

Bản án số: 1687/2025/DS-PT

Ngày: 26/12/2025

V/v Yêu cầu mở lối đi qua bất
động sản liền kề, tranh chấp quyền
sử dụng đất (ranh giới 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 Trung Dũng

- 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 Nguyễn Thị Ngọc Nữ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 26 tháng 12 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 1107/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2025 về việc “Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề, tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới đất)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 23/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6649/2025/QĐXXPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 22290/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn Sơn, sinh năm 1970 và bà Đặng Thị Chung, sinh năm 1970, cùng địa chỉ: số 149/1, khu phố Thạnh Quý, phường An Thạnh, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Thuận An, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Văn Trung, sinh năm 1961; địa chỉ: ấp Bào Gốc, xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Ông Nguyễn Trung Tâm, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp Bào Gốc, xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Bà Phạm Thị Hồng, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp Bào Gốc, xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Văn Trung, ông Nguyễn Trung Tâm và bà Phạm Thị Hồng: Ông Ngô Hoài Phong, sinh năm 1982; địa chỉ: số 36/8 đường ĐX063, khu phố Định Hòa 8, phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/11/2025 và 16/12/2025); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Lê Thị Ngọc Huyền, sinh năm 1996;

2. Bà Lê Ngọc Quỳnh Hương, sinh năm 2001;

Cùng địa chỉ: số 149/1, khu phố Thạnh Quý, phường An Thạnh, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Thuận An, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Ngọc Huyền, bà Lê Ngọc Quỳnh Hương: Ông Lê Văn Sơn, sinh năm 1970 hoặc bà Đặng Thị Chung, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: số 149/1, khu phố Thạnh Quý, phường An Thạnh, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Thuận An, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/4/2024); có mặt.

3. Bà Lê Ngọc Thanh Tuyền, sinh năm 1999; địa chỉ: số 149/1, khu phố Thạnh Quý, phường An Thạnh, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Thuận An, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Ngọc Thanh Tuyền: Ông Lê Văn Sơn, sinh năm 1970 hoặc bà Đặng Thị Chung, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: số 149/1, khu phố Thạnh Quý, phường An Thạnh, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Thuận An, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 26/4/2024); có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Sương, sinh năm 1960; vắng mặt.

5. Ông Phạm Thành Hiếu, sinh năm 1981; vắng mặt.

6. Bà Phạm Hồng Thuận, sinh năm 1987; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp Bào Gốc, xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh).

7. Bà Phạm Thị Thảo, sinh năm 1982; vắng mặt.

8. Bà Phạm Hồng Thuận, sinh năm 1984; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp Đồng Tâm, xã Tam Lập, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là xã Phú Giáo, Thành phố Hồ Chí Minh).

9. Bà Nguyễn Thị Yến Nhi, sinh năm 1997; địa chỉ: ấp Bào Gốc, xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

10. Ông Nguyễn Văn Ngà, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp Bào Gốc, xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Văn Sơn, bà Đặng Thị Chung; bị đơn ông Phạm Văn Trung, ông Nguyễn Trung Tâm, bà Phạm Thị Hồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/10/2022; đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 11/11/2022; đơn khởi kiện đề ngày 22/12/2022; đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 16 tháng 01 năm 2023; đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 07/6/2024 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Lê Văn Sơn và bà Đặng Thị Chung trình bày:

1. Yêu cầu ông Nguyễn Trung Tâm và bà Phạm Thị Hồng phải chặt, thu hoạch 28 cây cao su, trả lỗi đi cho ông Sơn và bà Chung có diện tích khoảng 600m² (chiều ngang 4m, chiều dài 150m) thuộc một phần thửa đất số 410, 411, tờ bản đồ số 08, tại xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

2. Trước đây ông Sơn và bà Chung khởi kiện ông Phạm Văn Trung yêu cầu ông Trung cùng với ông Tâm và bà Hồng phải trả lỗi đi nêu trên. Tuy nhiên, hiện nay ông Sơn và bà Chung nhận thấy ông Trung không phải là người chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Sơn nên không có nghĩa vụ trả lỗi đi. Do đó, ông Sơn, bà Chung xin rút lại yêu cầu trả lỗi đi đối với bị đơn ông Trung.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 410, 411, tờ bản đồ số 08, tại xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, đã cấp cho hộ ông Nguyễn Trung Tâm, để thể hiện lỗi đi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản án của Tòa án.

3. Buộc ông Nguyễn Trung Tâm và bà Phạm Thị Hồng chặt, thu hoạch 59 cây cao su, 01 cây trà, 01 cây dừa, trả cho ông Sơn và bà Chung diện tích đất 745,8m² thuộc một phần thửa đất 462, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên.

4. Buộc ông Phạm Văn Trung chặt, thu hoạch 126 cây cao su, 17 cây trà, 180 cây tầm vông, trả lại ông Sơn và bà Chung diện tích đất 3.464,2m², gồm: diện tích đất 120,8m² thuộc một phần thửa đất số 462; diện tích đất 95m² thuộc một phần thửa đất số 412; diện tích đất 109,2m² thuộc một phần thửa đất số 421; diện tích đất 134m² thuộc một phần thửa đất số 422; diện tích đất 32,6m² thuộc một phần thửa đất số 423; diện tích đất 140,7m² thuộc một phần thửa đất số 433; diện tích đất 263,2m² thuộc một phần thửa đất số 434; diện tích đất 425,3m² thuộc một phần thửa đất số 435; diện tích đất 672,1m² thuộc một phần thửa đất số 438; diện tích đất 153,3m² thuộc đất suối; diện tích đất 568m² thuộc một phần thửa đất số 439; cùng thuộc tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên.

Lý do ông Sơn và bà Chung khởi kiện tranh chấp lỗi đi và quyền sử dụng đất với ông Tâm, bà Hồng: Năm 2002, ông Sơn và bà Chung nhận chuyển nhượng của ông Tâm và bà Hồng tổng diện tích đất 32.678m² thuộc các thửa đất... (giữ nguyên danh sách thửa)... tờ bản đồ số 08, tại xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên với giá tiền 40.000.000 đồng. Ngày 14/7/2004, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất được

UBND xã Bình Mỹ chứng thực. Ngày 15/9/2004, ông Sơn, bà Chung được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02651 QSDĐ/TU. Ngày 09/4/2008, ông Tâm, bà Hồng chuyển nhượng tiếp cho bà Chung, ông Sơn diện tích đất 2.269m² thuộc thửa đất số 466, tờ bản đồ số 08, tại xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương với giá 5.000.000 đồng. Ngày 05/5/2008, ông Sơn, bà Chung được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01012.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất, phía ông Tâm và bà Hồng cam kết cho ông Sơn, bà Chung sử dụng lối đi qua thửa đất số 410, 411, tờ bản đồ số 08 để vào đất của mình canh tác. Tuy nhiên, hiện nay ông Tâm và bà Hồng không cho ông Sơn, bà Chung sử dụng lối đi nêu trên. Do đó, ông Sơn, bà Chung cho rằng ông Tâm, bà Hồng phải có nghĩa vụ chừa ra lối đi cho ông Sơn, bà Chung như đã cam kết trước đây. Bên cạnh đó, hiện nay ông Tâm, bà Hồng sử dụng thửa đất số 411, tờ bản đồ số 08 liền kề thửa đất số 462 và đã lấn chiếm của ông Sơn, bà Chung diện tích đất 745,8m² thuộc một phần thửa đất 462, nên ông Sơn, bà Chung yêu cầu trả lại.

Lý do ông Sơn và bà Chung khởi kiện yêu cầu ông Trung trả lại diện tích đất 3.464,2m²: Ông Phạm Văn Trung sử dụng khu đất tiếp giáp với đất của ông Sơn, bà Chung đã lợi dụng việc ông Sơn, bà Chung có nhà ở xa khu đất tại địa bàn huyện Thuận An (nay là thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương), ông Trung đã lấn chiếm diện tích đất 3.464,2m² thuộc nhiều thửa đất của ông Sơn, bà Chung. Do đó, ông Sơn, bà Chung yêu cầu ông Trung thu hoạch cây trồng và trả lại diện tích đất lấn chiếm.

- Bị đơn ông Nguyễn Trung Tâm, bà Phạm Thị Hồng và người đại diện hợp pháp của các bị đơn trình bày về quan hệ tranh chấp lối đi:

Không chấp nhận yêu cầu của ông Sơn và bà Chung về việc buộc ông Tâm và bà Hồng phải chặt, thu hoạch 28 cây cao su, trả lối đi cho ông Sơn và bà Chung có diện tích khoảng 600m². Bởi diện tích đất ông Sơn và bà Chung tranh chấp lối đi thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Tâm và bà Hồng. Tại thời điểm chuyển nhượng đất, các bên không có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất lối đi; hiện nay trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tâm không thể hiện lối đi; thực tế ông Sơn, bà Chung sử dụng lối đi khác để vào đất canh tác.

- Bị đơn ông Nguyễn Trung Tâm, bà Phạm Thị Hồng và người đại diện hợp pháp của các bị đơn trình bày về quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất:

Ông Tâm và bà Hồng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Sơn và bà Chung về việc yêu cầu ông Tâm và bà Hồng chặt, thu hoạch 59 cây cao su, 01 cây tràm, 01 cây dừa, trả lại cho ông Sơn và bà Chung diện tích đất 745,8m² thuộc một phần thửa đất 462. Diện tích đất này do ông Tâm, bà Hồng khai phá, sử dụng ổn định. Tại thời điểm chuyển nhượng đất cho ông Sơn, bà Chung thì ông Tâm, bà Hồng đã chỉ ranh giới rõ ràng. Tuy nhiên, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Sơn, bà Chung, cơ quan chức năng không tiến hành đo đạc thực tế nên đã cấp nhầm phần đất hiện nay ông Tâm, bà Hồng đang sử dụng sang tên cho ông Sơn và bà Chung.

Ông Tâm và bà Hồng có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích 745,8m² nêu trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Tâm và bà Hồng; kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất của ông Sơn, bà Chung để ông Tâm và bà Hồng được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bị đơn ông Phạm Văn Trung trình bày:

Ông Trung không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Sơn và bà Chung về việc buộc ông Trung phải thu hoạch 126 cây cao su, 17 cây trà, 180 cây tầm vông, trả lại cho ông Sơn và bà Chung diện tích đất 3.464,2m². Ông Trung sử dụng diện tích đất 45.373m² thuộc các thửa đất 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, tờ bản đồ số 08; các thửa đất 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, tờ bản đồ số 28; thửa đất số 21, 39, 41, tờ bản đồ số 30; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Văn Trung ngày 14/7/2000, số vào sổ 00914 QSDĐ/TU, tại xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên (trước đây là huyện Tân Uyên), có nguồn gốc do ông Trung khai phá từ năm 1995 và sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Tuy nhiên, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Tâm và sau đó chuyển nhượng lại cho ông Sơn, bà Chung, các bên chỉ chuyển nhượng theo giấy tờ, không tiến hành đo đạc thực tế nên đã cấp nhầm diện tích đất hiện nay đang tranh chấp cho ông Sơn và bà Chung. Ông Trung có đơn phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích 3.464,2m² nêu trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Trung; kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Sơn, bà Chung để ông Trung được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc ông Sơn và bà Chung rút lại yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp lỗi đi với ông Trung là tự nguyện, ông Trung đề nghị Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ngọc Huyền, bà Lê Thị Thanh Tuyền, bà Lê Ngọc Quỳnh Hương trình bày: Bà Huyền, bà Tuyền và bà Hương là con của ông Sơn, bà Chung, thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Sơn, bà Chung, không có ý kiến nào khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Yến Nhi trình bày: Bà Nhi là con của ông Tâm và bà Hồng, thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Tâm và bà Hồng, không có ý kiến nào khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Sương, ông Phạm Thành Hiếu, bà Phạm Thị Thảo, bà Phạm Hồng Thuận (sinh năm 1984), bà Phạm Hồng Thuận (sinh năm 1987) trình bày: Là vợ và các con của ông Trung, thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Trung, không có ý kiến nào khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ngà trình bày: Ông Ngà sử dụng các thửa đất 305, 409, 362, 363, 370, 371, 382, 383, 389, 401, 402, 403, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên; các thửa đất có ranh giới rõ ràng, không có tranh chấp với các chủ giáp ranh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 23/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Sơn, bà Đặng Thị Chung đối với bị đơn ông Nguyễn Trung Tâm và bà Phạm Thị Hồng về việc “Tranh chấp lối đi”.

1.1. Không buộc ông Nguyễn Trung Tâm và bà Phạm Thị Hồng phải chặt, thu hoạch 28 cây cao su, trả lối đi cho ông Sơn và bà Chung có diện tích khoảng 600m² (chiều ngang 4m, chiều dài 150m) thuộc một phần thửa đất số 410, 411, tờ bản đồ số 08, tại xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương và không kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 410, 411, tờ bản đồ số 08 cấp cho hộ ông Nguyễn Trung Tâm để điều chỉnh diện tích lối đi theo yêu cầu của ông Lê Văn Sơn, bà Đặng Thị Chung.

1.2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Sơn, bà Đặng Thị Chung đối với bị đơn ông Phạm Văn Trung về việc tranh chấp lối đi.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Sơn, bà Đặng Thị Chung đối với bị đơn ông Nguyễn Trung Tâm, bà Phạm Thị Hồng và ông Phạm Văn Trung về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2.1. Buộc ông Nguyễn Trung Tâm và bà Phạm Thị Hồng chặt, thu hoạch 59 cây cao su, 01 cây tràm, 01 cây dừa, trả cho ông Lê Văn Sơn, bà Đặng Thị Chung diện tích đất 745,8m² thuộc một phần thửa đất số 462, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02651 QSDĐ/TU ngày 15/9/2004 cho ông Lê Văn Sơn, bà Đặng Thị Chung (có sơ đồ bản vẽ kèm theo được ký hiệu khu 2).

2.2. Buộc ông Phạm Văn Trung chặt, thu hoạch 126 cây cao su, 17 cây tràm, 180 cây tầm vông, trả lại ông Lê Văn Sơn, bà Đặng Thị Chung diện tích đất 3.464,2m², gồm: diện tích đất 120,8m² thuộc một phần thửa đất số 462; diện tích 95m² thuộc một phần thửa đất số 412; diện tích đất 109,2m² thuộc một phần thửa đất số 421; diện tích đất 134m² thuộc một phần thửa đất số 422; diện tích đất 32,6m² thuộc một phần thửa đất số 423; diện tích đất 140,7m² thuộc một phần thửa đất số 433; diện tích đất 263,2m² thuộc một phần thửa đất số 434; diện tích đất 425,3m² thuộc một phần thửa đất số 435; diện tích đất 672,1m² thuộc một phần thửa đất số 438; diện tích đất 153,3m² thuộc đất suối; diện tích đất 568m² thuộc một phần thửa đất số 439; cùng thuộc tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02651 QSDĐ/TU ngày 15/9/2004 cho ông Lê Văn Sơn, bà Đặng Thị Chung (có sơ đồ bản vẽ kèm theo được ký hiệu khu 1).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn Trung, ông Nguyễn Trung Tâm và bà Phạm Thị Hồng đối với ông Lê Văn Sơn, bà Đặng Thị Chung về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

3.1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Trung Tâm và bà Phạm Thị Hồng yêu cầu công nhận cho ông Tâm, bà Hồng được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 745,8m² thuộc một phần thửa đất 462, tờ bản đồ số 08, tại xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên và không kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02651 QSDĐ/TU cấp ngày 15/9/2004 cho ông Sơn, bà Chung.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn Trung yêu cầu công nhận cho ông Trung được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 3.464,2m², gồm các diện tích đất thuộc thửa 462, 412, 421, 422, 423, 433, 434, 435, 438, đất suối và 439 (như liệt kê tại mục 2.2), tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên và không kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02651 QSDĐ/TU cấp ngày 15/9/2004 cho ông Sơn, bà Chung.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ 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: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn Sơn, bà Đặng Thị Chung và bị đơn ông Nguyễn Trung Tâm, bà Phạm Thị Hồng. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn Trung, sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn Trung.

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] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Sương, ông Phạm Thành Hiếu, bà Phạm Hồng Thuận (sinh năm 1984), bà Phạm Thị Thảo, bà Phạm Hồng Thuận (sinh năm 1987), bà Nguyễn Thị Yến Nhi và ông Nguyễn Văn Ngà đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn cho rằng khi nhận chuyển nhượng đất từ bị đơn ông Nguyễn Trung Tâm và bà Phạm Thị Hồng, ông Tâm và bà Hồng cam kết cho ông Sơn, bà Chung sử dụng lối đi qua thửa đất số 410, 411, tờ bản đồ số 08 để vào đất canh tác. Tuy nhiên, hiện nay ông Tâm và bà Hồng không cho ông Sơn, bà Chung sử dụng lối đi nêu trên nên nguyên đơn yêu cầu các bị đơn phải chừa lối đi có diện tích khoảng 600m² (ngang 4m, dài 150m) thuộc một phần thửa đất số 410, 411, tờ bản đồ số 08 tại xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Đồng thời, nguyên đơn cho rằng quá trình sử dụng thửa đất số 411 liền kề thửa đất số 462, ông Tâm và bà Hồng đã lấn chiếm của ông Sơn, bà Chung diện tích 745,8m² thuộc một phần thửa 462 nên yêu cầu trả lại.

Ngoài ra, ông Sơn và bà Chung khởi kiện đối với ông Phạm Văn Trung, yêu cầu ông Trung trả lại lối đi (theo thỏa thuận trước đó với ông Tâm, bà Hồng) và yêu

cầu ông Trung phải chặt, thu hoạch 126 cây cao su, 17 cây tràm, 180 cây tầm vông để trả lại diện tích đất lần chiếm là 3.464,2m² (gồm các phần diện tích thuộc các thửa 462, 412, 421, 422, 423, 433, 434, 435, 438, 439 và phần đất suối) thuộc tờ bản đồ số 08, tại xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên.

Ngược lại, bị đơn ông Tâm và bà Hồng cho rằng khi chuyển nhượng không có thỏa thuận chừa lối đi. Về ranh giới giữa thửa 411 và 462, các bên đã xác định rõ ràng, nguyên đơn đã móc mương làm ranh; thực tế đất nguyên đơn ở vị trí trũng, đất của ông Tâm, bà Hồng ở trên cao. Còn ông Trung cho rằng ranh giới giữa đất của ông với phần đất nguyên đơn đã được ông cùng với ông Tâm, bà Hồng xác lập trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng; sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn cũng đã móc mương phân ranh. Do đó, ông Tâm, bà Hồng và ông Trung có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án công nhận phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình.

Như vậy, theo yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố, quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là: “Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề, tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới đất)”.

[3] Đối với tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề: Căn cứ theo Mệnh trích lục bản đồ địa chính ngày 31/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bắc Tân Uyên, thể hiện có 03 khu đất nhưng không xác định rõ phần diện tích nào nguyên đơn yêu cầu mở lối đi. Ban đầu, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Trung, ông Tâm và bà Hồng mở lối đi diện tích 800m², sau đó rút yêu cầu đối với ông Trung. Tại bản án sơ thẩm, Tòa án không chấp nhận yêu cầu đối với diện tích khoảng 600m², tuy nhiên diện tích này không được thể hiện trong Mệnh trích lục nêu trên.

Nguyên đơn kháng cáo xác định lối đi yêu cầu mở có chiều ngang khoảng 4,5m và chiều dài hết thửa đất. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp phúc thẩm, phần lối đi này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đo đạc thực tế. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ tranh chấp dẫn đến việc điều tra, thu thập chứng cứ và áp dụng pháp luật không đúng, không đảm bảo nguyên tắc hai cấp xét xử theo quy định tại Điều 17 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Đối với tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất):

[4.1] Theo kết quả đo đạc, tổng diện tích tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn ông Tâm, bà Hồng là 825,1m². Nguyên đơn yêu cầu trả 745,8m², trong khi bị đơn có yêu cầu phản tố công nhận toàn bộ 825,1m². Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn với diện tích 745,8m² nhưng lại không xem xét, làm rõ phần diện tích chênh lệch 79,3m² mà bị đơn yêu cầu phản tố hiện do ai quản lý, sử dụng để giải quyết triệt để vụ án.

[4.2] Đối với tranh chấp với ông Trung: Kết quả đo đạc thể hiện tổng diện tích tranh chấp là 3.899,5m². Nguyên đơn yêu cầu trả 3.464,2m², bị đơn yêu cầu phản tố công nhận 3.899,5m². Trong đó, có 153,3m² đất suối nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ cơ quan nào quản lý diện tích này để đưa vào tham gia tố tụng mà đã tuyên công nhận cho nguyên đơn là có vi phạm.

Đồng thời, diện tích 3.464,2m² theo các thửa do nguyên đơn xác định chỉ có diện tích 2.714,1m² (120,8m² + 95m² + 109,2m² + 134m² + 32,6m² + 140,7m² + 263,2m² + 425,3m² + 672,1m² + 153,3m² + 568m²), chênh lệch với yêu cầu khởi kiện là 750,1m². Tòa án cấp sơ thẩm công nhận diện tích 3.464,2m² và xác định là khu 1 tại bản vẽ (bản vẽ Tòa án cấp sơ thẩm kèm theo không xác định được bất kỳ số liệu hay ghi chú nào). Như vậy, kết quả đo đạc tại hồ sơ là 3899,5m², diện tích theo đơn 3.464,2m², nhưng diện tích các thửa cụ thể cộng lại là 2.714,1m² là mâu thuẫn, không xác định được mốc giới là không đảm bảo việc thi hành án. Đồng thời, trên toàn bộ diện tích 3899,5m² có 126 cây cao su, 17 cây tràm, 180 cây tầm vông của ông Trung. Như vậy, trên diện tích 3.464,2m² gồm những cây trồng nào, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn thanh lý toàn bộ là ảnh hưởng đến quyền của ông Trung. Ngoài ra, ông Trung có yêu cầu phản tố công nhận 3899,5m², Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đối với diện tích 435,3m² chênh lệch giữa yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn.

[5] Như trên đã phân tích, tranh chấp giữa các bên là tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật Dân sự. Theo kết quả thẩm định, ranh giới giữa thửa 462 (của nguyên đơn) và thửa 411 (của bị đơn ông Tâm, bà Hồng) và ranh giới giữa đất của nguyên đơn với ông Trung đều có mương hiện hữu và có sự chênh lệch về độ cao. Tuy nhiên, khi đo đạc đã không thể hiện mương nước hiện hữu, không thể hiện ranh giới thực tế nguyên đơn quản lý, sử dụng và ranh giới bị đơn quản lý, sử dụng để xem xét, đánh giá ranh giới đất giữa hai bên. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, các đương sự đều có yêu cầu đo đạc lại. Tuy nhiên, do cấp sơ thẩm có các vi phạm như trên đã phân tích, để đảm bảo nguyên tắc xét xử hai cấp và chứng cứ được đánh giá qua hai cấp, yêu cầu đo đạc sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là có căn cứ chấp nhận một phần.

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

[8] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Do bị đơn ông Phạm Văn Trung yêu cầu xem xét, thẩm định nên phải chịu.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên các đương sự kháng cáo không phải chịu. Ông Nguyễn Trung Tâm, ông Phạm Văn Trung là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 3 Điều 308, Điều 309, 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn Sơn, bà Đặng Thị Chung; bị đơn ông Phạm Văn Trung, ông Nguyễn Trung Tâm và bà Phạm Thị Hồng.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 23/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục chung.

3. Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Ông Phạm Văn Trung phải chịu 1.500.000 đồng (đã thực hiện xong).

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả lại ông Lê Văn Sơn và bà Đặng Thị Chung số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0003382 ngày 14 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lại bà Phạm Thị Hồng số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0003487 ngày 15 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Phạm Văn Trung được miễn nộp.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đường sự;
- Lưu: HS, VP (23), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết