

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: 1104/2025/DS-PT
Ngày: 09/9/2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất, tranh chấp về lỗi đi chung

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: Bà Trần Hoài Thu - 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 09 tháng 9 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 225/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp về lỗi đi chung”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 18 tháng 02 năm 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 4314/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 15167/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Chiêm L, sinh năm 1955; địa chỉ: số D, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1976; địa chỉ: số I P, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/8/2025); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Hà Thúy L1; là Luật sư của Văn phòng L4, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

- Bị đơn: Bà Lê Thị Tuyết L2, sinh năm 1966; địa chỉ: số A, tổ A, khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hương G, sinh năm 1998; địa chỉ: số A Đ, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/9/2025); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Văn T1; là Luật sư Công ty L5, là Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

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

1. Ông Trương Văn T2, sinh năm 1967; địa chỉ: số A, tổ A, khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Hương G, sinh năm 1998; địa chỉ: số A Đ, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/9/2025); có mặt.

2. Ông Võ Anh T3, sinh năm 1958; địa chỉ: số D, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3. Ông Bùi Minh T4, sinh năm 1970; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1972; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: khu phố E, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Bà Lê Thị N, sinh năm 1960; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Ông Đào Thạch N1, sinh năm 1960; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Ông Đào Thanh N2, sinh năm 1983; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Ông Đào Thanh S, sinh năm 1985; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Ông Đào Thanh T6, sinh năm 1988; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

10. Bà Trần Thị H, sinh năm 1985; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

11. Ông Nguyễn Ngọc T7, sinh năm 1997; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

12. Ông Nguyễn Duy T8, sinh năm 1994; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

13. Bà Đào Ngọc Y, sinh năm 1971; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: tổ A, ấp S, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

14. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: khu phố B, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

15. Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: khu phố B, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

16. Ông Bùi Đình K, sinh năm 1997; địa chỉ: khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

17. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B; địa chỉ: Trung tâm hành chính huyện B, khu phố E, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

18. Ngân hàng TMCP Đ (B); địa chỉ: T, số A, đường T, Phường L, quận H, Thành phố Hà Nội (nay là phường H, Thành phố Hà Nội); địa chỉ liên lạc: B - Chi nhánh T16, số C, đường Y, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Nam T9 và ông Diệp Trần Bảo A; là người đại diện theo ủy quyền (Quyết định số 34/GUQ-BIDV.TDM ngày 09/01/2025); ông T9 vắng mặt, ông A có mặt.

19. Bà Trương Ngọc Thùy T10, sinh năm 1993; địa chỉ: tổ A, khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

20. Ông Trương Thiện T11, sinh năm 1989; địa chỉ: số D, đường H, khu phố C, phường H, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Chiêm L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 06/5/2022, Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 15/02/2023, 27/4/2023, nguyên đơn bà Chiêm L và người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Hữu Tuấn M trình bày:

Bà L là chủ sử dụng quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ) diện tích 54.744m² thuộc thửa 69, 71 tờ bản đồ số 36, tại xã Đ, huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số AN747599, số vào sổ cấp GCN: H00742 ngày 31/12/2008 của Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện T cấp cho bà L. Giáp ranh với thửa số 69 có cạnh hướng Nam là thửa đất số 70 cấp cho bà Lê Thị Tuyết L2.

Khoảng năm 2019, bà L2 yêu cầu đo đạc để xin cấp lại sổ. Sau khi đo, bà L2 đưa cho bà L hồ sơ đo đạc, yêu cầu ký liên ranh để hợp thức hóa phần đất của mình. Qua xem xét hồ sơ đo đạc, bà L thấy diện tích đất bà L2 sử dụng tăng, tương ứng là diện tích đất của bà L bị giảm khoảng hơn 2.000m² nên bà không ký liên ranh, đồng thời yêu cầu đo đạc lại để xác minh ranh mốc giữa hai bên. Tuy nhiên, sau đó bà L2 vẫn hợp thức hóa được hồ sơ đo đạc và được cập nhật biến động diện tích tăng vào GCNQSDĐ đối với phần diện tích đất đã lấn chiếm của bà L. Khoảng tháng 4/2021, gia đình bà L còn phát hiện bà L2 tự ý tháo dỡ toàn bộ cọc, trụ bê tông xác định ranh mốc giữa thửa 70 với 69 và trồng tràm trên đất lấn chiếm.

Do vậy, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc bà L2 tháo dỡ hàng rào thép B40 và thép gai để trả cho bà L đất lấn chiếm thuộc thửa đất số 69 và 71 thể hiện chi tiết tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 534-2022 ngày 08/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B (gọi tắt là Mảnh trích lục số 534-2022 ngày 08/11/2022), tổng diện tích $2.084,7\text{m}^2$, cụ thể gồm: Phần đất tiếp giáp với thửa số 69 gồm: $106,6\text{m}^2 + 88,1\text{m}^2 + 70,9\text{m}^2 + 1.209,9\text{m}^2 = 1.475,5\text{m}^2$; Phần đất tiếp giáp với thửa số 71 gồm: $15,4\text{m}^2 + 345,4\text{m}^2 + 18,8\text{m}^2 + 32,3\text{m}^2 + 51,7\text{m}^2 + 106,4\text{m}^2 + 39,2\text{m}^2 = 609,2\text{m}^2$.

2. Kiến nghị UBND huyện B thu hồi GCNQSDĐ số 01401 QSDĐ/TU ngày 11/9/2001 cấp cho bà L2 (đã cập nhật chỉnh lý thành cấp cho bà L2 và ông T2) để cấp lại theo hướng không bao gồm phần đất diện tích $2.084,7\text{m}^2$ thuộc QSDĐ của bà L.

3. Buộc bà L2 tháo dỡ con đường bê tông chiều ngang 4m, chiều dài 135m xây dựng trái phép trên phần đất phía Đông của thửa đất 69 (giáp thửa đất 68) để trả lại hiện trạng như trước khi làm đường.

Bị đơn bà Lê Thị Tuyết L2 và người đại diện ông Phạm Đình H1 trình bày:

Bà L2 là chủ sử dụng thửa đất số 70, tờ bản đồ số 36 tại ấp S, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số 01401QSDĐ/TU ngày 11/9/2001. Thửa số 70 giáp ranh với thửa số 69 và 71 cấp cho bà L. Đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của Nguyễn Thị A1 vào tháng 7/2001. Người bán đã được cấp GCNQSDĐ. Bà L2 mua nguyên thửa, không đo đạc thực tế. Ranh thửa đất số 70 là các bụi tre, cừ tràm, ụ mồi, cuối ranh đất có cây xà cừ (hiện vẫn còn trên đất) do chủ cũ trồng. Sau khi mua đất, bà L2 trồng các trụ bê tông ngay trên ranh đất giữa các bên. Bà L2 nhận đất và quản lý, sử dụng từ năm 2001 đến nay. Bà trồng tràm và đã thu hoạch được ba, bốn mùa. Bà L là chủ liên ranh thửa đất 69 và 71 không phản đối hoặc có ý kiến về ranh sử dụng thực tế.

Năm 2019, bà L2 làm thủ tục xin cấp đổi GCNQSDĐ từ cấp cho Hộ sang cá nhân. Theo yêu cầu của UBND xã Đ, UBND huyện B và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, bà L2 yêu cầu đo đạc toàn bộ khu đất theo hiện trạng sử dụng thực tế. Qua đo đạc cho thấy, ranh không khớp với GCNQSDĐ được cấp nên ngày 27/7/2020, cơ quan chức năng thực hiện thủ tục điều chỉnh, cập nhật thông tin trên GCNQSDĐ theo thực tế sử dụng đất như sau: Diện tích đo đạc lại là $58.132,3\text{m}^2$ (ONT: 400m^2 , CLN: $57.732,3\text{m}^2$), ...". Nguyên nhân là do GCNQSDĐ lần đầu không đúng với thực tế sử dụng đất, cấp theo kê khai đăng ký đại trà của người dân và không đo đạc thực tế. Khi mua, bà L2 cũng không đo đạc. Phần diện tích đất tăng đã được cập nhật, điều chỉnh trong GCNQSDĐ cấp cho bà L2 nhưng GCNQSDĐ của bà L đối với thửa đất 69, 71 vẫn chưa được cập nhật điều chỉnh vì bà L không đồng ý. Về con đường bê tông đi qua thửa đất số 68, 69 đi vào thửa đất 65, 66 và 70: Đây là lối đi duy nhất của các hộ dân có đất bên trong từ xưa đến nay. Để thuận tiện cho việc đi lại và không bị sói mòn vào mùa mưa nên bà L2 và các hộ dân bên trong đắp con đường có chiều ngang 4m dài 135m đi từ đường ĐH-415 dẫn vào các thửa đất bên trong như hiện trạng.

Do đó, bà L2 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có yêu cầu phản tố đối với bà L. Căn cứ kết quả đo đạc thực tế đất tranh

chấp thể hiện tại Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 534-2022 ngày 08/11/2022 và số 157-2023 ngày 03/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, bà L2 yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Kiến nghị UBND huyện B thu hồi GCNQSDĐ số AN 747599, số vào sổ H 00742 ngày 31/12/2008 của UBND huyện T (nay là Bắc Tân U) cấp cho bà L để cấp lại theo hướng không bao gồm phần đất diện tích $2002,2m^2$ tại ấp S, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương, thuộc quyền quản lý, sử dụng đất của bà L2, cụ thể gồm: $1.475,5m^2$ gồm: $70,9m^2 + 88,1m^2 + 1209,9m^2 + 106,6m^2 + 468,6m^2 + 32,3m^2 + 345,4m^2 + 51,7m^2 + 39,2m^2$ thuộc thửa đất số 69 và 71, đã đo đạc chỉnh lý vào thửa đất số 70; $58,1m^2$ gồm: $23,9m^2$ thuộc thửa 69; $18,8m^2$ và $15,4m^2$ thuộc thửa 71.

2. Công nhận cho bà L2 được QSDĐ diện tích $58,1m^2$ thuộc thửa đất 69, 71. Bà L2 được quyền đi kê khai, đăng ký để được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất này.

3. Yêu cầu Tòa án công nhận QSDĐ diện tích $506m^2$ gồm: $235,5m^2$ và $87,7m^2$ thuộc thửa đất số 68; $182,8m^2$ thuộc thửa đất số 69 tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương theo kết quả đo đạc thực tế là lối đi chung.

4. Kiến nghị UBND huyện B thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho bà L, ông T4 và bà L2 đối với thửa đất số 68, 69 và 65 để cấp lại theo hướng không bao gồm phần đất là lối đi chung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Anh T3 trình bày tại Văn bản ngày 16/9/2024 như sau:

Ông T3 là chồng của bà L, thửa đất số 69 và 71 là tài sản riêng của bà L, ông không có ý kiến hoặc yêu cầu nào khác. Ông T3 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Minh T4, bà Nguyễn Thị T5, ông Bùi Đình K là các thành viên hộ ông T4 trình bày tại Bản tự khai ngày 29/8/2024 và 30/9/2024 như sau:

Ông T4 và bà T5 không có ý kiến về tranh chấp QSDĐ giữa bà L với bà L2; đối với tranh chấp lối đi chung diện tích $235,5m^2$ thuộc thửa đất số 68 cấp cho hộ ông T4 thì hai ông bà đồng ý đất này là lối đi chung hiện hữu, phù hợp với kết quả đo đạc. Nếu sau này các hộ đang sử dụng đất đi nơi khác sinh sống thì ông bà thu hồi lại diện tích đất làm đường thuộc QSDĐ của ông, bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N và ông Đào Thạch N1 trình bày tại Biên bản lấy lời khai và Bản tự khai ngày 12/8/2024: Bà N là con dâu, ông N1 là con ruột của bà Nguyễn Thị A1, sống giáp ranh đất tranh chấp. Đất của bà L2 do bà A1 chuyển nhượng năm 2001. Từ năm 1981, đất có ranh rào là hàng rào vòng do chồng bà A1 trồng, ranh bên này cách bên kia 1,5m. Khi mua đất, bà L2 đóng cọc, rào dây kẽm gai làm ranh. Đến năm 2021, một số trụ bị sập nên bà Lương D lại trên ranh cũ. Lối đi bị tranh chấp là lối đi duy nhất để gia đình bà đi ra đường công cộng nên ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Ngọc Y, ông Đào Thanh N3, ông Đào Thanh Sh Sang, ông Đào Thanh T6, bà Trần Thị H, ông Nguyễn Ngọc T7, ông Nguyễn Duy T8 là em, con và cháu của bà Lê Thị N và ông Đào Thạch N1 trình bày tại Bản tự khai ngày 16/10/2024 như sau: Lỗi đi bà L tranh chấp là lỗi đi duy nhất để đi ra đường công cộng, các ông bà đề nghị giữ nguyên lỗi đi, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng B trình bày: Thừa đất số 69 và 71 tại xã Đất Cuốc được bà L và ông T3 thế chấp đảm bảo cho việc thanh toán nợ vay theo Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 05/4/2019 và các nghĩa vụ phát sinh. Hợp đồng thế chấp được công chứng theo quy định và có đăng ký giao dịch bảo đảm. Trường hợp có thay đổi về diện tích thế chấp thì đề nghị Tòa án thông báo cho B để có phương án xử lý. B chờ kết quả giải quyết theo phán quyết của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Ngọc Thùy T10 và ông Trương Thiện T11 trình bày: Bà T10 và ông T11 là con của bà L2 và ông T2. Thừa đất số 70, 65 là tài sản của ông T2 và bà L2; bà T10 và ông T11 chỉ là thành viên của hộ bà L2, không có tài sản trên đất. Đề nghị Tòa án không đưa bà T10 và ông T11 tham gia tố tụng với tư cách là người liên quan.

Người làm chứng ông Chiêm Tiên T12 trình bày: Ông T12 là em ruột của bà L, là con trai của bà L3. Từ năm 2003, ông T12 là người trực tiếp quản lý đất cho bà L3, ông thấy hàng tầm vòng, tràm là ranh đất. Năm 2008, ông thấy bà L2 trồng trụ bê tông làm ranh nhưng toàn bộ cây làm ranh đã bị bà L2 dỡ bỏ và dời sang vị trí hiện tại. Ranh vị trí cũ hiện không còn. Năm 2010, ông T12 thấy bà L2 chặt tầm vòng nên ông báo UBND xã Đ nhưng không lập văn bản. Trụ bê tông, hàng rào kẽm lam ông trồng dọc thửa đất 71 ngoài phạm vi đất tranh chấp theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là của ông và bà L trồng để ngăn không cho bò vào ăn cây cao su khi ông trồng mới, đây không phải là ranh đất giữa các bên. Giữa bà L với bà L2 chưa từng thỏa thuận ranh.

Người làm chứng ông Đoàn Thanh M1 trình bày: Khoảng đầu năm 2008, ông M1 được bà L2 thuê trồng các trụ bê tông 20cmx20cm có chiều cao khoảng 30cm so với mặt đất làm ranh đất. Các trụ bê tông hiện có trên đất là do ông trồng vào thời điểm đó, cho đến nay vẫn còn. Ông M1 trồng trụ bê tông theo chỉ ranh của bà Lê Thị N và bà L2. Các trụ bê tông này được trồng cách các bụi tầm vòng và cây huỳnh đàn 1m.

Người làm chứng ông Ngô Văn T13 trình bày: Ông T13 là người được bà L2 thuê dọn dẹp và trồng tràm trên đất của bà L2, ông đã trồng tràm từ năm 2008 đến năm 2012, đến năm 2019 ông tiếp tục làm cho bà L2. Năm 2008, ông đã thấy xung quanh thửa đất có 6 trụ bê tông 20cmx20cm có chiều cao khoảng 30cm như hiện tại. Hàng rào do bà L2 trồng cách hàng rào kẽm lam do bà L lập khoảng 1m, dọc ranh thửa đất 70 với thửa 69 và 71, bà L2 cho trồng 14 trụ rào. Quá trình làm thuê cho bà L2, ông không thấy gia đình bà L có ý kiến phản đối về ranh đất cho đến năm 2019, khi bà L2 gửi kết quả đo cho bà L thì bà L không đồng ý, dẫn đến các bên phát sinh tranh chấp.

Công văn số 208/UBND-ĐC ngày 20/5/2024 của UBND xã Đ cung cấp thông tin cho Tòa án như sau: Đại diện UBND xã không rõ ai là người quản lý, sử dụng đất tranh chấp. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cập nhật điều chỉnh tăng diện tích thửa đất số 70 do có sai lệch về diện tích. UBND xã đã tiến hành xác minh và lấy ý kiến của các hộ dân trong ấp và chủ liên kề. Lối đi các đường sự tranh chấp chỉ có một đoạn và không thông ra đường công cộng là do trước đây đường nhỏ nên chưa cập nhật lên bản đồ địa chính; thửa đất 65 đã được đo đạc lại nên thể hiện tuyến đường đất nêu trên. Việc cấp GCNQSDĐ bao gồm cả tuyến đường là chưa đảm bảo theo hiện trạng đất. Hiện tuyến đường này do UBND xã quản lý.

