TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 935/2025/DS-PT
Ngày: 20/8/2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Ông Nguyễn Văn Huỳnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - 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: Bà Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 256/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 374/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 11713/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2025 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số 13245/2025/TA-TB ngày 11 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị Đ, sinh năm 1941; địa chỉ: số A, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai); địa chỉ liên hệ: số D, đường T, khu T, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Bảo N, sinh năm 1996; địa chỉ: số C, khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) và ông Dương Quốc H, sinh năm 2000; địa chỉ: khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang (nay là phường T, tỉnh An Giang); ông N và ông H cùng địa chỉ liên hệ: số D, đường T, Trung tâm hành chính D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 30/5/2023); ông N vắng mặt, ông H có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Huỳnh Thanh P, sinh năm 1976; địa chỉ: tổ H, khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Vân A, sinh năm 1976; địa chỉ: số A, đường K, khu phố D, phường L, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Vân A: Ông Đoàn Văn Đ1, sinh năm 1959; địa chỉ: số A, đường L, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: số A, T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/11/2024); có mặt.

- Người làm chứng:

1. Bà Bùi Thị N1, sinh năm 1950; vắng mặt.

2. Ông Bùi Thanh H1, sinh năm 1967; vắng mặt.

- Người kháng cáo: bị đơn ông Huỳnh Thanh P và người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Vân A là ông Đoàn Văn Đ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 16/6/2023, lời khai trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Bùi Thị Đ do người đại diện hợp pháp ông Dương Quốc H trình bày:

Nguồn gốc của thửa đất số 1430, 1431 (số thửa mới 1539), tờ bản đồ số 6BA, diện tích đo đạc thực tế là 492,1m^2 (bốn trăm chín mươi hai phẩy một mét vuông) theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 50-2025 ngày 07 tháng 01 năm 2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh Bình Dương do ông nội bà Bùi Thị Đ (cụ Bùi Văn T) khai hoang và canh tác ổn định sau này để lại cho cha bà Bùi Thị Đ (cụ Bùi Văn T1) và sau đó được để lại cho bà Đ từ những năm 1975, hiện nay bà Đ vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên và không tranh chấp với ai.

Thửa đất đang tranh chấp là một trong bốn phần mà Cụ Bùi Văn T1 để lại cho các con, bao gồm ông Bùi Thanh P1, bà Bùi Thị Đ, bà Bùi Thị S. Theo đó, bà Bùi Thị Đ được 02 phần là 1000m^2 (một nghìn mét vuông) trong tổng số khoảng 2000m^2 (hai ngàn mét vuông). Vào năm 2010, ông Bùi Thanh P1, bà Bùi Thị Đ, bà Bùi Thị S đã bán cho ông Bảy Q 1500m^2 (đây là phần đất bao gồm 500m^2 của ông Bùi Thanh P1, 500m^2 của bà Bùi Thị Đ, 500m^2 của bà Bùi Thị S) và khoảng 500m^2 còn lại do bà Bùi Thị Đ tiếp tục quản lý, sử dụng tôn tạo đến hiện nay. Thửa đất này có một cạnh giáp với đất của ông Huỳnh Thanh P và bà Nguyễn Thị Vân A, do đất của ông P, bà Vân A không có lối đi ra và do chưa có nhu cầu canh tác hoặc xây dựng công trình trên đất nên bà Đ để cho ông P và bà Vân A đi nhờ qua đất để đi ra đường công cộng.

Tuy nhiên ngày 05/01/2023, bà Đ tiến hành làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D thì

ông Huỳnh Thanh P và bà Nguyễn Thị Vân A cản trở không thực hiện việc ký xác nhận ranh vì cho rằng diện tích khoảng 30m^2 là lối đi chung của hai ông bà. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận phần diện tích 29,8m^2 theo đo đạc thực tế, thuộc một phần thửa 1430, 1431 tại khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương thuộc quyền quản lý sử dụng của bà Bùi Thị Đ.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 12/7/2023, 25/11/2024 quá trình tố tụng bị đơn ông Huỳnh Thanh P trình bày:

Phần đất có diện tích 538,6m^2, thuộc thửa 1553, tờ bản đồ số 6BA theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH02337 do U (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 18/12/2012, đất tọa lạc số 863B, tổ A, khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương thuộc quyền quản lý sử dụng của ông, trên đất có 01 căn nhà cấp 4. Nhà, đất này ông nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hoàng C vào năm 2008. Khi ông nhận chuyển nhượng thì ông sử dụng con đường đi là đường bờ ruộng nhưng mỗi lần mưa xuống thì đường sình lầy, khó đi nên vài tháng nay ông và bà Vân A có đắp tạm một con đường bên cạnh đất nhà bà Vân A, con đường tạm này tiếp giáp và đi qua đất dự án của Công ty G để đi ra đường công cộng, nhưng nếu Công ty G chặn lại phần đất này thì ông và bà Vân A lại phải sử dụng con đường bờ ruộng để đi ra đường công cộng.

Ông không biết phần đường bờ ruộng trước đây ông và bà Vân A đi qua thuộc đất của bà Đ, chỉ đến khi có người đến đề nghị ông ký giáp ranh cho họ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông mới biết đất đó thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Đ. Khi bà Đ yêu cầu ký giáp ranh, ông và bà Vân A có thương lượng về việc trừ đường để ông và bà Vân A có lối đi ra đường công cộng nhưng bà Đ không đồng ý, vì vậy, ông và bà Vân A không ký giáp ranh cho bà Đ, do đó bà Đ đã khởi kiện lên Tòa án để tranh chấp phần diện tích đất này.

Ý kiến của ông đối với yêu cầu của bà Đ: Theo ông biết, phần đường đi này có từ lâu nên đây là đường đi chung. Trong quá trình giải quyết vụ án nếu xác định phần đất có diện tích khoảng 30m^2 không thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Đ thì đề nghị Tòa án công nhận phần diện tích này là đường đi chung để ông và các hộ dân bên trong đất của bà Đ có đường đi ra đường công cộng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông P không đồng ý.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/7/2023, quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Vân A do ông Đoàn Văn Đ1 trình bày:

Bà là hàng xóm với ông P, không quen biết bà Đ. Diện tích đất thuộc quyền quản lý sử dụng của bà có nguồn gốc là bà nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Hồng P2 từ khoảng năm 2013, khi nhận chuyển nhượng trên đất đã có nhà cấp 4. Sau khi nhận chuyển nhượng bà sinh sống tại phần đất này và sử dụng diện tích đất tranh chấp để ra lối đi công cộng. Đến khoảng hơn 1 năm trước đây do trời mưa ngập nước nên bà đi tạm qua con đường đi qua phần đất của Công ty G, đây chỉ là lối đi tạm thời khi Công ty G xây dựng dự án thì bà không còn lối đi nào khác.

Bà Vân A không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đ vì bà Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trên thực tế không quản lý phần đất tranh chấp. Phần đất tranh chấp vốn là đất nông nghiệp sử dụng từ năm 1975 đến nay và

hiện đang thuộc quy hoạch làm đường giao thông. Bà đề nghị Tòa án xem xét lại thẩm quyền giải quyết, vì đây là tranh chấp đất chưa có giấy chứng nhận. Đồng thời, bà cho rằng việc xác định bà và ông Huỳnh Thanh P là bị đơn trong vụ án là không đúng quy định pháp luật.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/11/2023, bà Bùi Thị N1 trình bày:

Bà với bà Bùi Thị Đ là con chú con bác, bà là con ông Bùi Văn L còn bà Đ là con ông Bùi Văn T2 (ở nhà hay gọi bác ba Thàn) còn tên trên giấy tờ là gì thì bà không rõ. Ông Nguyễn Văn S1 là chồng bà nhưng đã chết năm 1996. Ngày xưa ông nội bà tên Bùi Văn T để lại cho các con trong đó có để lại cho bố của bà là Bùi Văn L và bác ba Thàn (bố của bà Đ) đất. Phần diện tích đất ông nội để lại cho bố của bà là hơn 3.000m^2, sau đó bố của bà để lại cho bà nhưng khi đi làm giấy chứng nhận thì bà đã lấy chồng là ông Nguyễn Văn S1 nên bà để ông S1 làm thủ tục đăng ký kê khai và cấp giấy chứng nhận tên ông S1, còn ông nội để lại cho bác ba (ông T2) bao nhiêu thì bà không biết.

Năm 1996, ông S1 chết thì bà làm thủ tục kê khai nhận di sản thừa kế toàn bộ diện tích đất này, sau đó do hoàn cảnh gia đình khó khăn bà đã chuyển nhượng gần 1.000m^2, số còn lại bà chia cho các con và hiện nay các con bà cũng đã chuyển nhượng gần hết phần diện tích ông, bà cha mẹ để lại. Thửa đất ông Nguyễn Văn S1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có một cạnh giáp đất của ông T2 (ba bà Đ); một cạnh giáp đất ông ba Mộng (bà không biết chính xác tên trên giấy tờ) sau này ông ba M đã chuyển nhượng lại cho anh P; một cạnh giáp đất của ông Ao Văn X; một cạnh giáp đất của ông L1 (bà không biết rõ họ tên). Phần đất ông nội cho ba của bà ở trên, phần đất cho bác ba ở phía dưới và theo bà biết thì phần đất này con của bác ba (bà Đ) cũng đã bán cho ông Bảy Q gần hết diện tích. Bà xác định phần diện tích đất bà Đ đang tranh chấp với ông P và bà Vân A không liên quan đến diện tích đất hộ ông Nguyễn Văn S1 (chồng bà) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích hộ ông S1 được cấp giấy vẫn sử dụng ổn định từ khi được cấp đất cho đến khi ông S1 chết thì bà nhận thừa kế và bà chuyển nhượng, tặng, cho lại cho các con đều hợp pháp đúng quy định pháp luật, không bị ai tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện gì cho đến thời điểm này.

