

Bản án số: 1148/2025/DS-PT
Ngày: 12-09-2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và tranh chấp về lối đi chung

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Bà Trần Thị Thắm

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Ngọc Hoàng Quân - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 12 tháng 09 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 670/2025/TLPT-DS ngày 21/7/2025 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp về lối đi chung”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 20/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4869/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ A, ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Đức L, sinh năm 1977; địa chỉ: Số nhà D, đường E, tổ A, ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hồ Thị P, sinh năm 1969; địa chỉ: tổ A, ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

2. Bà Bùi Thị Ngọc L1, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ A, ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

3. Ông Nguyễn Tự T, sinh năm 1941; địa chỉ: ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Tự T: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1971; địa chỉ: ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Đường Đ, ấp D, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ủy ban nhân dân xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Đường Đ, ấp D, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Trung tâm Đ1; địa chỉ: Số H, đường Đ, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Bùi Văn K, sinh năm 1962; vắng mặt;

2. Bà Vũ Thị M, sinh năm 1958; vắng mặt;

Cùng địa chỉ: ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Ông Nguyễn Hoài V, sinh năm 1986; địa chỉ: ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Đức L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 14/8/2022, Biên bản hoà giải ngày 10/4/2025, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông Đ là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất diện tích 405m² thuộc thửa đất số 780, tờ bản đồ số 30, tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số vào sổ CH00271 ngày 21/02/2011 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông và vợ là bà Hồ Thị P. Đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn K năm 2011, ông quản lý, sử dụng đất từ năm 2011 đến nay.

Năm 2022, ông Đ xin trích lục hồ sơ cấp GCNQSDĐ để làm thủ tục chuyển nhượng thì đại diện cơ quan nhà nước yêu cầu đo đạc để kiểm tra hiện trạng. Khi đo đạc, ông Nguyễn Đức L là chủ sử dụng liền ranh thửa đất số 109 không thống nhất ranh giới với thực tế sử dụng đất của ông Đ. Ông L yêu cầu ông phải chừa lối đi 03 mét x 30 mét (cạnh phía Tây thửa 780) để làm lối đi chung cho các hộ dân có đất ở

phía sau thì ông không đồng ý vì trên đất này chưa từng có lối đi. Do đó, giữa các bên phát sinh tranh chấp. Ngày 05/07/2022, UBND xã L đã tổ chức hòa giải tranh chấp nhưng không thành. Bản đồ địa chính, Hồ sơ cấp GCNQSDĐ thửa 780 và 109 đều không thể hiện lối đi tại phần đất ông L nêu. Do hòa giải không thành nên ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết xác định phần đất tranh chấp diện tích 87,9m² (82,6m² + 5,3m²) thuộc thửa đất số 780 thuộc quyền sử dụng đất của ông. Theo đơn khởi kiện ban đầu, ông còn có yêu cầu Tòa án xác định ranh đất theo hiện trạng sử dụng thực tế giữa thửa đất số 780 với thửa đất số 109 là sát mép tường nhà tại cạnh hướng Đông do ông L xây dựng. Nay ông rút lại yêu cầu này.

Ông Đ không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn cho rằng đất tranh chấp diện tích 87,9m² (82,6m² + 5,3m²) là lối đi chung. Ông thống nhất với kết quả đo đạc và định giá của Tòa án, đề nghị không đo đạc lại, không định giá lại.

Dưới phần đất ông và ông L tranh chấp cách tường nhà ông khoảng 10cm có đồng hồ nước. Đồng hồ này do Trung tâm Đ1 lắp, ông không trả tiền lắp đường ống nước và đồng hồ, hàng tháng ông xài hết bao nhiêu nước thì trả bấy nhiêu tiền. Ông không yêu cầu tháo dỡ đồng hồ này, khi nào cần thì ông liên hệ với cơ quan chức năng.