Công văn số 306/UBND-ĐC ngày 18/12/2019, Công văn số 750/UBND-ĐC ngày 20/12/2024 của UBND xã Đ cung cấp thông tin như sau: Qua đo đạc xác định tổng diện tích đất sử dụng thực tế của bà L2 là $87.630,7m^2$ trong đó có $471,9m^2 + 1.475m^2$ thuộc một phần thửa đất số 69, 71 cấp cho bà L. Đất bà L2 nhận chuyển nhượng năm 2001. Hiện trạng sử dụng có mốc ranh giới rõ ràng, không sử dụng lấn chiếm đường đất. Tuyến đường đất hướng Bắc thửa 65 có từ trước năm 1989 nhưng do ngày xưa cấp sổ đại trà, không đo đạc thực tế mà lấy theo bản đồ không ảnh nên vị trí thể hiện đường đất lên bản đồ địa chính có sai lệch, đến năm 2011 thể hiện theo vị trí lên bản đồ. Đây là tuyến đường duy nhất phục vụ việc đi lại của ba hộ dân. UBND xã chỉ thẩm tra, xác minh nguồn gốc quá trình sử dụng đất của bà L theo yêu cầu của Chi nhánh, thẩm quyền xem xét chính lý là của Chi nhánh Văn phòng Đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất; về tranh chấp lối đi, bà L yêu cầu bà L2 tháo dỡ các trụ bê tông, trụ điện trên phần đất làm lối đi thuộc QSDĐ của bà L, bà đồng ý để đất làm lối đi, không yêu cầu tháo dỡ bê tông trên phần đất làm lối đi.

Đại diện bị đơn trình bày: Bị đơn xác định lại yêu cầu phản tố là không tranh chấp đối với QSDĐ diện tích $58,1m^2$ gồm: $23,9m^2$ thuộc thửa 69; $15,4m^2 + 18,8m^2$ thuộc thửa 71. Bị đơn giữ nguyên các yêu cầu phản tố về tranh chấp lối đi, tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích $471,9m^2$ và $1.475m^2$ thuộc thửa đất số 69, 71 đã được cập nhật biến động tăng vào thửa đất số 70 cho bà L2, không tranh chấp đối với phần đất khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 18/02/2025 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. Ghi nhận ý kiến của nguyên đơn Chiêm L và người đại diện Phạm Hữu Tuấn M về việc không yêu cầu bị đơn tháo dỡ phần bê tông trên phần đất thuộc lối đi chung diện tích $182,8m^2$ thuộc thửa đất 69 tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Ghi nhận ý kiến của đại diện bị đơn Lê Thị Tuyết L2 về việc không tranh chấp đối với quyền sử dụng đất diện tích $58,1m^2$ gồm: $15,4m^2 + 18,8m^2$ thuộc thửa đất số 71, $23,9m^2$ thuộc thửa đất số 69 từ bản đồ số 36 tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương. Phần đất này thuộc quyền sử dụng đất cấp cho bà Chiêm L, bà C Lạc được quản lý, sử dụng đất này.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chiêm L với bị đơn bà Lê Thị Tuyết L2 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với 2.026,6m² thuộc thửa đất số 69, 70 và 71 tờ bản đồ số 36 tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chiêm L với bị đơn bà Lê Thị Tuyết L2 về việc kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01401 QSDĐ/TU ngày 11/9/2001 cấp cho hộ bà Lê Thị Tuyết L2 (đã cập nhật chỉnh lý thành cấp cho bà Lê Thị Tuyết L2 và ông Trương Văn T2) để cấp lại theo hướng không bao gồm diện tích 2.026,6m².

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Tuyết L2 với nguyên đơn bà Chiêm L về tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 471,9m² và 1.475m² thuộc thửa đất số 69, 71, tờ bản đồ số 36 tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương đã được cập nhật biến động tăng vào thửa đất số 70 đã được điều chỉnh tăng cho thửa đất 70 cấp cho bà Lê Thị Tuyết L2 và ông Trương Văn T2 tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương.

6. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Tuyết L2 với nguyên đơn bà Chiêm L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Minh T4, bà Nguyễn Thị T5 về việc tranh chấp lối đi chung: Quyền sử dụng đất diện tích 506m² gồm: 235,5m² và 87,7m² thuộc thửa đất số 68; 182,8m² thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 36 tại xã Đ, huyện B tại ấp S, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương là lối đi chung. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

7. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 747599, số vào sổ H 00742 ngày 31/12/2008 của Ủy ban nhân dân huyện T (nay là Bắc Tân U) cấp cho bà Chiêm L để cấp lại cho bà Chiêm L theo hướng không bao gồm phần đất diện tích 471,9m² và 1.475m² thuộc thửa đất số 69, 71, tờ bản đồ số 36 tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương đã được điều chỉnh tăng cho thửa đất 70 cấp cho bà Lê Thị Tuyết L2 và ông Trương Văn T2. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

8. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 917492, số vào sổ 00488QSDĐ/TU ngày 26/4/2000 của Ủy ban nhân dân huyện T (nay là Bắc Tân U) cấp cho hộ ông Bùi Minh T4 để cấp lại cho hộ ông Bùi Minh T4 theo hướng không bao gồm phần đất diện tích 182,8m² thuộc thửa đất số 69 tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương thuộc lối đi chung. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/02/2025 nguyên đơn bà Chiêm L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và khởi kiện, đồng thời cung cấp bản đồ đo hiện trạng thửa đất xác định ranh giới, diện tích thửa đất theo thực tế của Công ty TNHH Đ1 để chứng minh bà Lương lần đất của bà L trong quá trình Tòa án đang giải quyết.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm: Nguồn gốc thửa đất số 69 và 71 là đất của bà Vương Thị L3 chuyển nhượng cho bà C Lạc năm 2008. Phần đất bà L3 được cấp lần đầu diện tích 61.527m², khi chuyển nhượng cho bà L có đo đạc thì diện tích là 54.744m². Đất này là đất rừng, ranh đất là cây, ụ mỗi có sự xác định của các bên. Quá trình sử dụng đất bà Lương M2 đất ông T4 làm đường đi, từ con đường đi bà L2 lấn dần vào đất của bà L. Ủy ban nhân dân xã Đ thực hiện không đúng trình tự khi chỉnh lý diện tích đất của bà L2 lấn chiếm đất của bà L. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Ủy ban nhân dân huyện T cấp GCNQSDĐ lần đầu không qua đo đạc thực tế là sai vì có bản vẽ rõ ràng. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cập nhật biến động tăng diện tích đất cho bà L2 không đúng, lấy đất của người đã được cấp GCNQSDĐ đúng cho người được cấp GCNQSDĐ sai, tiếp nối bằng pháp lý cho người lấn chiếm. Khi bà L vay tiền đã thế chấp cho Ngân hàng B thửa đất số 69 và 71 được cấp GCNQSDĐ diện tích 54.744m², chứng minh GCNQSDĐ cấp cho bà L là hợp pháp. Căn cứ vào bản vẽ bên nguyên đơn nộp cho Tòa án nếu được đề nghị Tòa án đi xác minh chứng tỏ sau khi xét xử bà L2 vẫn lấn chiếm đất bà L. Đề nghị Hội đồng xét xử cho hoãn phiên tòa để nộp thêm chứng cứ, xem xét quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị A1 chuyển nhượng cho hộ bà L2 bao nhiêu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày quan điểm: Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, công nhận bản án sơ thẩm có hiệu lực. Nguyên đơn cho rằng bị đơn nhổ cọc, lấn đất nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm không cung cấp được chứng cứ. Nguyên đơn cho rằng khi mua đất đã quản lý, sử dụng từ trước đến nay nhưng không chứng minh được bị đơn lấn đất khi nào. Mốc và ranh đất tồn tại từ khi bị đơn mua đất năm 2001, ranh đất không thay đổi so với hiện tại. Nhà nước chỉ công nhận, cấp GCNQSDĐ cho người trực tiếp sử dụng đất. Diện tích đất có tăng thêm thì cơ quan Nhà nước cấp thêm do bị đơn sử dụng ổn định, không tranh chấp từ năm 2001 đến nay. Khi cấp GCNQSDĐ thì cơ quan Nhà nước có niêm yết công khai phần tăng diện tích cho bị đơn, việc cấp GCNQSDĐ cho bị đơn là hợp pháp. Bị đơn không đồng ý với nguyên đơn về việc hoãn phiên tòa để cung cấp chứng cứ, nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn đất thì từ cấp sơ thẩm phải cung cấp chứng cứ, sao để đến cấp phúc thẩm mới yêu cầu hoãn để cung cấp và vụ án này kéo dài đã lâu.

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 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, kháng cáo của nguyên đơn bà L là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, cần điều chỉnh cách tuyên án bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 18 tháng 02 năm 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), cho phù hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và phù hợp quy định pháp luật để đảm bảo việc thi hành án.

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, Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Thanh N2, ông Đào Thanh S, ông Đào Thanh T6, bà Trần Thị H, ông Nguyễn Duy T8, ông Nguyễn Ngọc T7, bà Đào Ngọc Y, ông Đào Thạch N1, bà Lê Thị N, ông Bùi Đình K, ông Bùi Minh T4 và bà Nguyễn Thị T5, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. 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] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu hoãn phiên tòa để triệu tập UBND xã Đ cũng như Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B để tham gia phiên tòa. Xét, UBND xã Đ (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là UBND xã B) và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, đã được đưa vào tham gia tố tụng và đã cung cấp đầy đủ thông tin theo yêu cầu của Tòa án. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, UBND xã Đ (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là UBND xã B) vắng mặt không lý do. Việc vắng mặt trên không thuộc trường hợp phải hoãn phiên tòa theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên yêu cầu hoãn phiên tòa của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Căn cứ vào kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý số 534-2022 ngày 08/11/2022 và kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 157-2023 ngày 03/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thì diện tích đất tranh chấp cụ thể như sau:

Quyền sử dụng đất bà L tranh chấp với bà L2 có tổng diện tích 2.084,7m², cụ thể gồm: Phần đất tiếp giáp với thửa số 69 gồm: 106,6m² + 88,1m² + 70,9m² + 1.209,9m² = 1.475,5m²; Phần đất tiếp giáp với thửa số 71 gồm: 15,4m² + 345,4m² + 18,8m² + 32,3m² + 51,7m² + 106,4m² + 39,2m² = 609,2m².

Quyền sử dụng đất bà L2 có yêu cầu phản tố:

Phần lối đi có diện tích 513,8m² gồm: 7,8m² là đường + 235,5m² thuộc thửa 68 + 182,8m² thuộc thửa 69 + 87,7m² thuộc đường.

Phần diện tích đất yêu cầu công nhận gồm: diện tích 1.475,5m² (gồm: 70,9m² + 88,1m² + 1.209,9m² + 106,6m²) thuộc một phần thửa đất số 70 đã đo đạc chỉnh lý trùng lấp vào thửa 69 tờ bản đồ 36 và diện tích 468,6m² (gồm 32,3m² + 345,4m² + 51,7m² + 39,2m²) thuộc thửa đất số 70 đã đo đạc chỉnh lý trùng lấp vào thửa 71.