- Tại biên bản xác minh do Tòa án tiến hành ngày 01/8/2023, Ủy ban nhân dân phường B cung cấp thông tin như sau: Theo bản đồ địa chính thành lập năm 1995 thì thửa đất 1539 (thuộc một phần thửa 1172, 1173) tờ bản đồ số 03 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn S1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 21 QSDĐ/CQ-1996 do UBND huyện T (nay là thành phố D) cấp ngày 27/12/1996, theo bản đồ địa chính thành lập năm 2005 thì thửa đất 1539 thuộc thửa 1430, 1431 tờ bản đồ số 6BA; thửa 1430 theo sổ mục kê do ông Bùi Văn L là người đăng ký kê khai, thửa 1431 do ông Bùi Văn T3 đăng ký kê khai.

- Tại biên bản xác minh do Tòa án tiến hành ngày 12/3/2025 tại Ủy ban nhân dân phường B: hiện trạng vị trí đất tranh chấp được ký hiệu A tại Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý số 50-2025 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D xác lập ngày 07 tháng 01 năm 2025 có cây cỏ mọc um tùm không có dấu vết sử dụng làm lối đi. Hiện trạng có lối đi chiều ngang khoảng 1,5m từ đường M - T vào các thửa đất 1542, 1543 được mô tả kèm theo.

- Tại Văn bản số 4953/CNVPĐKĐĐ-KTĐĐBD ngày 01/12/2023 về việc trả lời Công văn số 107/TA-DS của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Dĩ An trả lời như sau:

Phần diện tích 492.1m^2 (ký hiệu A, B) theo mảnh trích lục có số hiệu TD.BA.15.30.31.45.DUONG.D.2023 ngày 24/8/2023 do Chi nhánh phát hành chưa được cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân nào.

- Kết quả xem xét thẩm định và định giá thể hiện:

- Hiện trạng trên đất không xây dựng công trình gì. Có 02 cây dừa đã bị chặt bỏ.

- Đơn giá quyền sử dụng đất: 19.000.000 đồng/m^2 (loại đất nông nghiệp); 25.000.000đ/m^2 (loại đất ở đô thị).

- Theo biên bản xác minh do Tòa án tiến hành ngày 12/10/2023, Ủy ban nhân dân phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương cung cấp thông tin: Thửa đất số 1430, 1431 tờ bản đồ số 6BA (15) thể hiện là đất trồng cây hàng năm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 22/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Đ với bị đơn ông Huỳnh Thanh P, bà Nguyễn Thị Vân A về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Công nhận diện tích 29,8m^2, thuộc một phần thửa đất số 1430, 1431, tờ bản đồ số 6BA, đất tọa lạc khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (ký hiệu A trên bản vẽ kèm theo) thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Bùi Thị Đ.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/4/2025 và ngày 08/5/2025 người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Vân A là ông Đoàn Văn Đ1; bị đơn ông Huỳnh Thanh P có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

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: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về việc đưa thiếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp quy định pháp luật gây ảnh hưởng hưởng đến quyền lợi của những người thừa kế của ông T2. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận diện tích 25m^2 thuộc thửa đất 1430, 1431 cho nguyên đơn là chưa đủ cơ sở, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ một phần. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, hủy bản án dân sự sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền quản lý, sử dụng của bà Bùi Thị Đ đối với phần diện tích 29,8m² (theo đo đạc thực tế), thuộc một phần các thửa đất số 1430, 1431 tại phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Bị đơn cho rằng diện tích đất trên là lối đi chung và đề nghị Tòa án xác định phần đất này không thuộc quyền của bà Đ, thì công nhận diện tích tranh chấp là lối đi chung.

[2] Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D lập ngày 07/01/2025, phần diện tích đất 492,1m² (gồm các phần được ký hiệu là A và B trên mảnh trích lục) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất đang tranh chấp là phần A, có diện tích 29,8m².

[3] Theo các chứng cứ có tại hồ sơ, nguồn gốc thửa đất tranh chấp số 1430, 1431 (số thửa mới là 1539), tờ bản đồ 6BA, có diện tích đo đạc thực tế là 492,1m² theo Mảnh trích lục địa chính số 1929-2023 ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D. Thửa đất này do ông nội của bà Bùi Thị Đ là cụ Bùi Văn T khai hoang, canh tác ổn định và sau đó để lại cho cha của bà Đ là cụ Bùi Văn T1.

Cụ Bùi Văn T1 tiếp tục để lại phần đất này cho các con, bao gồm ông Bùi Thanh P1, bà Bùi Thị Đ và bà Bùi Thị S. Trong đó, bà Bùi Thị Đ được hưởng 02 phần với tổng diện tích 1.000m² trong tổng số khoảng 2.000m². Vào năm 2010, các ông bà Bùi Thanh P1, Bùi Thị Đ và Bùi Thị S đã chuyển nhượng 1.500m² cho ông Bảy Q (bao gồm phần của mỗi người là 500m²). Phần đất còn lại khoảng 500m² (hiện là thửa 1539) do bà Bùi Thị Đ tiếp tục quản lý, sử dụng.

[4] Biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân phường B thể hiện: Theo bản đồ địa chính năm 2005, thửa 1539 thuộc các thửa 1430 và 1431, tờ bản đồ số 6BA. Trong sổ mục kê năm 2005, người đăng ký sử dụng thửa 1430 là cụ Bùi Văn L; người đăng ký thửa 1431 là cụ Bùi Văn T1 (tên thường gọi là Bùi Văn T4 hoặc Ba T5, nhưng trong sổ mục kê ghi là Bùi Văn T3). Đối chiếu với Biên bản lấy lời khai của bà Bùi Thị N1 (con gái ông L và là em họ của bà Đ). Bà N1 cho rằng thửa đất 1430, 1431 có nguồn gốc từ ông nội chung là cụ Bùi Văn T để lại cho cha của bà (ông L) và cha của bà Đ (ông T5). Sau đó, ông L cho lại bà N1, còn ông T5 cho lại các con, trong đó có bà Đ. Trong bản tự khai, bà Đ cũng xác định cha của bà tên trên giấy tờ là Bùi Văn T1 nhưng thường được gọi là Bùi Văn T4, và giải thích việc sổ mục kê ghi tên Bùi Văn T3 có thể do nhầm lẫn của cán bộ địa chính. Bà Đ xác định bà là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp kể từ khi được cha để lại. Điều này phù hợp với Biên bản xác định ranh giới, mốc giới và hiện trạng sử dụng thửa đất (bút lục số 190) trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Thanh P. Biên bản này, do Tòa án thu thập, ghi nhận rằng cạnh phía Đông đất của ông P giáp với đất của bà Bùi Thị Đ.

[5] Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định phần diện tích đất tranh chấp là một phần của thửa 1430, 1431 và thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà Đ.

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền quản lý, sử dụng của bà Bùi Thị Đ đối với phần diện tích 29,8m² (theo đo đạc thực tế), thuộc một phần thửa 1430, 1431 tại phường B, thành phố D là có căn cứ.

[6] Bị đơn cho rằng phần diện tích tranh chấp là lối đi chung. Tuy nhiên, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn, ranh giới tứ cận của thửa đất không thể hiện việc giáp ranh với bất kỳ lối đi chung nào. Trong hồ sơ cấp đất cho bị đơn có Biên bản xác định ranh giới, mốc giới và hiện trạng sử dụng thửa đất (bút lục số 190), bà Đ là người ký giáp ranh với bị đơn. Đồng thời, M1 trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D lập ngày 07/01/2025 cũng không ghi nhận sự tồn tại của một lối đi tại vị trí đất tranh chấp. Ngoài ra, theo biên bản xác minh hiện trạng ngày 12/3/2025 thể hiện hiện trạng vị trí đất tranh chấp không phải đường đi, thực tế có lối đi khác khoảng 1,5m từ đường M - T để vào đất của bị đơn ông P, bà Vân A, kết quả xác minh trên phù hợp lời khai của bà Vân A, ông P thể hiện ông, bà sử dụng con đường bên cạnh nhà bà Vân A để đi thẳng ra đường M - T Vì vậy, bị đơn ông P, bà Vân A trình bày phần diện tích đất tranh chấp là con đường đi chung có từ trước năm 1975 đến nay là không có căn cứ.

[7] Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

[8] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là không phù hợp.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Thanh P và người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Vân A là ông Đoàn Văn Đ1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Vân A phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0008230 ngày 06/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Ông Huỳnh Thanh P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0008344 ngày 15/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (14), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết