TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **669**/2025/DS-PT
Ngày: 26-12-2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu mở lối đi

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp

Ông Bùi Văn Bình

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyến - Thư ký viên

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê Huyền Kim - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (cơ sở 2) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 574/2025/TLPT - DS ngày 19 tháng 11 năm 2025 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu mở lối đi*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 617/2025/QĐ-PT ngày 04/12/2025, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Ông Lâm Du L, sinh năm 1960 và bà Tăng Thị H, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn Đ, xã B, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt

Người đại diện của nguyên đơn theo ủy quyền: Bà Ninh Thị Nguyên H1; sinh năm 1987 Địa chỉ: ấp I, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay thuộc ấp I, xã Đ, tỉnh Đồng Nai). Có mặt

*****_Bị đơn:_ Ông Lâm Du H2, sinh năm 1962 và bà Võ Thị Tuyết M, sinh năm 1965; Cùng địa chỉ: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn Đ, xã B, tỉnh Đồng Nai. Ông H2 có mặt, bà M vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Lâm Minh V, sinh năm 1996; địa chỉ: thôn Đ, xã B, tỉnh Đồng Nai. Có mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Lâm Du H2: Ông Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1995; CCCD số 066095022848; địa chỉ: Ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước (nay là phường A, tỉnh Đồng Nai) (Hợp đồng uỷ quyền ngày 26/12/2025). Có mặt

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: UBND xã B, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ: xã B, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.

**Người kháng cáo*: Bị đơn ông Lâm Du H2, bà Võ Thị Tuyết M

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông Lâm Du L bà Tăng Thị H lấy nhau từ năm 1980, quá trình sinh sống thì tự khai phá được thửa đất diện tích đất hơn 1ha, địa chỉ tại Khu Đ, TT Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ). Sau khi khai phá trồng điều, sau này chuyển đổi cây trồng thành cây cao su. Thửa đất chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đó ông Lâm T (là cha đẻ) khai phá 01 thửa đất giáp ranh, năm 1984 ông Lâm T chết, tài sản để lại cho em ông là ông Lâm Du H2 quản lý, sử dụng, ông H2 đã đào hàng ranh là con mương làm ranh giới ngăn cách giữa diện tích đất của ông H2 và gia đình ông L. Lúc ba ông chết thì vợ chồng ông cùng anh chị em trong gia đình thống nhất đưa thi hài ba mẹ ông lên thửa đất mà vợ chồng ông khai phá để chôn cất, sau này gia đình chúng ông lại tiếp tục đưa thêm những người anh em của ông lên phần diện tích đất này để cùng chôn cất.

Năm 2014 khi em ruột của ông là Lâm Du T1 chết, ông L cũng có ý định mang thi hài của ông Lâm Du T1 lên thửa đất này để cùng chôn cất cho gần ông bà tổ tiên thì ông Lâm Du H2 ngăn cản không cho đi qua, cũng từ đó ông Lâm Du H2 luôn gây khó dễ cho các thành viên trong gia đình khi đi ngang qua phần đất của ông H2, con đường này có từ trước đó, toàn bộ gia đình ông L cũng như anh em họ hàng đi vào thăm mộ hay vào quản lý đất đều đi trên con đường mòn nhỏ sẵn có này. Mặt khác, ông bà được biết không hiểu lý do gì mà phía ông H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lấn qua phần đất của gia đình ông, khác với hiện trạng thực tế ông H2 đang quản lý sử dụng theo hàng ranh mà ông H2 sử dụng từ trước đến nay. Ông Lâm Du H2 có liên hệ với địa chính thị trấn để làm thu tục cấp đổi lại giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do ranh giới không đúng hiện trạng sử dụng, ngoài ra cán bộ địa chính thị trấn trước đây là anh Văn Quốc C1 xác nhận là một phần đất cấp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H2 là gia đình ông L đang quản lý sử dụng, trong đó có mồ mả ông bà tổ tiên, muốn đổi sổ thì phải cắt lại phần đất này cho gia đình ông L vì thực tế gia đình ông L quản lý bao lâu nay, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có sự chồng lấn. Ông Lâm Du H2 cũng đồng ý cắt lại phần đất này nhưng khi gia đình ông L yêu cầu đưa sổ để làm thủ tục cắt phần đất này ra thì ông H2 lại gây khó dễ. Gần đây thì cán bộ địa chính xã Đ là chị T2 cũng có liên hệ với gia đình ông L để nhờ gia đình ông ký ranh cấp sổ cho ông H2 nhưng ranh giới hiện trạng sử dụng đất không đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông L, bà H không ký, cụ thể trước đây khi bị đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguyên đơn xác nhận có ký giáp ranh là do tin tưởng anh em trong gia đình ranh giới thửa đất nguyên đơn vẫn sử dụng theo đúng hiện trạng như hiện nay nên nguyên đơn ký vào hồ sơ cấp sổ cho ông H2. Tuy nhiên, sau khi phát hiện có sự sai sót của việc cấp giấy chứng nhận trước đây so với ranh hiện tại là không đúng thực tế sử dụng nên khi ông H2 làm thủ tục cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 8 diện tích đất 9185,7m^2 và thửa số 06, tờ bản đồ số 04 nguyên đơn đã không ký giáp ranh, có đơn tranh chấp tại UBND xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ), UBND xã Đ có cử cán bộ địa chính, tư pháp và Công ty Đ vào thực địa để xác định ranh giới, nguyên đơn và bị đơn thống nhất ranh đúng hiện trạng đang sử dụng là mương nước, phía Công ty Đ cũng xác định sơ đồ đo đạc đúng với hiện trạng các bên đang sử dụng nhưng ông L cũng không ký giáp ranh bởi không tin tưởng kết quả đo đạc. UBND xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước từ đó cho rằng đất không có tranh chấp, ra thông báo không ký giáp ranh và tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Du H2. Nay phát hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tại xã Đ cũng có sự sai lệch về hiện trạng với giấy chứng cấp cho ông H2, bà M.

Thời gian gần đây ông H2 không cho gia đình ông L được đi lại trên con đường mòn cũ vào thửa đất, vì ông H2 cho rằng đất và đường đi nằm trong sổ đất của ông nên ông không cho ai đi qua. Do không thỏa thuận được nên ông bà đề nghị giải quyết vấn đề sau:

Buộc ông Lâm Du H2 phải trả lại cho chúng tôi diện tích đất 1870,3m^2 và tài sản trên đất, thuộc quyền quản lý sử dụng của vợ chồng tôi Lâm Du L, Tăng Thị H.

Công nhận diện tích đất 1870,3m^2 và tài sản trên đất là của ông L, bà H. Giá trị diện tích đất ông bà yêu cầu khoảng 30.000.000 đồng.

Buộc ông Lâm Du H2 phải mở đường đi ngang 5m dài từ đường đất vào trong rẫy của gia đình ông L khoảng 60m, để cho gia đình ông bà thuận tiện đi vào trong thửa đất này quản lý sử dụng và chăm sóc mộ phần của ông bà tổ tiên. Giá trị con đường yêu cầu khoảng 20.000.000 đồng.

***Bị đơn trình bày*:**

Vào ngày 12/09/1975, cha mẹ tôi là ông Lâm T3, bà Vòng T4 có xin phép làm đơn khai phá đất để làm vườn do Chủ tịch Phan Bình M1 ký xác nhận về vị trí và diện tích đất được khai phá. Đến năm 1984, ba tôi mất, mẹ tôi đã mang thi thể của ba tôi đến chôn cất trên mảnh đất ba tôi đã khai phá. Sau đó mẹ tôi đã phân chia tài sản ngoài Quốc lộ A và mảnh đất của ba tôi khai phá cho các anh chị em trong gia đình và giữ lại diện tích 18.972,5 m^2 đất này để dưỡng già. Đến năm 1986, vợ chồng tôi lấy nhau và cùng vào ở, tiện chăm sóc mồ mả của ông bà tổ tiên tại mảnh đất này. Ngày 25/07/2005, mẹ tôi tuổi đã lớn nên đã tặng cho cho tôi mảnh đất này để chăm sóc, diện tích sử dụng đất là 18.972,5 m^2, trong đó có khu đất mồ mả của ba tôi và các anh chị em đã mất trong gia đình.

Đến năm 2011 khi bà H thay đổi cây trồng từ cây điều sang cây cao su trên phần đất thuộc quyền sở hữu của tôi và tôi cũng đã khuyến cáo: "Lần này là lần thứ 02 chị trồng từ cây điều sang cây cao su trên đất của tôi, đồng thời cũng nói thêm: " Chị có trồng thì trồng, khi tôi cần chị phải trả lại cho tôi", nhưng chị vẫn không thực hiện hoàn trả, vì tình hình kinh tế gia đình chúng tôi tại thời điểm đó khó khăn nên không đủ kinh phí để khởi kiện hành vi của vợ chồng ông L.

Năm 2014, khi em trai tôi là Lâm Du T1 mất, ông Lâm Du L muốn chôn cất thi hài trên mảnh đất của tôi, trước đó nhà nước cũng đã có yêu cầu khuyến khích việc mai táng người đã mất trong khu nghĩa trang của địa phương nhằm mục đích bảo vệ môi trường, vợ chồng tôi được biết và cũng nhiều lần khuyên anh L mang thi hài của em T1 đến mai táng tại nghĩa trang địa phương, gia đình tôi sẽ hỗ trợ chi phí mua đất để chôn cất và cũng đã được sự động thuận của ủy ban nhân dân thị trấn Đ về việc không chôn cất tại đất của tôi, anh L đã không đồng ý và đã mang thi thể chôn cất tại phần đất của anh (phần đất khác), cùng thời điểm đã thuê người cùng cô Lâm Thúy H3 tức là con gái anh L và chị H đã đánh đập gây thương tích, chà đạp nhân phẩm và gây hư hại tài sản của vợ chồng tôi, vợ chồng tôi đã làm đơn lên công an thị trấn Đ nhưng chỉ được hòa giải.

Đến năm 2022, chị Tăng Thị H lại bóp méo sự thật và đơn thưa ngược vợ chồng tôi để đòi đất, nhằm mục đích hợp pháp hóa phần đất đã lấn chiếm của gia đình tôi. Còn về yêu cầu của ông Lâm Du L buộc vợ chồng tôi mở đường đi trên mảnh đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng tôi, tôi xin trình bày như sau: Nhiều năm qua vợ chồng anh L cùng gia đình thường dẫm đạp hàng rào của gia đình tôi đi nhờ qua phần đất của tôi để đi vào đất anh L canh tác. Họ hàng anh em khi đi thăm mồ mả tổ tiên cũng đã đi nhờ trên phần đất của tôi từ đó đến giờ và không tồn tại bất kỳ một con đường nào như trong đơn thưa kiện của anh Lâm Du L, điều này được thể hiện rõ ràng và cụ thể trên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của vợ chồng tôi. Vợ chồng tôi luôn tạo điều kiện để gia đình anh chị và những người thợ làm thuê của họ đi nhờ qua đất của tôi để vào vườn canh tác nhưng với điều kiện là: Đi từ lối đi chính của vợ chồng tôi, đối với thợ của anh chị thuê vào làm việc thì thông báo cho vợ chông tôi biết thông tin để tiện theo dõi người ra vào và bảo vệ tài sản, tư liệu canh tác của vợ chồng tôi trên đất của tôi. Nhưng chị H thường xuyên chọn vị trí chị gọi là "ưng" từ đó đạp phá rào của vợ chồng tôi để đi nhờ sang đất của chị, gây hư hại tài sản và mất an ninh cho vườn của tôi, nhiều năm qua thợ của anh chị cũng đi nhờ vào canh tác cao su và luôn được sự hỗ trợ của vợ chồng tôi, chứ không như lời của chị H nhắc đến. Năm nay, vì trộm cắp nhiều, gia đình chỉ có 02 vợ chồng cũng đã có tuổi, khu vực sinh sống lại ít hộ dân và thường phải cạo mủ cao su về khuya nên tôi đã nâng cấp hàng rào kẽm thay bằng hàng rào lưới B40. Trong cuộc lấy ý kiến của cán bộ địa chính thị trấn Đ là ông Dương Ngọc T5 về sự việc này, chúng tôi vẫn tạo điều kiện cho đi nhờ nhưng phải báo cho tôi biết để tôi để quản lý tài sản và bảo vệ tính mạng. Chúng tôi yêu câu ông Lâm Du L và bà Tăng Thị H hoàn trả lại cho vợ chồng tôi phân diện tích đất mà vợ chồng ông L đã lấn chiếm và sử dụng bao nhiêu năm qua. Vợ chồng tôi sẽ chi trả chi phí cũng như công sức anh chị canh tác trên phần đất đó theo tình trạng canh tác và đơn giá của Nhà Nước quy định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND xã B, tỉnh Đồng Nai, trình bày: Tại Công văn số 1417/UBND-NC ngày 17/06/2024 của UBND huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ) nội dung: Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 3 thửa đất mà bị đơn đang sử dụng là đúng theo quy định pháp luật. Căn cứ vào các quy định tại Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 và Nghị định số 43/2014 ngày 15/5/2014 của Bộ T6. Khu đất trên thuộc

quy hoạch đất ở nông thôn, đất ở đô thị và đất cây lâu năm theo Quyết định 1516/QĐ-UBND tỉnh B về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện B (cũ).

Công văn số 405/SNNMT-VPĐKĐĐ, ngày 19/03/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B (cũ) trình bày nội dung:

1. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, hiện không lưu trữ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 286/GCN-SB do UBND huyện B, tỉnh Sông Bé (cũ) ký ngày 10/7/1989 cấp cho bà Vòng T4, nên Sở Nông nghiệp và Môi trường không xác định được thời điểm lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V1 T4 có ký tứ ranh để xác định ranh giới thửa đất hay không.

2. Đối với việc thực hiện cấp đổi từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 856/99QSDĐ/UB do UBND tỉnh B cấp ngày 30/12/1999, sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00354 do UBND huyện B ngày 13/7/2005 có sự thay đổi hình thể, vị trí thửa đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Diện tích đất tranh chấp 243,0m^2 thuộc thửa đất 43, tờ bản đồ 08 của ông Lâm Du H2, bà Võ Thị Tuyết M tại xã Đ (cũ) (gồm các điểm tọa độ I7, L4, L3, I6, I5, I4, I3, I2, I1, I14, I13, I12, I11, I10, I9, I8); Diện tích đất 642,4m^2 của ông Lâm Du H2, bà Võ Thị Tuyết M thuộc thửa đất 15, tờ bản đồ 03 tại thị trấn Đ (cũ) (gồm các điểm tọa độ: 9,8,7,6,5,4,3,2, A,10) và diện tích đất 658,4m^2 của ông Lâm Du H2, bà Võ Thị Tuyết M thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ 04 tại thị trấn Đ (cũ) (gồm các điểm tọa độ: 14, 36, 35, 34, 33, 32) (sơ đồ đo vẽ ngày 14/12/2022 của công ty TNHH - đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 (Bút lục 82 và thông báo số 02 của Công ty kèm theo) nay thuộc quyền sử dụng của nguyên ông Lâm Du L, bà Tăng Thị H.

Tài sản trong phần đất tranh chấp có 31 cây cao su trị giá 15.624.000đ thuộc quyền sử dụng của nguyên ông Lâm Du L, bà Tăng Thị H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Du L, bà Tăng Thị H về yêu cầu mở lối đi.

Buộc bị đơn ông Lâm Du H2, bà Võ Thị Tuyết M phải có nghĩa vụ mở lối đi chung qua thửa đất số 43, tờ bản đồ số 8 của ông Lâm Du H2, bà Võ Thị Tuyết M tại xã Đ (cũ) (gồm ký hiệu các điểm tọa độ L1, L2, L3, L4, L5, L6 -sơ đồ đo vẽ ngày 14/12/2022 của Công ty TNHH - đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 (Bút lục 82 và thông báo số 02 của Công ty kèm theo).

3. Nghĩa vụ đền bù: Nguyên đơn ông Lâm Du L, bà Tăng Thị H phải liên đới đền bù cho bị đơn ông Lâm Du H2, bà Võ Thị Tuyết M về giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tổng cộng số tiền 59.668.000 đồng.

Về hưởng quyền về lối đi qua bất động sản liền kề sẽ chấm dứt trong các trường hợp quy định tại Điều 256 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi phần diện tích đất tranh chấp 243,0m^2 thuộc thửa đất 43, tờ bản đồ 08; Diện tích đất 642,4m^2 thuộc thửa đất 15, tờ bản đồ 03 và diện tích đất 658,4m^2 thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ 04 của ông Lâm Du H2, bà Võ Thị Tuyết M nêu trên để cấp lại cho ông Lâm Du L bà Tăng Thị H theo quy định pháp luật.

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh, đăng ký biến động lại diện tích thửa đất theo quy định.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/9/2025, bị đơn ông Lâm Du H2, bà Võ Thị Tuyết M có đơn kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án theo hướng: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn. Buộc nguyên đơn trả lại phần diện tích đất tranh chấp cho người sử dụng hợp pháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Lâm Du H2 và bà Võ Thị Tuyết M.

Nguyên đơn yêu cầu mở con đường trên đất của bị đơn với chiều ngang 5m chiều dài vào tới đất của nguyên đơn xét thấy là vô lý và không cần thiết. Vì hiện tại nguyên đơn đã có lối đi khác vào đất, việc cắt đất mở lối đi ảnh hưởng gây thiệt hại rất nhiều đến hoa màu của bị đơn, Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai có dấu hiệu thiếu khách quan trong việc xét xử, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét lại bản án để bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

* Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 BLTTDS 2015; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của TAND khu vực 12 – tỉnh Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đề nghị HĐXX huỷ án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, HĐXX xét thấy:

[2.1] Bị đơn cho rằng thủ tục hòa giải tiền tố tụng đối với diện tích 243m^2 chưa được hoà giải tại xã Đ là không đúng thực tế hồ sơ. HĐXX nhận thấy: Căn cứ Điều 202 của Luật Đất đai 2013, hồ sơ thể hiện nguyên đơn đã có đơn tranh chấp và UBND xã Đ đã cử cán bộ địa chính, tư pháp xuống thực địa xác định ranh giới. Việc các bên không thống nhất ký biên bản hoặc UBND xã ra thông báo về việc không ký giáp ranh chính là kết quả của việc hòa giải không thành tại cơ sở. Đây là căn cứ để Tòa án thụ lý vụ án theo quy định tại Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP9. Do đó, việc hủy án để hòa giải lại là không cần thiết.

[2.1] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn*:* Bị đơn cho rằng Tòa sơ thẩm không xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Xét thấy, về hình thức yêu cầu đòi lại đất của bị đơn thực chất đã được Tòa án xem xét trong suốt quá trình giải quyết như một phần ý kiến phản bác đối với yêu cầu của nguyên đơn. Về nội dung yêu cầu "đòi đất" của bị đơn dựa trên "Đơn xin đất" năm 1975, nhưng tài liệu này đã được xác định là tài liệu giả mạo do sai lệch hoàn toàn về địa giới hành chính và con dấu thời điểm đó. Trong khi đó, nguyên đơn chứng minh được việc sử dụng đất ổn định, có cây trồng và mồ mả từ năm 1984. Vì vậy, mặc dù không thụ lý thành yêu cầu phản tố riêng biệt nhưng Tòa án sơ thẩm đã xem xét, đánh giá toàn diện nguồn gốc đất của các bên. Vì vậy, việc hủy án chỉ vì hình thức thụ lý yêu cầu phản tố không làm thay đổi bản chất vụ án và gây thiệt hại cho quyền lợi của người sử dụng đất thực tế.

[2.3] Về diện tích khởi kiện bổ sung: Việc nguyên đơn bổ sung diện tích tranh chấp từ 881,1m^2 lên 1.543,8m^2 đã được thực hiện đúng thời hạn và trình tự trước khi mở phiên họp công khai chứng cứ. Tòa án sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc thực tế đối với toàn bộ diện tích này. Việc giải quyết triệt để tranh chấp trong một vụ án là phù hợp với quy định của BLTTDS.

[3] Xét về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp giữa các bên:

Nguyên đơn trình bày nguồn gốc đất là do nguyên đơn tự khai phá được thửa đất diện tích đất hơn 1ha, toạ lạc tại khu Đ, TT Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ). Sau khi khai phá thì trồng điều, sau này đổi cây trồng thành cây cao su. Thửa đất chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đó, ông Lâm T (là cha đẻ) có khai phá 01 thửa đất giáp ranh, ông Lâm T chết năm 1984, thửa đất trên để lại cho ông Lâm Du H2 (bị đơn) quản lý, sử dụng. Từ khi ông H2 nhận quản lý sử dụng ông H2 đã đào con mương làm ranh giới ngăn cách giữa diện tích đất của ông H2 và gia đình ông L.

Bị đơn ông H2 cho rằng thửa đất tranh chấp do cha mẹ ông là ông Lâm T bà Vòng T4 khai phá, sau này tặng cho lại cho bị đơn.

Căn cứ vào các tài liệu có tại hồ sơ do bị đơn và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cung cấp, nguồn gốc thửa đất thửa đất số 43, tờ bản đồ số 8 thuộc thôn B, xã Đ (cũ) do UBND huyện B cấp cho ông Lâm Du H2, bà Võ Thị Tuyết M ngày 25/08/2022, trên giấy chứng nhận có ghi rõ nguồn gốc sử dụng do Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ 03, diện tích 9804m^2 do bị đơn khai phá năm 1998, làm thủ tục cấp và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011.

Đối với nguồn gốc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 3 tại khu Đ, TT Đ (cũ) thì ngày 10/7/1989 hộ bà Vòng T4 được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 286, thời điểm này thửa đất của ông Lâm Du L là thửa 64, nằm ở giữa. Ngày 30/12/1999 hộ bà Vòng T4 đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: 856/99/QSDĐ/UB, tuy nhiên lúc này hình dạng thửa đất khác ban đầu, lúc này thửa đất Lâm Du L thể hiện là thửa 16 và thửa đất bà Vòng T4 là thửa số 15 giáp ranh. Tài liệu chứng cứ "Đơn xin đất" ngày 12 tháng 09 năm 1975 đứng tên ông Lâm T mà bị đơn ông Lâm Du H2 cung cấp, đây là tài liệu giả vì ngày ký tên và đóng dấu ngày 15 tháng 09 năm 1975, thời điểm này không có xã Đ, không có huyện B, không có tỉnh Bình Phước.

Theo Công văn trả lời số 405/SNNMT-VPĐKĐĐ, ngày 19/03/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B (cũ) trình bày nội dung: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 286/GCN-SB do UBND huyện B, tỉnh Sông Bé (cũ) ký ngày 10/7/1989 cấp cho bà Vòng T4, hiện không còn lưu trữ nên Sở Nông nghiệp và Môi trường không xác định được thời điểm lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V1 T4 có ký tứ ranh để xác định ranh giới thửa đất hay không. Do việc thực hiện cấp đổi từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 856/99QSDĐ/UB do UBND tỉnh B cấp ngày 30/12/1999 sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00354 do UBND huyện B ngày 13/7/2005 có sự thay đổi hình thể thửa đất nên Sở Nông nghiệp và Môi trường không có ý kiến.

Như vậy, toàn bộ diện tích tranh chấp nêu trên đều nằm bên ngoài hàng lang mương nước do bị đơn đào làm ranh giới ngăn cách từ năm 1984. Tại phiên tòa, bị đơn thừa nhận chỉ quản lý, sử dụng phần đất từ mương nước đổ về phía đất của mình và để nguyên đơn quản lý, canh tác phần bên kia mương. Trên diện tích tranh chấp có 31 cây cao su. Kết quả xét hỏi tại phiên tòa khẳng định bị đơn thừa nhận số cây này do nguyên đơn trồng và chăm sóc từ khoảng năm 2011. Hơn nữa, hàng cây cao su trong phần đất tranh chấp được trồng thẳng hàng, đồng bộ với hàng cây trong vườn hiện hữu của nguyên đơn, hoàn toàn khác biệt với cách bố trí hàng cây của bị đơn. Như vậy, nguyên đơn đã khai phá và sử dụng đất từ năm 1984, quá trình canh tác diễn ra công khai, liên tục và không bị bị đơn phản đối cho đến khi xảy ra mâu thuẫn vào năm 2014.

Căn cứ Điều 95, 100 của Luật Đất đai 2013, mặc dù bị đơn có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hình thể thửa đất thể hiện theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua các thời kỳ (1999 và 2005) có sự biến dạng không rõ lý do

và không phù hợp với thực tế quản lý. Ngược lại, việc nguyên đơn sử dụng đất ổn định, lâu dài và có tài sản gắn liền với đất đã đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại Điều 93, 108 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và các căn cứ tại thực địa về hàng cây cao su và ranh giới mương nước là chứng cứ trực tiếp, khách quan, có giá trị chứng minh cao hơn các tài liệu giấy tờ vốn có sai lệch về kỹ thuật đo đạc. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại diện tích 1.543,8m^2 và công nhận quyền sở hữu đối với 31 cây cao su cho nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật và phù hợp với thực tế khách quan của vụ án.

[4] Xét yêu cầu mở lối đi chiều rộng khoảng 5m của nguyên đơn thấy rằng: theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, vị trí mở lối đi, gồm ký hiệu các điểm tọa độ L1, L2, L3, L4, L5, L6; có diện tích 443,0m^2 thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 8. Bị đơn đồng ý cho nguyên đơn và những người thợ làm thuê của họ đi nhờ qua thửa đất số 15, tờ bản đồ 3 theo lối mòn cũ nhưng với điều kiện mỗi lần đi thì phải thông báo cho vợ chồng bị đơn biết thông tin để tiện theo dõi người ra vào và bảo vệ tài sản, tư liệu canh tác của bị đơn.

Xét thấy việc bị đơn chỉ đồng ý cho nguyên đơn đi nhờ nhưng với điều kiện mỗi lần đi qua thì phải thông báo cho bị đơn như trên là không phù hợp, khó thực hiện được và gây phiền hà cho các bên.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 254 BLDS 2015, trường hợp bất động sản bị vây bọc mà "không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng" thì chủ sở hữu có quyền yêu cầu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý. Việc xác định lối đi phải bảo đảm tính hợp lý, thuận tiện, đồng thời hướng đến ít gây thiệt hại cho bất động sản chịu hưởng quyền; nếu có bồi thường thì thực hiện theo quy định. Theo tài liệu có tại hồ sơ thể hiện, các lối đi khác mà bị đơn cho rằng nguyên đơn có thể sử dụng chỉ là lối đi tạm qua đất của người khác, không bảo đảm ổn định và hợp pháp để thay thế quyền yêu cầu mở lối đi theo Điều 254 BLDS. Điều kiện "mỗi lần đi phải thông báo" là ý chí đơn phương, không phải là điều kiện pháp luật đặt ra để hạn chế quyền lối đi trong trường hợp bất động sản bị vây bọc; nếu các bên có nhu cầu quản lý an ninh, tài sản thì có thể thỏa thuận cơ chế phối hợp nhưng không được đặt điều kiện gây cản trở, hạn chế trái quy định đối với quyền lối đi hợp lý.

Vì vậy, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu mở lối đi theo vị trí L1–L6 diện tích 443,0 m² là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với phần lối đi diện tích 443,0 m², giá trị theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 59.668.000 đồng, Tòa án sơ thẩm buộc nguyên đơn bồi thường cho bị đơn là phù hợp nguyên tắc bồi thường khi xác lập quyền về lối đi theo Điều 254 BLDS.

[5] Từ phân tích trên, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai.

[6] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định. Do bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn theo luật định.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lâm Du H2, bà Võ Thị Tuyết M;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai.

Áp dụng các Điều 95, 97, 100, 105, 203 Luật đất đai 2013; Điều 245, 248, 254, 256 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí của Toà án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Diện tích đất tranh chấp 243,0m^2 thuộc thửa đất 43, tờ bản đồ 08 của ông Lâm Du H2, bà Võ Thị Tuyết M tại xã Đ (cũ) được giới hạn bởi các mốc điểm tọa độ I7, L4, L3, I6, I5, I4, I3, I2, I1, I14, I13, I12, I11, I10, I9, I8; Diện tích đất 642,4m^2 của ông Lâm Du H2, bà Võ Thị Tuyết M thuộc thửa đất 15, tờ bản đồ 03 tại thị trấn Đ (cũ) (gồm các điểm tọa độ: 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, A,10) và diện tích đất 658,4m^2 của ông Lâm Du H2, bà Võ Thị Tuyết M thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ 04 tại thị trấn Đ (cũ) (gồm các điểm tọa độ: 14, 36, 35, 34, 33, 32) (sơ đồ đo vẽ ngày 14/12/2022 của công ty TNHH - đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 nay thuộc quyền sử dụng của nguyên ông Lâm Du L, bà Tăng Thị H.

Tài sản trên phần đất tranh chấp có 31 cây cao su trị giá 15.624.000 đồng thuộc quyền sử dụng của nguyên ông Lâm Du L, bà Tăng Thị H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Du L, bà Tăng Thị H về yêu cầu mở lối đi.

Buộc bị đơn ông Lâm Du H2, bà Võ Thị Tuyết M phải có nghĩa vụ mở lối đi chung qua thửa đất số 43, tờ bản đồ số 8 của ông Lâm Du H2, bà Võ Thị Tuyết M tại xã Đ (cũ) được giới hạn bởi các mốc ký hiệu các điểm tọa độ L1, L2, L3, L4, L5, L6 - sơ đồ đo vẽ ngày 14/12/2022 của Công ty TNHH - đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401.

Buộc nguyên đơn ông Lâm Du L, bà Tăng Thị H có nghĩa vụ liên đới đền bù cho bị đơn ông Lâm Du H2, bà Võ Thị Tuyết M giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với số tiền 59.668.000 đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi phần diện tích đất tranh chấp 243,0m^2 thuộc thửa đất 43, tờ bản đồ 08; Diện tích đất 642,4m^2 thuộc thửa đất 15, tờ bản đồ 03 và diện tích đất 658,4m^2 thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ 04 của ông Lâm Du H2, bà Võ Thị Tuyết M nêu trên để cấp lại cho ông Lâm Du L bà Tăng Thị H theo quy định pháp luật.

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để điều chỉnh, đăng ký biến động lại diện tích thửa đất theo quy định và tự chịu các chi phí theo quy định của pháp luật.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Lâm Du H2, bà Võ Thị Tuyết M được miễn.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 12 - Đồng Nai;
- VKSND khu vực 12 - Đồng Nai;
-THADS tỉnh Đồng Nai (Phòng THADS KV 12 – Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nga