[4] Căn cứ vào kết quả đo đạc nêu trên, sau khi trừ diện tích $34,2\text{m}^2$ (gồm: $15,4\text{m}^2 + 18,8\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 71) mà bị đơn bà L2 không còn yêu cầu phản tố và thừa nhận thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà L. Như vậy, trong phần yêu cầu khởi kiện của bà L, diện tích $34,2\text{m}^2$ này được bị đơn thừa nhận. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ngoài phần đất $34,2\text{m}^2$ nêu trên, bà L2 còn rút yêu cầu công nhận diện tích $23,9\text{m}^2$. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm phải đình chỉ xét xử đối với tổng diện tích $58,1\text{m}^2$.

[5] Như vậy, phần diện tích đất còn lại theo yêu cầu khởi kiện của bà L sau khi trừ đi $34,2\text{m}^2$ mà bà L2 đã thừa nhận và không tranh chấp thì diện tích còn lại là $2.050,5\text{m}^2$ (gồm: $70,9\text{m}^2 + 88,1\text{m}^2 + 1.209,9\text{m}^2 + 106,6\text{m}^2 + 32,3\text{m}^2 + 345,4\text{m}^2 + 51,7\text{m}^2 + 39,2\text{m}^2 + 106,4\text{m}^2$).

Phần của bà L2 có yêu cầu phản tố công nhận có diện tích là $1.944,1\text{m}^2$ (gồm: $106,6\text{m}^2 + 88,1\text{m}^2 + 70,9\text{m}^2 + 1.209,9\text{m}^2 + 32,3\text{m}^2 + 345,4\text{m}^2 + 51,7\text{m}^2 + 39,2\text{m}^2$).

[6] Đối với diện tích $106,4\text{m}^2$ (bị đơn không phản tố), theo kết quả đo đạc và xác định ranh mốc tại Mảnh trích lục nêu trên, quyền sử dụng đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà L và bị đơn cũng không quản lý, sử dụng. Do đó, việc nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm phần đất này và yêu cầu bị đơn trả lại là không có căn cứ.

[7] Đối với diện tích tranh chấp còn lại là $1.944,1\text{m}^2$ (gồm: $106,6\text{m}^2 + 88,1\text{m}^2 + 70,9\text{m}^2 + 1.209,9\text{m}^2 + 32,3\text{m}^2 + 345,4\text{m}^2 + 51,7\text{m}^2 + 39,2\text{m}^2$), tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 534-2022 ngày 08/11/2022 và kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 157-2023 ngày 03/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, diện tích đất trên được ghi nhận là thuộc một phần thửa 70 của bà L2 đã đo đạc, chỉnh lý trùng lắp vào thửa 69, 71 theo GCNQSDĐ số vào sổ H00742 cấp cho bà Chiêm L.

Bà L cho rằng việc điều chỉnh quyền sử dụng đất nêu trên từ GCNQSDĐ của bà L sang cho bà L2 trên cơ sở ranh mốc do bà Lương T14 xác định trong khi chưa có sự thông nhất của bà L là không đúng nên bà L yêu cầu bà L2 phải tháo dỡ hàng rào lưới B40 và thép gai trả lại diện tích đất trên và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho bà L2.

[8] Căn cứ vào chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện thửa 69, 71, tờ bản đồ 36 tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh) thể hiện thửa đất 69 và 71 được cấp GCNQSDĐ lần đầu cho bà Vương Thị L3 với diện tích 106.409m^2 , trong đó phần thuộc thửa 69, 71 có diện tích 61.527m^2 . Ngày 17/9/2008, bà L3 được cấp GCNQSDĐ thửa 69, 71 diện tích 54.744m^2 . Ngày 09/12/2008, bà L3 chuyển nhượng cho bà C Lạc quyền sử dụng đất thửa 69 và 71. Ngày 31/12/2008, bà L được cấp GCNQSDĐ số vào sổ H00742 đối với quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng.

Thửa đất 70 tờ bản đồ 36 tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh) thể hiện được cấp lần đầu cho bà Nguyễn Thị A1 ngày 17/6/1999 với diện tích 56.131m^2 . Năm 2001, bà L2 nhận chuyển nhượng và được cấp GCNQSDĐ số 01401QSDĐ/TU ngày 11/9/2001 với diện tích 56.131m^2 .

[9] Căn cứ theo kết quả cung cấp của UBND huyện B tại Công văn số 1727/UBND-NC ngày 08/5/2024 thể hiện khi cấp GCNQSDĐ thửa 69, 70, 71 đều không đo đạc thực tế.

[10] Quá trình quản lý, sử dụng đất đến ngày 09/7/2019, bà L2 có đơn đo đạc lại diện tích tại thửa 64, 65 và 70 tờ bản đồ 36. Đến ngày 27/7/2020, bà L2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cập nhật biến động diện tích thửa 70 là 58.132,3m², trong đó phần diện tích chỉnh lý thuộc thửa 69, 71 GCNQSDĐ số H00742 cấp cho bà Chiêm L là 1.946m² (471,9m² + 1.475m²).

[11] Căn cứ vào kết quả cung cấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B tại Công văn số 212/CNBTU-ĐK ngày 20/01/2025 thể hiện như sau: *“Khi cập nhật, đăng ký biến động diện tích thửa đất số 70 theo hướng tăng diện tích, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện căn cứ theo Văn bản số 305/UBND-ĐC ngày 21/7/2020 của UBND xã Đ về việc thẩm tra, xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của bà Lê Thị Tuyết L2 và kết quả đo đạc hiện trạng theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 274 – 2019 do Chi nhánh ban hành ngày 14/11/2019. Đối với thửa đất số 69 và 71 tờ bản đồ số 36 tại xã Đ hiện nay chưa liên hệ Chi nhánh đăng ký thực hiện thủ tục biến động đất đai”*.

Theo nội dung Văn bản số 305/UBND-ĐC ngày 21/7/2020 của UBND xã Đ về việc thẩm tra, xác minh nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất của bà Lê Thị Tuyết L2 có nội dung như sau: *“...Ngày 15/7/2020, UBND xã ban hành Thông báo số 134/TB-UBND về việc xác nhận ranh giới sử dụng đất giữa bà Lê Thị Tuyết L2 và bà Chiêm L gửi bà Chiêm L. Đến nay, UBND xã không nhận được bất cứ thắc mắc hay khiếu nại nào của bà Chiêm L liên quan đến phân ranh giới đất giữa bà và bà Lê Thị Tuyết L2. Đồng thời theo nội dung xác minh tại biên bản làm việc ngày 25/11/2019, của UBND xã Đ, xác định phần diện tích diện tích 471,9m²+1.475,0m² thuộc một phần thửa 71,69 đã cấp GCN số H00742 cho bà C Lạc bà Lê Thị Tuyết L2 sử dụng, ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay.*

Từ nội dung trên, UBND xã Đ đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện xem xét chỉnh lý biến động diện tích đất cho bà Lê Thị Tuyết L2 đang sử dụng tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 36, theo hiện trạng sử dụng...”

Như vậy, quyền sử dụng đất chỉnh lý cho bà L2 được xác nhận là do bà L2 quản lý, sử dụng từ năm 2001, trước thời điểm bà L nhận chuyển nhượng từ bà L3, điều này phù hợp với kết quả thẩm định tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/10/2022 của TAND huyện Bắc Tân Uyên thể hiện: Ranh đất do phía bà L xác định là trụ sắt được bà cắm tại thời điểm đo đạc, thẩm định hoặc trên các cây tràm do bà L2 trồng được phía bà L xịt sơn làm dấu. Ranh đất do bị đơn chỉ là ranh thực tế có trụ bê tông cao 1,5m và lưới B40 (ranh hiện hữu). Dọc theo ranh đất do bị đơn chỉ có 04 trụ bê tông chiều rộng 20cm x 20cm, chiều cao so với mặt đất 30cm do bà Lương T15 từ năm 2008. Trên đất có 08 cây tràm lớn đường kính khoảng 50cm, 168 cây tràm, huỳnh đường đường kính từ 10cm - 30cm, tất cả các cây này do bà Lương T15. Trên đất tranh chấp còn có 03 gốc tầm vong do chủ cũ trồng. Bà L khai từ năm 2008, bà không sử dụng đất tranh chấp, hàng rào bà Lương T15 từ năm 2008. Cách ranh đất bà L2 chỉ khoảng 01 mét có các trụ bê tông và dây kẽm

lam do phía bà L trồng, bà L khai hàng rào này dùng để ngăn không cho bò phá cây, không phải là ranh đất. Điều này chứng minh, khi bà L nhận chuyển nhượng bà L2 đã quản lý, sử dụng đất và đã có mốc giới nên bà L cho rằng bà L2 tự ý dời trụ rào vào khoảng tháng 4/2021 là không có căn cứ. Do đó, có căn cứ xác định trường hợp cập nhật của bà L2 là cập nhật biến động đất đai theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà L về việc buộc bà L2 phải tháo dỡ hàng rào giao trả quyền sử dụng đất cũng như kiến nghị thu hồi GCNQSDĐ của bà L2 đối với diện tích đất nêu trên là có căn cứ.

[12] Theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý số 534-2022 ngày 08/11/2022 và kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 157-2023 ngày 03/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thì diện tích thửa 70 của bà L2 được điều chỉnh biến động từ diện tích thửa 69, 71 là $1209,9\text{m}^2 + 345,4\text{m}^2 + 88,1\text{m}^2 + 106,6\text{m}^2 + 32,3\text{m}^2 + 51,7\text{m}^2 + 39,2\text{m}^2 + 7,7\text{m}^2 + 6,6\text{m}^2 + 70,9\text{m}^2$ là $1958,4\text{m}^2$. Đối chiếu với diện tích tại sơ đồ có trong hồ sơ đo đạc, chỉnh lý biến động của bà L2 là $1.946,9\text{m}^2$ (gồm $471,9\text{m}^2 + 1.475,0\text{m}^2$) trong đó trùng khớp diện tích $1.475,0\text{m}^2$ ($106,6\text{m}^2 + 88,1\text{m}^2 + 70,9\text{m}^2 + 1.209,9\text{m}^2$) đối với diện tích còn lại là $483,4\text{m}^2$ ($345,4\text{m}^2 + 32,3\text{m}^2 + 51,7\text{m}^2 + 39,2\text{m}^2 + 7,7\text{m}^2 + 6,6\text{m}^2$) trong khi hồ sơ đo đạc chỉ chỉnh lý $471,9\text{m}^2$, chênh lệch $11,5\text{m}^2$. Bà L2 có yêu cầu phản tố xác định quyền sử dụng đất được điều chỉnh là đúng với ranh mốc bà L2 quản lý, sử dụng, không lấn chiếm đất bà L và cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý là phù hợp nên bà L2 yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp cho bà L với diện tích $1.944,1\text{m}^2$ (không bao gồm $7,7\text{m}^2 + 6,6\text{m}^2$ đã chỉnh lý cho bà L2). Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu của bà L2 đối với diện tích $1.946,9\text{m}^2$ trong đó đối với phần $471,9\text{m}^2$ là căn cứ vào trích lục có trong hồ sơ chỉnh lý là không đúng với kết quả đo đạc thực tế được lồng ghép với bản đồ cấp cũng như yêu cầu của đương sự và không đảm bảo việc thi hành án. Do vậy, cần điều chỉnh lại cho phù hợp. Theo đó, phần diện tích $7,7\text{m}^2 + 6,6\text{m}^2$ đã chỉnh lý cho bà L2 là thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà L để phù hợp hiện trạng sử dụng giữa các bên theo kết quả đo đạc.

[13] Theo kết quả đo đạc tại phần lối đi tranh chấp có diện tích $530,5\text{m}^2$ gồm: $7,8\text{m}^2$ theo hồ sơ địa chính bản đồ địa chính thể hiện là đường ĐH 415; $235,5\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 68 hiện trạng là đường bê tông; $182,8\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 69 hiện trạng là đường bê tông; $87,7\text{m}^2$ theo hồ sơ địa chính thể hiện là đường đất (hiện trạng là đường bê tông) và diện tích $16,7\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 65 hiện trạng là đường bê tông. Bà L2 yêu cầu công nhận diện tích $513,8\text{m}^2$ bao gồm $7,8\text{m}^2$ thể hiện là đường ĐH 415 + $235,5\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 68 đã cấp GCNQSDĐ cho ông Bùi Minh T4; $182,8\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 69 cấp cho bà L và $87,7\text{m}^2$ theo hồ sơ địa chính thể hiện là đường đất (hiện trạng là đường bê tông). Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn tháo dỡ phần bê tông trên phần đất thuộc lối đi chung diện tích $182,8\text{m}^2$ thuộc thửa đất 69 tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương. Bị đơn yêu cầu công nhận diện tích $513,8\text{m}^2$ là lối đi chung. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi không yêu cầu bị đơn tháo dỡ phần bê tông. Trong trường hợp này lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải đình chỉ xét xử yêu cầu trên nhưng Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận ý kiến không tranh chấp là không

phù hợp với Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, cần điều chỉnh lại cho phù hợp là đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trên.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về công nhận lỗi đi chung. Xét, tại Công văn số 208/UBND-ĐC ngày 20/5/2024 đã cung cấp thông tin của UBND xã Đ đã cung cấp diện tích tại M trích lục số 157-2023 hiện tuyến đường này do UBND xã Đ quản lý và là lối đi công cộng. Do trước đây đường nhỏ nên chưa cập nhật lên bản đồ địa chính nên thửa đất 68, 69 được cấp GCNQSDĐ theo Bản đồ địa chính không thể hiện đường đất, còn thửa 65 đã tiến hành đo đạc lại diện tích nên đã thể hiện tuyến đường đất trên. Việc cấp GCNQSDĐ bao gồm luôn tuyến đường là chưa đảm bảo theo hiện trạng đất nên bà L cho rằng diện tích 182,8m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà L là không có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L2, công nhận diện tích 513,8m² là lối đi chung là có căn cứ.

[14] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của nguyên đơn bà L là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, cần điều chỉnh cách tuyên án cho phù hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và phù hợp quy định pháp luật để đảm bảo việc thi hành án.

[15] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có cơ sở chấp nhận.

[16] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 14.890.287 đồng, đương sự phải chịu theo quy định.

[17] Về án phí sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định. Tuy nhiên, bà L là người cao tuổi nên được miễn nộp.

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

[19] Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu theo quy định. Tuy nhiên, nguyên đơn bà Chiêm L là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 1, khoản 16 Điều 3, khoản 2 Điều 5, khoản 10 Điều 12, Điều 26, Điều 100, Điều 106, Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 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 nguyên đơn bà Chiêm L.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 18 tháng 02 năm 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), như sau:

2.1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tháo dỡ phần bê tông trên phần đất thuộc lối đi chung diện tích $182,8\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 69 tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương.

2.2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Tuyết L2 đối với diện tích đất $58,1\text{m}^2$ (gồm: $15,4\text{m}^2 + 18,8\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 71 và $23,9\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 69), tờ bản đồ số 36 tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương.

2.3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chiêm L đối với bị đơn bà Lê Thị Tuyết L2 về việc yêu cầu bà Lê Thị Tuyết L2 trả lại diện tích đất $2.050,5\text{m}^2$ (gồm: $70,9\text{m}^2 + 88,1\text{m}^2 + 1.209,9\text{m}^2 + 106,6\text{m}^2 + 32,3\text{m}^2 + 345,4\text{m}^2 + 51,7\text{m}^2 + 39,2\text{m}^2 + 106,4\text{m}^2$) (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Tuyết L2 đối với nguyên đơn bà Chiêm L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Minh T4, bà Nguyễn Thị T5:

2.4.1. Công nhận diện tích $1.944,1\text{m}^2$ (gồm: $70,9\text{m}^2 + 88,1\text{m}^2 + 1.209,9\text{m}^2 + 106,6\text{m}^2 + 32,3\text{m}^2 + 345,4\text{m}^2 + 51,7\text{m}^2 + 39,2\text{m}^2$) đã được cập nhật biến động tăng vào thửa đất số 70 tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương là thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Lê Thị Tuyết L2 và ông Trương Văn T2 (Khu A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.4.2. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích $513,8\text{m}^2$ (gồm $7,8\text{m}^2$ là đường + $87,7\text{m}^2$ thuộc đường + $235,5\text{m}^2$ thuộc thửa 68 + $182,8\text{m}^2$ thuộc thửa 69, tờ bản đồ số 36 tại xã Đ, huyện B) là lối đi chung (Khu D trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.5. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 747599, sổ vào sổ H00742 ngày 31/12/2008 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Chiêm L để cấp lại cho đúng hiện trạng sử dụng đất theo quyết định của Bản án.

2.6. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00488QSDĐ/TU ngày 26/4/2000 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Bùi Minh T4 để cấp lại cho hộ ông Bùi Minh T4 cho đúng hiện trạng sử dụng đất theo quyết định của Bản án.

2.7. Chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Chiêm L phải chịu 14.890.287 (mười bốn triệu tám trăm chín mươi nghìn hai trăm tám mươi bảy) đồng, được khấu trừ vào tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

2.8. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Chiêm L được miễn nộp.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Chiêm L được miễn án phí.

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 bị

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

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