấp), thửa 222, phần đất mồ mả và phần đường đi. Ngày 14/10/2008, ông P, bà H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02789 đối với thửa 222 (ông P, bà H1 chuyển nhượng thửa 222 cho bà Lê Thị Ngọc S theo Hợp đồng tặng cho – BL 46-48).

Theo Biên bản thỏa thuận về việc tranh chấp đất ngày 06/3/2009 (BL 256) (tại Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03316 ngày 30/6/2009 cho ông P, bà H1 đối với thửa 994) có thể hiện nội dung: “Ông P không khiếu nại Quyết định 3820 ngày 12/8/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về thửa 171 tờ bản đồ 25 diện tích 4.782m² và yêu cầu được thi hành quyết định để hai bên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định này. Bà H và bà H5 đồng ý để ông P đăng ký phần đất 224 diện tích 1.710m² tờ bản đồ 25 và phần 222 có cả 2 ao sau khi trừ đi phần đất 1.864m² (phần đất ông P đã tặng cho bà Lê Thị Ngọc S) và mồ mả. Chúng tôi cam kết không thắc mắc, khiếu nại, nếu có gì sai trái chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm”. Tại Sơ đồ vị trí khu đất thửa 956 (BL 258) thể hiện các phần đất gồm: Phần tách bao xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 956, thửa 222 (đã chuyển nhượng cho bà S), phần đất nghĩa địa và phần đất các đương sự đang tranh chấp lối đi. Tại Biên bản trích đo bản đồ địa chính ngày 31/3/2009 (BL 255) thể hiện thửa 956 được tách ra thành thửa 956 (đất do bà H đang quản lý, sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và một phần còn lại của thửa 956 – vị trí hai cái ao. Phần đất vị trí hai cái ao với phần đất các đương sự đang tranh chấp được hợp lại thành thửa 994. Ngày 30/6/2009 ông P, bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03316 đối với thửa 994. Ngày 31/10/2013, ông P, bà H1 có Đơn xin tách thửa 994 thành hai thửa (BL 36) và được chấp nhận theo Công văn số 713/HĐTV-TNMT ngày 04/10/2013 của Hội đồng tư vấn giải quyết các trường hợp tách thửa đất (BL 38). Thửa 994 được tách thành thửa 994 - BL 34 (Thửa đất đang tranh chấp) và thửa 1189 (Được chuyển nhượng cho bà Lê Thị Ngọc S – BL 31-32 sau này được hợp với thửa 222 thành thửa 1190). Ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố T tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03316 ngày 30/6/2009 thửa đất 994 không phải hiện trạng là lối đi (BL 545) và Chi nhánh Văn phòng Đ1 (BL 548) cung cấp thông tin: Bản đồ địa chính được thành lập năm 1997 (cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03316 ngày 30/6/2009 cho ông Nguyễn Thanh P, bà Khúc Ngọc H2) và

Bản đồ địa chính đo đạc, chỉnh lý năm 2012 không thể hiện tiếp giáp giữa thửa 222 và 223 từ bản đồ 25 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương là đường đi do nhà nước quản lý. Quá trình giải quyết tranh chấp giữa ông P và gia đình bà H4 (mẹ của bà H): Tại Biên bản làm việc ngày 26/9/2002 có thể hiện ý kiến của ông P và ông C1 (con bà H4) về vị trí con đường đi vào thửa đất 171 là khác nhau (BL 592), đối chiếu vị trí con đường mà ông C1, ông P1 xác định tại bản mô tả thì không phù hợp với vị trí thửa 994 mà các bên đang tranh chấp. Tuy nhiên phần cuối biên bản có nội dung do ông P tự ghi vào biên bản: *“Tôi xin đề nghị con đường đi sát theo phần đất 223 để phần đất 222 của tôi không bị cắt ra, để dành cho tôi sản xuất và quản lý vì phần sát 298, 297 là mô mã cha mẹ tôi”*. Vị trí con đường ông P đề nghị chừa làm đường đi phù hợp với vị trí thửa 994. Trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, cấp lại, cấp đổi cho ông Nguyễn Thanh P không thể hiện có đường đi tồn tại. Việc ông P có ý định chừa con đường đi tại Biên bản làm việc ngày 26/9/2002 (BL 592) nhưng sau đó lại làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này và chuyển nhượng cho ông M thể hiện sự thay đổi ý định chừa đất làm đường đi chung của ông P. Ông P, bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03316 ngày 30/6/2009 đối với thửa 994 từ bản đồ 254 tại phường T đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Việc ông P, bà H2 chuyển nhượng thửa 994 cho ông Nguyễn Đình M phù hợp quy định pháp luật. Do đó, ông M là người quản lý, sử dụng hợp pháp thửa 994 nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 180,5m² thuộc thửa đất số 994, từ bản đồ 25 tại phường T là lối đi chung; yêu cầu tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2021 giữa ông Nguyễn Đình M với ông Nguyễn Thanh P, bà Khúc Ngọc H2, được Văn phòng C2 chứng nhận số 57, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu. Theo Biên bản xác minh ngày 09/8/2022 tại Ủy ban nhân dân phường T thể hiện *“Hiện tại phía trong thửa đất 994 (đang tranh chấp) gồm các thửa 171(cấp cho ông M), thửa 755 (cấp cho bà H), thửa 172 (cấp cho ông T, bà H2) và thửa 956 (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)*. Để đi từ các thửa đất này ra đường công cộng thì phải đi qua thửa 994 của ông M vì phía sau các thửa trên là giáp suối, giáp các công trình của khu dân cư hiện hữu. Thửa 222 đã xây dựng chùa và tường rào kiên cố, thửa 223 đã xây dựng tường nhà và tường rào kiên cố. Các chủ đất phía trong và chủ đất thửa 994 hiện tại hay chủ cũ có thương lượng, thỏa thuận chừa đất làm lối đi chung hay không thì Ủy ban không được biết. Ủy ban chỉ quản lý đất đai trên cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Xét thấy, đây là lối đi duy nhất mà những người quản lý, sử dụng các thửa đất bên trong sử dụng. Theo quy định tại điểm 1 khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự: *“Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ.”* Do đó, cần mở lối đi qua thửa 994.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 254 Bộ luật Dân sự: *“Trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia*

phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều này mà không có đền bù". Xét thấy, quy định này chỉ áp dụng trong trường hợp bất động sản được phân chia do thừa kế, tặng cho, chuyển nhượng... cho nhiều người khác nhau thì phải dành một lối đi cho người phía trong mà không có đền bù giá trị.

Ông M quản lý, sử dụng thửa 171 và 224. Ông T, bà H2 quản lý, sử dụng thửa 172. Bà H quản lý, sử dụng thửa 755, 956 (thửa 956 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai). Ông T, bà H2 đi vào thửa 172 phải đi qua thửa 994 (đất đang tranh chấp) và thửa 956. Ông M đi vào thửa 171 và 224 phải đi qua thửa 994, 956 và 755. Các thửa đất ông M và ông T, bà H2 quản lý, sử dụng không tiếp giáp với thửa 994 nhưng các đương sự không có yêu cầu Tòa án mở lối đi qua các thửa 775 và 956 nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết, trường hợp các đương sự có tranh chấp thì được giải quyết bằng vụ án khác là đúng quy định.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông M trình bày, ông M không có nhu cầu đi lại trên thửa 994, nếu bà H, ông T và bà H2 có nhu cầu sử dụng thửa 994 thì ông M sẽ chuyển nhượng lại. Tuy nhiên, khi đi vào thửa 171, 224 của ông M thì phải đi qua thửa 994 nên không có cơ sở buộc bà H, vợ chồng ông T, bà H2 phải chịu toàn bộ giá trị thửa 994. Ông T, bà H2 trình bày, khi nhận chuyển nhượng thửa 172 từ bà H thì bà H cam kết là có đường đi vào nên ông T, bà H2 mới nhận chuyển nhượng. Do đó, ông T, bà H2 không đồng ý thanh toán lại bằng giá trị cho ông M. Xét thấy, ông T, bà H2 đã cung cấp được chứng cứ chứng minh bà H cam kết có con đường đi và chịu trách nhiệm đảm bảo có con đường. Do đó, lời trình bày trên của ông T, bà H2 là có cơ sở.

Từ những phân tích như trên nhận thấy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T tuyên xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người liên quan ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và đề nghị cấp phúc thẩm tuyên sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng vắng mặt tại phiên tòa nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên đình chỉ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015:

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H1, do bà H1 và ông T vắng mặt không lý do lần thứ hai.

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 27/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Hồng V, bà Khúc Ngọc H2, bà Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Ngọc C, ông Nguyễn

Thanh T1 vắng mặt; Văn phòng C2, Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, Ủy ban nhân dân thành phố T2, tỉnh Bình Dương có yêu cầu xét xử vắng mặt và phiên tòa được mở lần thứ hai nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với trường hợp của vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H1 có đơn kháng cáo, đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vào ngày 20/5/2025 và ngày 03/6/2025 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do xem như đã từ bỏ quyền kháng cáo nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của ông T, bà H1 theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Phần đất của bà H là thửa đất số 755, 956; phần đất của vợ chồng ông T, bà H1 là thửa đất số 172; và thửa đất 171, 224 của ông M (nhận chuyển nhượng lại của ông P), đều nằm phía trong lối đi tranh chấp thuộc thửa đất số 994 của ông M, chi tiết là phần đất của bà H ở mặt tiền và phần đất của ông T ở mặt tiền tiếp giáp với lối đi tranh chấp thuộc thửa đất số 994. Xét thấy, thửa tranh chấp 994 trước đây là thửa 222 ông P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002, thời điểm này giữa gia đình bà H với gia đình ông P có tranh chấp về lối đi nên ngày 26/9/2002, tại Sở Địa chính tỉnh Bình Dương có lập biên bản ghi ý kiến của ông P: *“Tôi xin đề nghị con đường đi sát phần đất 223, để phần đất 222 của tôi không bị cắt ra dễ dàng cho tôi sản xuất và quản lý...”*. Mặt khác, tại lời khai của ông P vào ngày 17/3/2022 (BL 330) ông P xác định: *“thửa số 994 chính là con đường đi tôi chừa ra để đi, vì bên trong tôi còn có 2 thửa đất 224 và 171”*. Như vậy, có căn cứ để xác định con đường đi chính là thửa 994 mà các bên tranh chấp nhưng sau đó ông P lại kê khai luôn phần đất con đường đi này, đến ngày 30/6/2009 ông P được Ủy ban nhân dân huyện T2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 222. Sau đó ông P tách thửa đất số 222 thành thửa số 222 và thửa 994, trong thửa 994 là có con đường đi từ trước đến nay mà hai bên đã thỏa thuận làm đường đi chung. Khi ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 994, không có các chủ đất sử dụng liền kề ký liên ranh, cụ thể là bà H (thửa 956), ông T (thửa 172), Phạm M1 (thửa 223) và chùa H6 (thửa 222) (do thửa 222 ông P chuyển nhượng cho chùa), cho thấy việc Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P đối với thửa 994 là không phù hợp, sai quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, thực tế xác định đất của gia đình bà H có từ trước giải phóng do cha, mẹ cho sử dụng con đường đang tranh chấp để ra đường công cộng và đồng thời ông P cũng có hai thửa đất số 224 và thửa đất số 171 giáp ranh với đất của bà H thì hai thửa đất này cũng không có lối đi ra, muốn đi thì phải qua lối đi đang tranh chấp thì mới ra được đường công cộng. Như vậy, thực tế cho thấy thửa đất của bà H, thửa đất của ông T và thửa đất của ông M1 chỉ có lối đi tranh chấp là lối đi duy nhất mà họ sử dụng làm lối đi từ trước đến nay. Vì thế, Ủy ban nhân dân thành phố T cấp đất cho ông P không phù hợp thì ông P chuyển nhượng cho ông M1 không được công nhận. Trường hợp giữa ông M1 với ông P có tranh chấp về việc chuyển nhượng thửa đất 994 thì giải quyết vụ án dân sự khác, vì trong vụ án này ông M1 và ông P không có yêu cầu giải quyết. Như đã phân tích ở phần trên, trước đây giữa gia đình bà H và ông P (là chủ đất trước đây đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M1) đã thỏa thuận thửa 994 là lối đi chung, căn cứ vào khoản 2 Điều 254 Bộ luật Dân sự quy định lối đi các bên đã thỏa

thuận thì không phải đền bù giá trị theo khoản 3 Điều 254 Bộ luật Dân sự. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa toàn diện nên sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H nên bị đơn ông Nguyễn Đình M phải chịu án phí. Ông Nguyễn Đình M và ông Nguyễn Văn T là người cao tuổi nên được miễn. Bà Nguyễn Thị H1 phải nộp số tiền 11.626.666 đồng.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 148, Điều 296 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 254 Bộ luật Dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H1.

3. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 27/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Xác định diện tích đất đo đạc thực tế 180,5m² thuộc thửa 994, tờ bản đồ số 25 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa DA 506070, số vào sổ cấp GCN CS09317 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp cho ông Nguyễn Đình M vào ngày 08/02/2021 là lỗi đi chung (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2021 giữa ông Nguyễn Đình M với Nguyễn Thanh P, bà Khúc Ngọc H2 được Văn phòng C2 chứng nhận số 57, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa DA 506070, số vào sổ cấp GCN CS09317 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Đình M ngày 08/02/2021.

- Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ liên đới thanh toán giá trị mở lỗi đi 481.333.333 đồng (*Bốn trăm tám mươi một triệu, ba trăm ba mươi ba nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng*) cho ông Nguyễn Đình M và bà Vũ Thị Hồng V.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Đình M phải nộp số tiền 15.078.069 (*Mười lăm triệu, không trăm bảy mươi tám nghìn, không trăm sáu mươi chín đồng*) để trả cho bà Nguyễn Thị H do bà Nguyễn Thị H đã tạm ứng.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Chi cục thi hành án dân sự thành phố T hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng 2.800.000 (*Hai triệu tám trăm nghìn đồng*) theo biên lai số 0005783 ngày 02/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Uyên (nay là thành phố T).

- Bà Nguyễn Thị H1 phải nộp số tiền 11.626.666 đồng (*Mười một triệu, sáu trăm hai mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi sáu đồng*).

- Ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Đình M là người cao tuổi nên không phải nộp.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005113 ngày 12/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (do ông Bùi Tấn Đ nộp thay).

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005078 ngày 06/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự (để thi hành);
- 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)

Ngô Thị Bích Diệp

