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

Bản án số: 665/2025/DS-PT
Ngày: 23-9-2025
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp lối đi."

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Tuyền

Các Thẩm phán: Ông Lương Minh Trí

Ông Đinh Tiền Phương

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Tiến Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 189/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2025 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp lối đi".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức (Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 197/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Thành Đ, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Địa chỉ sau khi sáp nhập: Ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Hòa T, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Ấp F, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

Địa chỉ sau khi sáp nhập: Ấp F, xã B, tỉnh Tây Ninh.

- *Bị đơn:*

1. Bà Cổ Thị G, sinh năm 1955;

2. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1955;

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Địa chỉ sau khi sáp nhập: Ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1983;

Địa chỉ: 1 Đ, A, B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ sau khi sáp nhập: 106/30/4 Đ, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Thi Văn H, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

2. Ông Huỳnh Văn H1, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

3. Ông Phan Văn N, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

4. Bà Thi Thị Thúy H2, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

5. Bà Lê Thị B, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của các bà Lê Thị B, ông Phan Văn N, bà Huỳnh Thị H3, ông Thi Văn H, bà Thi Thị Thúy H2: Ông Hoàng Văn T3, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Bon Bu Prăng A, xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông.

Địa chỉ liên lạc: Số C, Quốc lộ F, phường L, tỉnh Tây Ninh.

Người làm chứng:

1. Bà Thi Thị L, sinh năm 1972;

2. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1952;

3. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1952;

4. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1956;

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Địa chỉ sau sáp nhập: Ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phan Thành Đ; Bị đơn bà Cổ Thị G và ông Nguyễn Văn T1; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thi Văn H, ông Huỳnh Văn H1, ông Phan Văn N, bà Thi Thị Thúy H2 và bà Lê Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 8 năm 2022 của nguyên đơn ông Phan Thành Đ và lời trình bày của ông Võ Hòa T là người đại diện theo ủy quyền như sau:

Ông Đ là chủ sử dụng thửa đất số 357, 500 tờ bản đồ số 26 (thửa cũ là 722, 740, tờ bản đồ số 4) tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Nguồn gốc đất do cha mẹ ông Đ cho. Giáp ranh với thửa đất số 357, 500 của ông Đ là thửa 437, tờ bản đồ số 26 của bà Cổ Thị G và ông Nguyễn Văn Trương . Ông Đ xác định phần đất thuộc khu B, A1, B2 theo mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ2 thực hiện thuộc quyền sử dụng của ông Đ. Tại khu B1, A1, gia đình ông Đ có tự đổ đất (3m x 7m) để làm đường đi vô phần đất thổ của mình và tiện đường cho các hộ xung quanh đi nhờ đất. Sau này bà G, ông T1 cho rằng đường đi đó là lối đi công cộng, bà G, ông Trương L1 sang phần đất của ông Đ để đặt cống thoát nước nên ông Đ không đồng ý và khởi kiện yêu cầu trả lại diện tích đất thuộc khu A, B1. Đến ngày 20 tháng 5 năm 2024, khi nhận được kết quả đo đạc, thẩm định, ông Đ nhận thấy thửa đất của ông được cấp giấy còn phần đất tại vị trí B2 theo mảnh trích đo số 34-2024 ngày 22 tháng 01 năm 2024 đã bị bà G và ông Trương lấn C và xây dựng các công trình trên đất với diện tích 277,1 m^2, ông Đ không đồng ý ông T1, bà G tiếp tục sử dụng phần đất của ông Đ làm nhà và lối đi.

Đối với ý kiến của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng không còn lối đi nào khác là không có cơ sở, các hộ dân đều có lối đi riêng nên ông Đ không đồng ý mở lối đi. Trường hợp Tòa án mở lối đi, ông Đ yêu cầu Tòa án xem xét vị trí lối đi nào thuận tiện nhất, ngắn nhất để đi ra đường công cộng, nếu mở trên đất của ông Đ thì phải trả giá trị cho ông Đ.

Vì vậy, ông Đ khởi kiện yêu cầu:

- Buộc vợ chồng ông T1, bà G tháo dỡ phần nhà bán kiên cố (cột sắt, tường xây gạch 2m, vách phía trên tole thiếc, mái tole thiếc), các công trình phụ kèm theo và trả lại cho ông Đ phần đất lấn chiếm thuộc Khu A1, B1, B2 thuộc một phần thửa đất số 357, 500, tờ bản đồ số 26 (thửa cũ là 722, 740, tờ bản đồ số 4) toạ lạc tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Riêng đối với phần đất thuộc khu H, G1, ông Đ xác định đây là phần diện tích do Nhà nước quản lý nên không tranh chấp.

- Đối với vị trí khu C, ông Đ không tranh chấp trong vụ án, xác định ranh giới theo ranh bản đồ địa chính.

Bị đơn bà Cổ Thị G, ông Nguyễn Văn T1 có yêu cầu phản tố, do ông Hoàng Văn T3 đại diện theo ủy quyền có lời trình bày: Ông T1, bà G là chủ sử dụng của thửa đất số 437, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Nguồn gốc thửa đất do cha mẹ ông Trương Đ1 lại. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bị đơn không đồng ý, bởi lẽ:

- Đối với vị trí khu B2, Theo ranh bản đồ địa chính của M1 trích đo số 34/2024 ngày 22 tháng 01 năm 2024 thể hiện ranh bản đồ địa chính của thửa số 500 đất của ông Đ bao gồm của khu B2. Tuy nhiên, ranh trên thực tế phần đất của vợ chồng ông T1, bà G và ông Đ được ngăn cách với nhau bởi lối đi chung có bề ngang 5m chiều dài hết thửa đất (khu A1, B1). Việc sử dụng đất của ông bà tại khu B2 là công khai và được mọi người xung quanh thừa nhận. Chính ông Đ cũng đã thừa nhận trong Mảnh trích đo bằng việc chỉ ranh giới đất theo đường kẻ màu xanh có vị trí thực tế ngay mương nước mà không bao gồm khu B2. Hiện khu B2 vợ chồng ông T1, bà G đã cất nhà ở, việc xây cất và hoàn thành năm 2021. Khi xây cất

không ai ngăn cản, tranh chấp, vợ chồng ông T1, bà G sử dụng ổn định thửa đất từ trước đến nay.

- Đối với vị trí khu A1, B1, đây là phần ranh giới phân cách giữa thửa 437 của ông T1, bà G với 02 thửa 357, 500 của ông Đ. Từ trước tới nay, đây là lối đi chung có diện tích ngang 5m chiều dài hết đất được sử dụng từ năm 1964, 1965 đến nay. Ngoài các hộ dân tiếp giáp lối đi này thì những người dân xung quanh và trong khu vực cũng đều sử dụng lối đi này trong hơn 30 năm và không ai có ý kiến gì. Hiện nay có rất nhiều người làm chứng đều thừa nhận đây là lối đi chung, được nhiều người sử dụng công khai trong nhiều năm liền. Khi mở rộng đường tỉnh 816 và hình thành đường đi khác qua khu dân cư mới được quy hoạch thì các hộ dân, người dân khác ít sử dụng lối đi này vì có đường đi mới trải nhựa, thuận tiện hơn. Các hộ dân tiếp giáp với lối đi này chỉ có một một lối đi chung duy nhất bề ngang khoảng 5m nối tới đường T là đường đi công cộng của Nhà nước, ngoài lối đi này không có lối ra nào khác. Thấy lối đi chung ít được sử dụng nên ông đạt lấn chiếm, làm cổng rào. Hiện nay, ông Đ có ý định lấn chiếm lối đi chung để nhập vào thửa đất số 357 và thửa đất số 500 cùng tờ bản đồ số số 26 tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Bị đơn ông T1, bà G yêu cầu phản tố:

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ và công nhận cho vợ chồng ông T1, bà G phần diện tích đất tại vị trí khu B2 diện tích 277,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 500, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An theo mảnh trích đo địa chính số 34/2024 được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Long An duyệt ngày 22 tháng 01 năm 2024 để ông T1, bà G điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình tại cơ quan có thẩm quyền.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ và công nhận lối đi chung tại vị trí khu A1 diện tích 53,3m^2; B1 diện tích 181,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 357, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Đối với vị trí khu H, khu G, ông T1, bà G xác định đây là phần diện tích do Nhà nước quản lý nên không tranh chấp.

- Đối với vị trí khu E, ranh giới không đồng nhất với ranh bản đồ địa chính ông T1, bà G không tranh chấp trong vụ án, xác định ranh giới theo ranh bản đồ địa chính.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông bà Lê Thị B, Phan Văn N, Huỳnh Thị H3, Thi Văn H, Thi Thị Thúy H2 có yêu cầu độc lập, do ông Hoàng Văn T3 đại diện ủy quyền có lời trình bày:

Các hộ dân phía trong là những người được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 438, 347, 356, 558, 349 tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Trước đây giáp ranh với thửa đất của các hộ và ông Đ là lối đi chung có bề ngang 5m chiều dài hết đất được sử dụng từ năm 1964, 1965 đến nay vẫn còn hiện hữu. Các ông bà thống nhất với lời trình bày của bị đơn ông T1, bà G về quá trình hình thành, nguồn gốc, quá trình sử dụng phần lối đi chung tại Khu A, B1.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ và công nhận lối đi chung. Trường hợp theo quy định của pháp luật không thuộc trường hợp được công nhận lối đi chung do hình thành lâu đời, yêu cầu tòa án mở lối đi qua bất động sản liền kề do lối đi này hình thành lâu đời là lối đi duy nhất, thuận tiện nhất nối tới đường T là đường đi công cộng.

Trường hợp mở lối đi, các hộ dân không có nghĩa vụ trả tiền quyền sử dụng đất do đây là lối đi đã tồn tại từ lâu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đã căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 147, các Điều 157, 158, 165, 166, 200, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 254 Bộ luật dân sự; Các Điều 166, 170 Luật Đất đai; các Điều 12, 14, 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ đối với bị đơn ông T1, bà G về việc *"tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông T1, bà G đối với nguyên đơn ông Đ về việc *"tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông T1, bà G đối với nguyên đơn ông Đ về việc "*tranh chấp lối đi"*.

Không chấp nhận yêu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông bà Bé, ông N, bà H3, ông H, bà H2 đối với nguyên đơn ông Đ về việc *"tranh chấp lối đi"*.

Giao cho ông Đ được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng vị trí đất tại Khu A1, loại đất BHK, diện tích đo đạc thực tế 53.3 m^2; vị trí đất tại Khu B, loại đất ONT, diện tích đo đạc thực tế 181.9 m^2, thuộc một phần thửa đất số 357, 500, tờ bản đồ số 10, toạ lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An cùng toàn bộ tài sản gắn liền với phần đất nêu trên, toàn bộ cây trồng trên đất.

Giao cho ông T1 và bà G được quyền quản lý sử dụng vị trí đất tại Khu B2, loại đất ONT, diện tích đo đạc thực tế 277,1m^2, thuộc một phần thửa đất số 500, tờ bản đồ số 10, toạ lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất là một phần nhà (1), diện tích đo đạc thực tế là 22,3 m^2, một phần nhà (3) diện tích đo đạc thực tế là 52,4 m^2, nhà (5) diện tích đo đạc thực tế là 45,6 m^2.

Buộc bà G và ông T1 có nghĩa vụ liên đới trả lại ông Đ giá trị đất là 620.981.100 (sáu trăm hai mươi triệu chín trăm tám mươi mốt nghìn một trăm) đồng.

Vị trí, tứ cận, loại đất, chiều dài và chiều rộng các phần đất nêu trên được thể hiện theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 34-2024 do Công ty TNHH Đ2 thực hiện, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 22/01/2024 và M1 trích đo thể hiện công trình kiến trúc dựa trên nền bản vẽ gốc, được đính kèm bản án sơ thẩm.

Các thửa đất trên do Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ số AN 486826 ngày 07 tháng 8 năm 2008.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12 tháng 3 năm 2025, nguyên đơn ông Đ không đồng ý bị đơn trả ½ giá trị đất khu B2 yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, xác định khu B2 là của nguyên đơn hoặc bị đơn phải trả toàn bộ giá trị đất là 1.241.962.200 đồng.

Ngày 11 tháng 3 năm 2025, bị đơn bà G và ông T1 kháng cáo yêu cầu xét xử phúc thẩm theo hướng hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ và công nhận cho vợ chồng ông T1, bà G phần diện tích đất tại vị trí khu B2 diện tích 277,1 m^2 thuộc một phần thửa đất số 500, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Ngày 11 tháng 3 năm 2025, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H, ông H3, ông N, bà H2 và bà B kháng cáo yêu cầu xét xử phúc thẩm theo hướng hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ và công nhận lối đi chung tại vị trí khu A1 diện tích 53,3m^2; B1 diện tích 181,9 m^2 thuộc một phần thửa đất số 357, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, rút yêu cầu kháng cáo và bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn bà G và ông Trương D ông T2 là người đại diện ủy quyền trình bày: Vị trí B2 từ năm 1975 đến năm 1999 giáp ranh là bờ mương nước, bị đơn sử dụng phần đất trên 30 năm đến hiện tại. Bị đơn lấp dần và sau đó san lấp bề cao 50cm, xây nhà năm 2017 nguyên đơn hoàn toàn không tranh chấp. Sau đó bị đơn đặt cống không ai tranh chấp đến khi nguyên đơn tranh chấp lối chung, xác định ranh không có phần vị trí B2 và chỉ ranh giáp đường mương nước. Đối phần diện tích đất của nguyên đơn được cấp giấy 2.086m^2 nhưng sau khi đo đạc thực tế phần đất của nguyên đơn có diện tích hơn 5000m^2. Hiện nay phía nguyên đơn chưa làm thủ tục đổi giấy và cấp giấy theo hiện trạng thực tế sử dụng nên chưa có căn cứ xác định vị trí B2 của nguyên đơn. Nếu trường hợp kháng cáo của bị đơn được chấp nhận, đề nghị chia đôi tiền tạm ứng chi phí tố tụng sơ thẩm 48.000.000 đồng /2 = 24.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do ông T3 đại diện ủy quyền có lời trình bày: Công nhận lối đi chung cho các hộ dân phía trong là Thi Văn H; Huỳnh Văn H1; Phan Văn N; Thi Thị Thúy H2; Lê Thị B, tại vị trí khu A1 diện tích 53,3 m^2; B1 diện tích 181,9 m^2 thuộc một phần thửa đất số 357, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Lối đi này đã tồn tại từ năm 1945 đến nay, phía các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã đổ đá xanh và công bồi bổ, 07 hộ dân đi lối đi trên nhưng tranh chấp chỉ 05 hộ. Hộ bà H thửa 438 và bà H2 thửa 551 muốn đi ra đường số 8 phải đi qua thửa đất 556 của bà L2.

Nguyên đơn ông Đ ủy quyền cho ông T có lời trình bày: Ông Đ rút yêu cầu kháng cáo đối với ½ tại vị trí B2. Nguyên nhân tranh chấp từ lối đi, các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng lối đi của Nhà nước và khi bị đơn đặt cống không tranh chấp. Sau khi đo đạc thì phía nguyên đơn mới biết phần đất B2 do nguyên đơn đứng tên nên có khởi kiện bổ sung. Phần lối đi A1 và B1 là có từ thời cha mẹ của nguyên đơn để chừa ra lối đi và có công cải tạo thành lối đi, vị trí lối đi trên nguyên đơn cũng sử dụng làm lối đi ra các thửa đất giáp ranh. Khi Ủy ban cấp giấy cho nguyên đơn là cấp theo đại trà và đến nay chưa thực hiện thủ tục cấp lại theo hiện trạng thực tế. Đối với phần A1 và B1 nếu đồng ý mở lối đi thì phải trả theo giá đã định theo chứng thư của Công ty T5 ngày 10 tháng 7 năm 2024 và phần B2 của bị đơn nếu muốn công nhận phải trả lại theo giá thị trường theo chứng thư trên. Không đồng ý theo kết quả định giá của Hội đồng định giá Nhà nước thành lập theo yêu cầu của bị đơn tại cấp phúc thẩm vì giá không phù hợp thực tế. Đối với phần nhà tại vị trí B2 khi bị đơn xây nhà đã bị xử phạt hành chính và khi bị đơn tách thửa có ký giáp ranh với nguyên đơn là đường mương nước, trước đây phần mương nước là ụ tàu rất rộng và diện tích bao nhiêu không xác định, hiện nay đã bị bị đơn lấn chiếm nên diện tích thu hẹp còn giáp ranh đường mương nước và bị đơn đã đặt cống thoát nước.

Vị trí B1 có từ năm 1940, ông nắm rõ về lối đi này vì từ năm 1983 đến năm 1987 ông là chủ tịch xã T. Lối này được sử dụng trong thời kỳ chiến tranh dùng đi luân chuyển vũ khí và lương thực nuôi dưỡng cách mạng. Trên giấy tờ thể hiện trong họa đồ thửa đất của nguyên đơn nhưng hiện trạng thực tế là lối đi chung có từ năm 1940 và nguyên đơn cũng sử dụng lối đi này để phục vụ trong canh tác nông nghiệp. Yêu cầu giữ nguyên hiện trạng lối đi cho người dân.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo trong thời hạn luật quy định và hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, ông T đại diện nguyên đơn ông Phan Thành Đ rút lại toàn bộ kháng cáo. Việc rút kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp quy định tại Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên có cơ sở đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 437 (thửa cũ 723) có diện tích 1.797,6m^2. Theo phía bị đơn xác định thì các Khu D, D1, D2 do bị đơn quản lý sử dụng từ trước đến nay. Diện tích thực tế sử dụng tại các khu đất này bằng với diện tích ông T1 được cấp giấy chứng nhận là 1.797,6m^2. Ông T1 cho rằng mình còn quản lý thêm vị trí khu B2, có diện tích 277,1m^2. Tuy nhiên, nếu tính phần vị trí B2 thì diện tích lại cao hơn nhiều so với diện tích ông T1 được cấp giấy chứng nhận. Căn cứ Công văn số 3494/CNVPĐKDĐ-HCTH ngày 23/7/2024, khi cấp đổi thửa 437, các bên có lập biên bản ký giáp ranh các hộ liền kề. Tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất khi yêu cầu cấp đổi giấy chứng nhận do ông T1

thực hiện thể hiện giáp ranh thửa đất số 437 là thửa đất số 357 và 500. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà G, ông Đ đều xác định chữ ký trong Bản mô tả này là của ông T1, bà G. Khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn không có ý kiến hay khiếu nại gì. Nên có căn cứ xác định việc cấp giấy chứng nhận cho ông T1, ông Đ là đúng quy định.

Như vậy, căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quá trình sử dụng đất nêu trên, xác định phần đất đang tranh chấp thuộc khu B2 có nguồn gốc là của gia đình ông Đ. Theo xác minh của chính quyền địa phương, bà G là người lấp mương để làm nhà vào năm 2021. Ông Đ biết bà G lấp mương nhưng không ngăn cản. Do bà G và ông Trương C1 công sức cải tạo bồi lấp đất, đồng thời đất cũng đã được xây dựng nhà với diện tích 123,5m^2 nên việc tháo dỡ là không cần thiết. Do đất được cấp cho ông Đ nhưng bà G, ông T1 là người bồi đắp nên Tòa án cấp sơ thẩm xem xét công sức tôn tạo của bà G, ông T1, chỉ buộc bà G và ông Trương T4 lại ½ giá trị đất thuộc Khu B là phù hợp. Do đó, kháng cáo của bị đơn ông T1, bà G là không có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ vào nội dung Công văn số 469/UBND-ĐC ngày 23/8/2024 của Ủy ban nhân dân xã T xác định Khu A, B1 trước đây có cái bờ, các hộ dân phí trong làm lối đi ra đường 816. Từ năm 2002 khu dân cư vượt lũ ấp 2 được hình thành, người dân không đi ra bằng đường này nữa. Phần đất này không phải đất công. Hồ sơ vụ án thể hiện thửa đất thuộc quyền sử dụng của các ông bà Nguyễn Văn T1, Lê Thị B, Phan Văn N, Huỳnh Thị H3, Thi Văn H, Thi Thị Thúy H2 đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thời điểm năm 2017 trở về sau, các thửa đất giáp với thửa 357 của ông Đ. Riêng hồ sơ cấp giấy cho ông T1 và ông Đ đều thể hiện từ khi cấp giấy ban đầu cho đến các lần cấp đổi, hai thửa thửa đất của ông T1 và ông Đ giáp nhau, ở giữa không có đường đi. Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất thuộc Khu A, B1 do nguyên đơn đổ đá xanh và dựng các trụ điện. Hiện trạng này phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn cho rằng nguyên đơn sử dụng con đường này để đi vào phần đất phía sau của gia đình và cho các hộ dân đi nhờ. Do đó, ông T3 đại diện cho bà T1, bà B, ông N, bà H3, ông H, bà H2 cho rằng vị trí khu A1, B1 là lối đi công cộng là không có cơ sở chấp nhận.

Qua đo vẽ phân khu lại khu A1, B1 thì phần lối đi ông T3 yêu cầu mở hiện nay tại vị trí khu A2 diện tích 28,2m^2 thuộc thửa 357 và khu B4 diện tích 82 m^2 thuộc thửa 500 của ông Đ. Đồng thời, như đã phân tích trên thì các vị trí đất trên không phải là lối đi công cộng mà thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Đ. Nên những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông H, ông H3, ông N, bà H2, bà B yêu cầu được mở lối đi tại vị trí khu A2, B4 thì có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị đất cho ông Đ.

Do đó, kháng cáo của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông H, ông H3, ông N, bà H2, bà B do ông T3 đại diện yêu cầu mở lối đi là có cơ sở chấp nhận một phần.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, sửa một phần bản án sơ thẩm số 30/2025/DS-ST

ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức (Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông T1, bà G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H, ông H3, ông N, bà H2, bà B đúng theo quy định tại các điều 272, 273 và 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Nguyên đơn ông Đ tự nguyện rút yêu cầu kháng cáo nên đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn tại ½ vị trí B2 theo Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn và các liên quan thấy rằng:

[2.1] Đối với phần ½ vị trí B2 bị đơn kháng cáo có B2, có diện tích 277,1m^2 thuộc mpt đất số 437 (thửa cũ 723 có diện tích 1.797,6 m^2). Quá trình sử dụng đất các bên đều xác định trước đây có 01 con mương thoát nước và 01 ụ ghe, tuy nhiên diện tích ụ ghe bao nhiêu phía nguyên đơn không xác định. Theo xác minh của chính quyền địa phương, bà G là người lấp mương để làm nhà vào năm 2021. Ông Đ biết bà G lấp mương nhưng không ngăn cản. Các bên xác định ranh đất giáp ranh là đường mương nước và thực tế hiện nay giáp ranh là mương nước đã được đặt cống thoát nước và nguyên đơn đã từ lâu không còn sử dụng ụ ghe. Phía nguyên đơn hoàn toàn không biết phần B2 là phần đất của nguyên đơn vì thực tế không sử dụng và đến khi các bên tranh chấp về lối đi thì nguyên đơn chỉ ranh vẫn giáp phần mương nước không có vị trí B2, đến khi có trích đo thì nguyên đơn mới tranh chấp vị trí B2. Điều này nguyên đơn đều thừa nhận và khi nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nguồn gốc từ cha mẹ để lại không đo đạc hiện trạng thực tế mà cấp theo đại trà. Phần đất B2 bị đơn sử dụng ổn định trên 20 năm không ai tranh chấp và bồi đắp có tài sản cố định trên đất nên yêu cầu của bị đơn đối với ½ vị trí B2 có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu của bị đơn về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PCngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao, xét thấy việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không cần thiết. Các đương sự có quyền đăng ký kê khai để điều chỉnh lại theo đúng quy định của pháp luật đất đai sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3] Đối phần đất đang tranh chấp yêu cầu mở lối đi tại khu A, B1 theo họa đồ thể hiện bà H2 thửa 558, bà L2 thửa 556, ông H thửa 438, bà N thửa 551 tiếp giáp mpt 357 và 356 của ông Đ. Bà H2 và ông H muốn đi ra đường số 8 phải đi qua thửa đất số 556 của bà L2. Tại Điều 254 Bộ luật dân sự có quy định quyền về lối đi: "*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. Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi. Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*". Như vậy,

xét về điều kiện được coi là thuận tiện và hợp lý nhất thì lối đi tại khu A1 và B1 được xem là điều kiện thuận tiện nhất, cần xem xét buộc nguyên đơn giữ một phần hiện trạng lối đi cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và cần xem xét đến diện tích phù hợp ít ảnh hưởng đến QSDĐ của nguyên đơn, lối đi được xem là phù hợp được chấp nhận có diện tích chiều ngang 1,5m x dài 63,2m = 407,5m^2. Thuộc vị trí A2 và B2 theo mảnh trích đo ngày 10 tháng 9 năm 2025.

[3.2] Về nguồn gốc theo lời trình bày của ông V1 và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì lối đi này tồn tại từ năm 1940 đến nay 85 năm nên các liên quan không đền bù lối đi cho nguyên đơn là phù hợp.

[3.3] Theo khoản 1 Điều 171 Luật đất đai quy định quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề trong đó có quy định quyền về lối đi được áp dụng theo Điều 95 Luật đất đai; tại điểm m khoản 4 Điều 95 quy định về đăng ký biến động khi có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất. Như vậy, các liên quan có quyền yêu cầu đăng ký biến động hạn chế quyền sử dụng đất của ông Đ đối với phần diện tích mở lối đi theo quy định.

[9] Phát biểu của Kiểm sát viên có căn cứ chấp nhận một phần.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H, ông H3, ông N, bà H2, bà B không phải chịu.

[11] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H, ông H3, ông N, bà H2, bà B tự nguyên chịu (đã nộp xong).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Cổ Thị G; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị B, Phan Văn N, Huỳnh Thị H3, Thi Văn H, Thi Thị Thúy H2.

Đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn tại ½ vị trí B2 theo Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức (Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh);

Căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 147, các Điều 157, 158, 165, 166, 200, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 254 Bộ luật dân sự;

Căn cứ các Điều 166, 170 Luật Đất đai;

Căn cứ các Điều 12, 14, 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Thành Đ đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Cổ Thị G về việc *"tranh chấp quyền sử dụng đất" tại vị trí B2.*

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Cổ Thị G đối với nguyên đơn ông Phan Thành Đ về việc *"tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Cổ Thị G đối với nguyên đơn ông Phan Thành Đ về việc "*tranh chấp lối đi"*.

4. Chấp nhận một phần yêu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các bà Lê Thị B, Phan Văn N, Huỳnh Thị H3, Thi Văn H, Thi Thị Thúy H2 đối với nguyên đơn ông Phan Thành Đ về việc *"tranh chấp lối đi"*.

4.1. Giao cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Cổ Thị G được quyền tiếp tục quản lý, sử trí đất tại Khu A1, loại đất BHK, diện tích đo đạc thực tế 53,3m^2; vị trí đất tại Khu B, loại đất ONT, diện tích đo đạc thực tế 181,9m^2, thuộc một phần thửa đất số 357, 500, tờ bản đồ số 10, toạ lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An cùng toàn bộ tài sản gắn liền với phần đất nêu trên, toàn bộ cây trồng trên đất.

4.2. Giao cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Cổ Thị G được quyền quản lý sử dụng vị trí đất tại Khu B2, loại đất ONT, diện tích đo đạc thực tế 277,1m^2, thuộc một phần thửa đất số 500, tờ bản đồ số 10, toạ lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất là một phần nhà (1), diện tích đo đạc thực tế là 22,3m^2, một phần nhà (3) diện tích đo đạc thực tế là 52,4m^2, nhà (5) diện tích đo đạc thực tế là 45,6m^2.

Vị trí, tứ cận, loại đất, chiều dài và chiều rộng các phần đất nêu trên được thể hiện theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 34-2024 do Công ty TNHH Đ2 thực hiện, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 22 tháng 01 năm 2024 và M1 trích đo thể hiện công trình kiến trúc dựa trên nền bản vẽ gốc, được đính kèm bản án sơ thẩm.

4.3. Buộc ông Phan Thành Đ tiếp tục mở lối đi tại vị trí A1 và B1 thuộc mpt 357 và 356 của ông Phan Thành Đ có diện tích A2 28,2m^2, vị trí B2 có diện tích 125,5m^2. Có tứ cạnh theo M1 trích đo cắt thửa ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Cty TNHH đo đạc nhà đất H4.

4.4. Hạn chế quyền bất động sản thuộc mpt 357 và 357 tại vị trí A2 và B2. Bà Lê Thị B, ông Phan Văn N, bà Huỳnh Thị H3, ông Thi Văn H, bà Thi Thị Thúy H2 có quyền yêu cầu đăng ký biến động hạn chế quyền sử dụng đất của ông Đ đối với phần diện tích mở lối đi theo quy định.

Các thửa đất trên do Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Thành Đ số AN 486826 ngày 07 tháng 8 năm 2008.

4.5. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất thuộc quyền sử dụng của mình theo quy định của Luật đất đai.

5. Về chi phi tố tụng cấp sơ thẩm: Buộc ông Phan Thành Đ phải chịu 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng. Do ông Nguyễn Văn T1, bà Cổ Thị G đã nộp tạm ứng nên buộc ông Phan Thành Đ trả lại cho ông Nguyễn Văn T1, bà Cổ Thị G số tiền 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng.

6. Về án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T1, bà Cổ Thị G được miễn án phí. Bà Lê Thị B, ông Phan Văn N, bà Huỳnh Thị H3, ông Thi Văn H, bà Thi Thị Thúy H2 không phải chịu án phí. Ông Phan Thành Đ phải chịu án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông Phan Thành Đ đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0012281 ngày 28 tháng 10 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức. (Ông Phan Thành Đ đã nộp xong).

7. Về chi phi tố tụng cấp phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T1, bà Cổ Thị G và bà Lê Thị B, ông Phan Văn N, bà Huỳnh Thị H3, ông Thi Văn H, bà Thi Thị Thúy H2 tự nguyện chịu 6.850.000 (sáu triệu tám trăm năm mươi nghìn) đồng (đã nộp xong).

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T1, bà Cổ Thị G và bà Lê Thị B, Phan Văn N, Huỳnh Thị H3, Thi Văn H, Thi Thị Thúy H2 không phải chịu. Hoàn trả 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí cho bà Lê Thị B, Phan Văn N, Huỳnh Thị H3, Thi Văn H, Thi Thị Thúy H2 đã nộp theo biên lai thu số 0007538, 0007537, 0007539, 0007536, 0007535 cùng ngày 13 tháng 3 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Trường hợp bản án, được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 3 – Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Bích Tuyền