Tại Bản tự khai ngày 24/02/2023 và quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Đức L, trình bày:

Ông L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Ông L là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 109, liền kề thửa đất số 780. Đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ năm 1996. Phần đất ông Đ chỉ ranh yêu cầu đo đạc bao gồm cả đất là lối đi chung có chiều ngang 3m x 30m diện tích 87,9m² thuộc một phần thửa đất số 780. Đây là lối đi chung được các hộ dân sinh sống gần đó sử dụng để đi ra đường lớn, ông cũng sử dụng lối đi này từ khi mua đất năm 1996 nên ông không đồng ý ký giáp ranh. Ông Nguyễn Tự T, ông Nguyễn Hoài V là người có đất phía sau thửa đất số 780 có sử dụng con đường này đi lại, nhiều người dân địa phương sống ở khu vực chứng kiến và biết sự việc trên. Do đó, ngày 10/10/2023, ông L nộp đơn phản tố yêu cầu Tòa án buộc ông Đ phải trả lại QSDĐ diện tích 87,9m² (82,6m² + 5,3m²) thuộc thửa đất số 780 mà ông Đ tranh chấp là lối đi chung. Kiến nghị thu hồi GCNQSDĐ số vào sổ CH00271 ngày 21/02/2011 cấp cho ông Đ, bà P để cấp lại theo hướng không bao gồm đất là lối đi chung.

Ông L thống nhất với kết quả đo đạc và định giá của Tòa án, đề nghị không đo đạc lại, không định giá lại.

Dưới đất tranh chấp cách tường nhà của ông khoảng 10cm có đồng hồ nước do Trung tâm Đ1 lắp, ông L không trả tiền lắp đường ống nước và đồng hồ, hàng tháng gia đình ông xài hết bao nhiêu nước thì trả bấy nhiêu tiền. Đất này dù có được xem là lối đi hay không là lối đi thì ông cũng không yêu cầu tháo dỡ đồng hồ này, khi nào cần thì ông liên hệ với cơ quan chức năng.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị P1 trình bày: Bà là vợ của ông Đ, bà thống nhất với lời trình bày của ông Đ, đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông L.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Ngọc L1 trình bày: Bà là vợ của ông L, bà thống nhất với lời trình bày của ông L, đồng ý với yêu cầu phản tố của ông L, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tự T trình bày: Ông là chủ sử dụng của phần đất phía sau thửa đất số 109 và 780 hiện cấp cho ông Đ và ông L. Ông T có bán cho ông L một phần đất vào năm 2015, hiện ông còn một phần đất ruộng đang trồng lúa bên trong hai thửa đất ông Đ và ông L đang tranh chấp. Trước đây, phần lối đi ông Đ và ông L tranh chấp được ông T sử dụng làm lối đi, sau khi lối đi bị bít, rào lại thì ông sử dụng lối đi khác vào thửa đất của mình. Việc tranh chấp giữa ông Đ và ông L thì ông không liên quan nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, nếu lối đi được mở lại thì tiện sử dụng.

Theo Công văn số 108/UBND-ĐC ngày 14/4/2022 và Biên bản xác minh ngày 13/3/2024 của TAND tỉnh Bình Dương, đại diện Ủy ban nhân dân xã L cung cấp các thông tin như sau:

Đối chiếu GCNQSDĐ thửa đất 109 và 780, căn cứ bản đồ địa chính lập giai đoạn năm 1999-2000 cho thấy, phần tiếp giáp thửa đất số 109 với 780 không thể hiện đường. Thửa đất 109 cấp cho ông L tiếp giáp đường L, không bị vây bọc bởi các bất động sản khác, có đủ lối đi ra đường công cộng, không bị hạn chế quyền về lối đi qua.

Hồ sơ cấp GCNQSDĐ thửa đất 109 và 780 từ trước đến nay đều không thể hiện lối đi. Công văn số 2880/UBND-NC ngày 23/8/2023 của Ủy ban nhân dân huyện B cung cấp thông tin như sau: Thửa đất số 109 cấp cho ông L và bà L1; thửa đất số 780 cấp cho ông Đ và bà P1 theo đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ vào bản đồ địa chính của địa phương thì phần đất tranh chấp được thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 191-2022 ngày 20/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B (gọi tắt là Mảnh trích lục số 191-2022) không phải là lối đi. Đất tranh chấp không phục vụ cho việc đi lại của các hộ dân nào phía sau. Các hộ phía sau không sử dụng đất tranh chấp trên ra đường công cộng mà có lối đi khác.

Tại Toà, ông Đ, ông L và bà L1 xác định dưới đất tranh chấp diện tích 87,9m² (82,6m² + 5,3m²) chỉ có đồng hồ nước và đường ống đi đồng hồ nước do Trung tâm Đ1 gắn, các bên đồng ý tháo dỡ đồng hồ nước và đường ống nước ra khỏi phần đất tranh chấp. Ông Đ đề nghị Toà án xác định đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của ông với bà P1 như GCNQSDĐ được cấp. Ông Đ cho biết phía cuối và ngay trên phần đất tranh chấp, có 4 trụ bê tông do ông trồng, các tấm sắt ngăn với đất phía sau do ông Lâm D và nằm trên phần đất diện tích 5,2m² thuộc thửa 780 nhưng ông Đ không sử dụng, ông không tranh chấp đất này. Ông L giữ nguyên yêu cầu phản tố và thừa nhận tài sản trên đất như ông Đ trình bày. Ông T là chủ sử dụng các thửa đất phía sau đất tranh chấp từng sử dụng đất này làm lối đi, nay ông T không còn sử dụng và đã có lối đi khác. Bà L1 thống nhất với lời trình bày của ông L.

Tại Bản tự khai ngày 07/5/2025, người làm chứng ông Bùi Văn K và bà Vũ Thị M trình bày: Năm 2011, vợ chồng ông bán thửa đất 780 cho ông Đ. Đất ông L và ông Đ tranh chấp trước đây không có lối đi. Ông, bà cũng không có thoả thuận phân đất trên dùng làm lối đi. Hiện ông bà không liên quan đến vụ án.

Người làm chứng ông Nguyễn Hoài V trình bày: Ông sống gần với đất tranh chấp. Lúc nhỏ, ông đi xuống ruộng thì thấy trên phần đất hiện ông Đ và ông L tranh chấp có lối đi nhưng đó có là lối đi hay không, sử dụng như thế nào thì ông không biết. Ông không có đất phía sau, không sử dụng đất các bên tranh chấp nên ông không có liên quan đến vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 20/5/2025, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Ghi nhận sự thoả thuận của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bị đơn ông Nguyễn Đức L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Ngọc L1 về việc tháo dỡ đồng hồ nước và đường ống nước ra khỏi phần đất tranh chấp diện tích $87,9\text{m}^2$ thuộc một phần thửa đất số 780 tờ bản đồ số 30, tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; Trung tâm Đ1 có nghĩa vụ tháo dỡ đồng hồ nước và đường ống nước được lắp đặt dưới phần đất tranh chấp diện tích $87,9\text{m}^2$ mà không được bồi thường.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ với bị đơn ông Nguyễn Đức L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích $87,9\text{m}^2$ ($82,6\text{m}^2 + 5,3\text{m}^2$) thuộc một phần thửa đất số 780 tờ bản đồ số 30, tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Đất diện tích $87,9\text{m}^2$ thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Đ và bà Hồ Thị P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 119314, số vào sổ CH00271 ngày 21/02/2011 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đức L đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ về việc trả lại lối đi chung đối với phần đất diện tích $87,9\text{m}^2$ ($82,6\text{m}^2 + 5,3\text{m}^2$) thuộc một phần thửa đất số 780 tờ bản đồ số 30, tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 119314, số vào sổ CH00271 ngày 21/02/2011 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Hồ Thị P.

(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 27/5/2025 của bị đơn ông Nguyễn Đức L có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 20/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh), đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố 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: Phần đất tranh chấp không phải lỗi đi, mà thuộc quyền sử dụng đất của ông Đ, và không thuộc quyền sử dụng đất của ông L hay bất kỳ hộ dân nào ở phía sau. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 bị đơn ông Nguyễn Đức L 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] Tại cấp phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương và Ủy ban nhân dân xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (đều có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) và Trung tâm Đ1 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tự T (có người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn C) và người làm chứng ông Bùi Văn K, bà Vũ Thị M và ông Nguyễn Hoài V vắng mặt. Căn cứ theo Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.3] Tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã thu thập văn bản trình bày ý kiến của ông Nguyễn Tự T nhưng không thể hiện vào nội dung bản án dân sự sơ thẩm là chưa phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục thiếu sót này.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Căn cứ vào kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 191 - 2023 ngày 20/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thể hiện:

Phần đất tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ và yêu cầu phản tố của bị đơn ông L có diện tích qua đo đạc thực tế $87,9\text{m}^2$ ($82,6\text{m}^2 + 5,3\text{m}^2$) thuộc một phần thửa đất số 780 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 119314, số vào sổ cấp GCN: CH00271 ngày 21/02/2011 cấp cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Hồ Thị P. Phần đất này có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn Đ nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Văn K từ năm 2011. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện thửa đất số 780 được tách từ thửa đất số 110, có đo đạc thực tế. Cơ quan

quản lý đất đai xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ và bà P là đúng trình tự, thủ tục luật định và đã cung cấp hồ sơ địa chính cho Tòa án. Xét thấy, hồ sơ địa chính khi tách thửa đối với thửa đất số 780 thì không thể hiện có lỗi đi chung.

[2.2] Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn K và bà Vũ Thị M xác định thửa đất số 780 khi ông bà bán cho ông Đ thì không có lỗi đi chung. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tự T cũng xác định ông là chủ sử dụng của phần đất phía sau thửa 109 và 780, ông sử dụng lối đi khác để vào thửa đất của mình. Ngoài ra, theo Công văn số 108/UBND-ĐC ngày 14/4/2022 và Biên bản xác minh ngày 13/3/2024, Ủy ban nhân dân xã L, huyện B đều cho biết phần tiếp giáp thửa đất số 109 và thửa đất số 780 không thể hiện đường đi. Phần đất tranh chấp theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 191-2023 ngày 20/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B không phải là lối đi và không phục vụ việc đi lại cho các hộ dân nào phía sau. Các hộ phía sau không sử dụng phần đất tranh chấp trên ra đường công cộng mà có lối đi khác.

Do đó, ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định đất này thuộc quyền sử dụng đất của ông Đ và bà P là có cơ sở chấp nhận. Yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Tại cấp sơ thẩm, ông Đ, ông L và bà L1 đồng ý tháo dỡ đồng hồ nước và đường ống nước ra khỏi phần đất tranh chấp. Trung tâm Đ1 có Công văn số 411/TL-KDĐT ngày 22/4/2025 trình bày đồng ý tháo dỡ đồng hồ nước và đường ống nước do Trung tâm lắp đặt dưới phần đất tranh chấp mà không yêu cầu bồi thường. Xét thấy, đây là sự thỏa thuận của các bên liên quan nên Tòa án ghi nhận.

[4] Từ những phân tích trên, bị đơn ông Nguyễn Văn L2 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. 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.

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

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn L2 phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 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 bị đơn ông Nguyễn Văn L2.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 20/5/2025, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn L2 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 các Biên lai tạm ứng án phí số 0004082 ngày 27/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực A – Thành phố Hồ Chí Minh).

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:

- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Khu vực A – TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực A – TP.HCM;
- UBND xã T, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ vụ án (14).

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

(*đã ký*)

Nguyễn Trung Dũng