TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 54/2025/DS-PT
Ngày 26 - 3 -2025
V/v "Tranh chấp về lối đi"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 3 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 312/2024/TLPT-DS ngày 16-12-2024 về việc *"Tranh chấp lối đi"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 73/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đất Đỏ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2025/QĐ-PT ngày 05/3/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Văn D, sinh năm 1970 (có mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Duy L, sinh năm 1971 (có mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thị Ngọc T, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bà Trương Thị S, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ F, ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bà Nguyễn Thị Bảy N, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- ***Người kháng cáo:*** Ông Bùi Văn D, là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện ngày 23/5/2024 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn - ông Bùi Văn D trình bày:

Ông Bùi Văn D đang quản lý sử dụng thửa đất số 276 tờ bản đồ số 29 xã L, thửa đất có hai mặt tiếp giáp đường nông thôn, nguồn gốc đất do cha mẹ để lại. Giáp với thửa đất số 276 của ông D là thửa 307 trước đây là lối đi chung vào đến thửa 1592 (88), một bên giáp với thửa đất số 1408 (77) của ông Võ Văn T1. Sau đó ông Nguyễn Duy L nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 1592 (88) và thửa đất số 1408 (77), ông L không giữ hiện trạng lối đi chung như trước đây mà sử dụng riêng, hiện nay đang làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lối đi này được hình thành từ trước năm 1990, bên gia đình ông D cũng giành diện tích đất khoảng 2m chiều ngang để làm lối đi chung. Nay, ông L chiếm hữu toàn bộ lối đi là thửa 307 như hiện trạng để sở hữu riêng cho ông L, nên ông D không chấp nhận. Yêu cầu Tòa án xác định thửa đất 307 tờ bản đồ số 29 xã L có diện tích 94,2m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số 977-2024 ngày 02/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ là lối đi chung, để gia đình ông D có lối đi vào phía sau thửa đất 276. Về kết quả đo vẽ, định giá đất ông D không có ý kiến, từ ngày đo vẽ, định giá đất đến nay, hiện trạng sử dụng đất vẫn không thay đổi.

2. Quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn - ông Nguyễn Duy L trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 307 là lối đi vào thửa đất số 1592 (thửa 88). Vào năm 2001 ông L nhận chuyển nhượng thửa đất số 1592 đi qua lối đi này. Lối đi này theo ông L biết có từ người chủ đất trước, được hình thành từ việc phân chia quyền sử dụng đất trong gia tộc, người bên ngoài dành lối đi cho người bên trong. Theo bản đồ địa chính, thửa bên ngoài là thửa đất 77 nay là thửa đất 1408. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 1592(88) vào năm 2001, đến năm 2009 ông L nhận chuyển nhượng luôn thửa đất bên ngoài là thửa đất 1408 (77) giáp với đường công cộng, nên không cần thiết giữ lối đi cho thửa đất 1592 (88), ông L đăng ký xin cấp giấy thì bị ông D tranh chấp. Đây là lối đi riêng dành cho chủ của thửa đất số 1592 (88) vì ngoài chủ đất này không còn ai đi qua, nó không thông với lối đi nào khác, là lối đi cùng vào đến thửa đất 1592 là hết lối đi. Ông L nhận chuyển nhượng cả hai thửa đất không có nhu cầu về lối đi nên xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không là lối đi chung nên không chấp nhận yêu cầu của ông D. Về kết quả đo vẽ, định giá ông L không có ý kiến, từ ngày đo vẽ, định giá

đất đến nay hiện trạng sử dụng không thay đổi, ông L không yêu cầu Tòa án bổ sung chứng cứ hay người tham gia tố tụng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Võ Thị Ngọc T trình bày: Bà T là vợ của ông L thống nhất như lời trình bày của ông L, không bổ sung gì thêm, không có yêu cầu độc lập.

3.2. Bà Trương Thị S trình bày: Bà S là vợ của ông Bùi Văn D không có bản khai và có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Văn Ú trình bày: Thửa đất số 1408 (77) là của ông Ú chuyển nhượng cho ông L có nguồn gốc là do ông Ú thừa hưởng của ông bà để lại. Thời điểm ông Ú sử dụng đất đã có lối đi giành cho thửa đất 1592 (88) bên trong. Theo ông Ú thì thửa đất đang tranh chấp là lối đi riêng cho thửa đất bên trong do ông bà của ông Ú phân chia đất và dành lối đi cho người được sử dụng đất bên trong, không phải lối đi công cộng.

4.2. Bà Nguyễn Thị Bảy N trình bày: Thửa đất số 1592 (88) là của bà N chuyển nhượng cho ông L, nguồn gốc thửa đất do ông bà để lại, khi bà N sử dụng đất đã có lối đi và là lối đi duy nhất qua thửa đất số 77 bên ngoài không còn lối đi nào khác. Theo bà N được biết là lối đi riêng của người sử dụng đất bên trong là bà N, ngoài ra không còn ai đi trên lối đi này. Lối đi này được người chia phần diện tích đất bên ngoài dành cho người bên trong, không là lối đi chung hay công cộng.

5. Theo Công văn số 348/CNVPĐK-ĐKCG ngày 29/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ*:* Thửa 307 tờ bản đồ số 29 xã L được ghi nhận là thửa đất, không phải là đường giao thông do Nhà nước quản lý. Đồng thời, hiện nay thửa 307 đang tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân nào.

6. Theo Biên bản xác minh tại UBND xã ngày 30/8/2024: Thửa 307 tờ bản đồ số 29 xã L, vị trí tranh chấp bản đồ địa chính năm 1995 nằm trên thửa 77, không thể hiện lối đi. Theo bản đồ địa chính năm 1995, lối đi tranh chấp giữa ông D và ông L nằm trên thửa đất 77, không thể hiện là lối đi.

7. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đất Đỏ đã tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn D về việc công nhận lối đi chung qua thửa đất 307 thuộc tờ bản đồ số 29 xã L, huyện Đ có diện tích 94,2m^2.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo và thời hạn thi hành bản án theo quy định.

8. Nội dung kháng cáo:

Ngày 09/10/2024, Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn - ông Bùi Văn D có nội dung: Yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

9. Kiểm sát viên – đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự và tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Văn D và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 73/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn – ông Bùi Văn D đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Người làm chứng đã có lời khai và có đơn xin xét xử vắng mặt nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Văn D:

[2.1] Căn cứ vào đơn khởi kiện của ông Bùi Văn D, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định:

Diện tích đất đang tranh chấp được ký hiệu VT2, có diện tích đất 94,2 m^2, tọa độ: (12, 13, 8, 9, 10, 12) thuộc một phần thửa đất 307, tờ bản đồ địa chính số 29, tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, được thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính số 977-2024 ngày 02/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn D về việc: yêu cầu xác định diện tích đất đang tranh chấp là lối đi chung cho thửa đất 276, tờ bản đồ số 29, xã L (chủ sử dụng đất là ông Bùi Văn D) thì thấy:

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 574166 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Bùi Văn D ngày 31/8/2012 thì: Ông Bùi Văn D là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 276, tờ bản đồ số 29 xã L. Thửa đất 276 có hai mặt tiếp giáp với đường giao thông công cộng, một mặt tiếp giáp với thửa 217 và một mặt tiếp giáp với diện tích đất đang tranh chấp. Do đó, có căn cứ để xác định: Thửa đất 276 không bị bao bọc bởi các bất động sản liền kề.

Ông Nguyễn Duy L đang quản lý sử dụng thửa đất số 1592 trong đó phần đất tranh chấp làm lối đi ra phía sau thửa đất 1592 và thửa đất số 1408 (cũ 77) tiếp giáp thửa 307 đang tranh chấp. Như vậy, trên thực tế phần đất tranh chấp được ông L sử dụng để đi vào thửa 1592, ông D không sử dụng phần đất tranh chấp làm lối đi vào thửa đất 276.

Tại Công văn số 3248/CNVPĐK-ĐKCG ngày 29/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ (nay là huyện L) thể hiện: Thửa đất 307, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được ghi nhận là thửa đất, không phải là đường giao thông do Nhà nước quản lý. Điều này hoàn toàn phù hợp với kết quả xác minh bản đồ địa chính lập năm 1995 vị trí đất tranh chấp nằm trên thửa đất số 77, không thể hiện lối đi như hiện trạng; Bản đồ địa chính năm 2020 có thể hiện vị trí đất tranh chấp là thửa 307 như hiện trạng. Hiện trạng đất tranh chấp như sau: Chiều dài một cạnh tiếp giáp thửa đất 276 của ông D, một cạnh tiếp giáp thửa 1408 (77) của ông L; chiều ngang một cạnh tiếp giáp đường nhựa, một cạnh tiếp giáp thửa 1592(88) của ông L. Đồng thời phù hợp với lời khai của những người làm chứng – ông Nguyễn Văn Ú *"Thửa đất số 1408 (77) là của ông* Ú *chuyển nhượng cho ông* L*, nguồn gốc ông* Ú *thừa hưởng của ông bà để lại, thời điểm được ông* Ú *sử dụng đất đã có lối đi giành cho thửa đất 1592 (88) bên trong. Theo ông* Ú *là lối đi riêng cho thửa đất bên trong do ông bà của ông* Ú *phân chia đất và giành lối đi cho người được sử dụng đất bên trong, không phải lối đi công cộng"*, bà Nguyễn Thị Bảy N: "*Thửa đất số 1592 (88) là của bà* N *chuyển nhượng cho ông* L*, nguồn gốc thửa đất do ông bà để lại, khi bà* N *sử dụng đất đã có lối đi và là lối đi duy nhất qua thửa đất số 77 bên ngoài không còn lối đi nào khác. Theo bà* N *được biết là lối đi riêng của người sử dụng đất bên trong là bà* N*, ngoài ra không còn ai đi trên lối đi này. Lối đi này được người được chia phần diện tích đất bên ngoài giành cho người bên trong, không là lối đi chung hay công cộng".* Như vậy, diện tích đất tranh chấp là một thửa đất độc lập, không là lối đi chung hay lối đi công cộng do Nhà nước quản lý.

Mặt khác, ông D cho rằng: gia đình ông D đã cắt ra 2 m chiều ngang từ năm 1990 để gộp vào làm lối đi chung. Tuy nhiên, ông D không cung cấp được tài liệu, chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để xem xét.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ để Hội đồng xét xử xác định diện tích đất đang tranh chấp được ký hiệu VT2, có diện tích đất 94,2 m^2, tọa độ: (12, 13, 8, 9, 10, 12) thuộc một phần thửa đất 307, tờ bản đồ địa chính số 29, tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là lối đi chung cho thửa đất 276, tờ bản đồ số 29. Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn D là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn – ông Bùi Văn D phải chịu toàn bộ là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên buộc người kháng cáo – ông Bùi Văn D phải chịu là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Văn D;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 73/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; cụ thể:

Áp dụng: Các Điều 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn D về việc xác định diện tích đất được ký hiệu VT2, có diện tích đất 94,2 m^2, tọa độ: (12, 13, 8, 9, 10, 12) thuộc một phần thửa đất 307, tờ bản đồ địa chính số 29, tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (được thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính số 977-2024 ngày 02/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ) là lối đi chung cho thửa đất 276, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Bùi Văn D phải chịu, đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Văn D phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0004977 ngày 30 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ. Ông D đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Văn D phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0002954 ngày 09 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ. Ông D đã nộp xong.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 26/3/2025).

6. Trường hợp bản án, quyết định 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, 7b 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;

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

- TAND huyện Long Đất;
- VKSND huyện Long Đất;
- Chi cục THADS huyện Long Đất;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

Cao Xuân Long