

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 606/2024/DS-PT
Ngày 03-12-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh;
Bà Trần Thị Thanh Trúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 444/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 421/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 10 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 502/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn S, sinh năm 1971; địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ B, khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương và ông Lê Thành D, sinh năm 1995; địa chỉ: tổ A, khu phố F, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương; ông H và ông D là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/01/2022), ông H có mặt, ông D vắng mặt.

- Bị đơn: Công ty TNHH M1; địa chỉ: thửa đất số 01, 15, 16, 28, tờ bản đồ số 15, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh D1 – chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Minh D1:

1. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1985; địa chỉ: số nhà A, đường N, tổ A, khu I, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/7/2022), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn S1, sinh năm 1978; địa chỉ: tổ H, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/7/2023), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Quang T – Luật sư của Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1954; địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1958; địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3. Ông Lê Minh Q, sinh năm 1996;

4. Bà Phan Thị Tuyết A, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Minh Q và bà Phan Thị Tuyết A: Bà Trương Thị D2, sinh năm 1978; địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/11/2023), có mặt.

5. Bà Trần Thị Mỹ H3, sinh năm 1968; địa chỉ: số F, T, khu phố D, phường B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà H3: Ông Ngô Minh T2, sinh năm 1979; địa chỉ: số A, T, Phường D, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/11/2023), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Bà Thái Thị M, sinh năm 1978; địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

7. Ông Nguyễn Công T3, sinh năm 1957; địa chỉ: số G, đường C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Huỳnh Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Huỳnh Văn S trình bày:*

Ông Huỳnh Văn S là chủ sử dụng phần đất có diện tích 15.161,9m² thuộc các thửa đất số 27, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 63, 64, 149, 150, 445, 503, cùng tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất số vào sổ CH02859 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/01/2013 cho ông Huỳnh Văn S. Nguồn gốc đất là được nhận thừa kế từ cha mẹ. Từ trước đến nay, phần đất nêu trên do ông S trực tiếp quản lý, sử dụng và hoàn toàn không có tranh chấp với bất cứ ai.

Khoảng giữa tháng 11/2021, Công ty TNHH M1 (gọi tắt là Công ty M1) đã tự ý chiếm đất của ông S và dùng xe ủi đất san bằng phần đất lấn chiếm của ông S để làm đường vào Công ty M1. Con đường có chiều rộng 04m, dài khoảng 100m theo dọc thửa đất số 27 và số 503; tờ bản đồ số 15 nối từ đường ĐH 423 đến hết thửa đất số 27, con đường đi chung này vốn dĩ là công. Tuy nhiên, khi Công ty M1 san ủi đất làm đường thì con đường được uốn nắn thẳng. Do đó, khi phát hiện sự việc ông S đã ngăn cản và yêu cầu phía công ty không được thực hiện nữa. Ông S yêu cầu phải chờ địa chính Ủy ban nhân dân phường T xuống để xác định mốc giới, ranh giới nhưng công ty vẫn tiếp tục làm.

Nhận thấy hành vi của Công ty M1 đã tự ý chiếm phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc là 359m² thuộc một phần thửa đất số 27 và số 503, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại phường T của ông S để làm đường là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông S. Do vậy, ông Huỳnh Văn S đã yêu cầu Ủy ban nhân dân phường T hòa giải tranh chấp. Ngày 22/12/2021, Ủy ban nhân dân phường T tổ chức hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông S với Công ty M1 nhưng không thành. Vì vậy, ông S khởi kiện đến Tòa án.

Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Công ty M1 trả lại phần đất đã lấn chiếm để làm đường đi vào Công ty M1 với tổng diện tích đất theo kết quả đo đạc là 359m² thuộc thửa đất số 27 (diện tích 254,2m²) và thửa đất số 503 (diện tích 104,8m²), cùng tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn Công ty TNHH M1; người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Văn S1 và ông Nguyễn Văn H1 thống nhất trình bày:

Ngày 22/01/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CT35418 công nhận cho Công ty TNHH M1 được quyền sử dụng diện tích đất 21.243,2m² thuộc thửa đất số 870, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Công ty M1 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702590926 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B cấp ngày 14/8/2017 và đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 30/3/2020; trụ sở chính tại các thửa đất số 01, 15, 16 và số 28 (hiện nay được nhập lại thành thửa đất số 870), tờ bản đồ số 15 tại khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Hướng Đông của Công ty M1 tiếp giáp với con đường đất và mương nước đã có từ rất lâu. Trên bản đồ địa chính của Ủy ban nhân dân phường T thể hiện con đường đất có bề ngang khoảng 04m chạy dài từ đầu đường Đ (đường N) vào phía trong Công ty M1. Công ty M1 không có giáp ranh lân cận thửa đất số 27 và số 503 của ông Huỳnh Văn S.

Công ty M1 được sự đồng ý hiến đất làm đường của các hộ dân lân cận gồm: hộ ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị T1, ông Lê Minh Q, mỗi hộ dân đã hiến

03m ngang đất để mở rộng con đường. Sau đó, công ty đã tiến hành cho máy móc và nhân lực đổ thêm đá mi và đặt cống thoát nước lớn có đường kính 800 ngay vị trí đường cống thoát nước cũ trước đây ông Nguyễn Công T3 (là chủ cũ của Công ty M1) đã đặt, cống nước có chiều dài từ đầu đường N xuống hết thửa đất số 503 của ông S và tiếp giáp thửa đất số 797 của bà H3. Thời điểm công ty cho đặt cống thoát nước có sự chứng kiến của vợ chồng ông S và các hộ dân hiện đất mở rộng đường, thậm chí ông S còn chỉ vị trí đặt cống thoát nước cho công nhân của công ty làm. Sau khi đặt ống xong thì công ty cho nhân công tiến hành đổ đá mi và xây bờ kè bằng gạch (có chiều cao khoảng 200mm tính từ mặt đường) với mục đích khi tiến hành lu, ủi mặt đường thì đất, đá không tràn qua đất của ông S, thời điểm đổ đá và xây bờ kè thì vợ chồng ông S và các hộ dân hiện đất đều có mặt chứng kiến và không ai có ý kiến phản đối hay khiếu nại gì. Tuy nhiên, khi công ty cho máy móc và nhân công tiến hành lu mặt đường thì vợ ông S có hành vi đập bỏ bờ kè nên công ty đã ngừng không thi công nữa cho đến nay.

Với mong muốn doanh nghiệp cùng địa phương cũng như người dân cùng nhau làm đường để mùa mưa đến gần sẽ không bị ảnh hưởng nên Công ty M1 đã liên hệ với ông S để ngụ ý mua một phần đất khoảng 03m ngang, từ mép đường vào phía trong đất của ông S, để mở rộng thêm con đường hiện hữu, toàn bộ chi phí Công ty M1 sẽ chi trả, để doanh nghiệp cùng người dân cùng đi trên đường được hưởng lợi ích từ con đường này nhưng phía ông S không đồng ý bán cũng như không hiện đất như các hộ dân khác.

Ngày 11/3/2022, Công ty M1 có gửi văn bản đến Ủy ban nhân dân phường T để xin đầu tư nâng cấp đoạn đường từ nhà máy sản xuất đồ gỗ Công ty M1 ra đường ĐT 423 (đường N) và Ủy ban nhân dân phường T đã có Công văn số 440/UBND-PTGT ngày 22/4/2022 với nội dung đồng ý cho Công ty TNHH M1 (đường nội bộ) vào đường giao thông do Ủy ban nhân dân phường T quản lý.

Công ty M1 hoàn toàn không có hành vi chiếm đất của ông S để mở rộng con đường hiện hữu; diện tích đất tranh chấp là một phần của lối đi công cộng. Do đó, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn S, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị M trình bày:

Bà M là vợ nguyên đơn ông Huỳnh Văn S, bà M thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông S, đồng thời có đơn xin vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H2 trình bày:

Ông H2 là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất 22.800m² thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03061 ngày 10/4/2013 cho hộ ông Nguyễn Văn H2. Thửa đất số 12 được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 2000. Nguồn gốc là được khai hoang từ năm 1980 và canh tác cho đến nay, ban đầu thì trồng lúa sau này chuyển sang trồng cao su. Hiện tại trên toàn bộ thửa đất số 12 được gia đình ông H2 trồng cao su trên 10 năm, đang

thu hoạch. Thửa đất số 12 giáp với lối đi hiện nguyên đơn ông Huỳnh Văn S đang tranh chấp cho rằng một phần lối đi này là đất của gia đình ông S. Lối đi này được hình thành sau năm 1975, thời điểm này chỉ là đường xe bò cho các hộ dân có ruộng ở phía dưới để đi lại. Lúc này, đường xe bò rộng chừng hơn 02m, sau này mới mở rộng khoảng 04m, lối đi chỉ là đường đất. Khoảng năm 2014, vợ chồng ông Nguyễn Công T3 là chủ cũ của Công ty M1 có vận động các chủ đất giáp ranh với đường đi (lối đi) gồm: gia đình ông H2 (thửa đất số 12), gia đình bà T1 (thửa đất số 13, 14, 632 và số 603) hiến đất để mở rộng lối đi. Do đó, gia đình ông H2 và gia đình bà T1 đã hiến mỗi thửa đất là 02m ngang, dọc theo lối đi. Sau đó, ông T3 cho người đổ đá lên lối đi và đặt cống thoát nước (đường kính 300) ngay vị trí đường mương thoát nước giáp ranh với đất ông Huỳnh Văn S. Đến năm 2020, ông Trần Minh D1 là chủ hiện tại của Công ty M1 tiếp tục vận động các hộ dân hiến thêm 01m đất nữa để mở rộng lối đi như hiện nay. Như vậy, gia đình ông H2 đã hiến tất cả 03m ngang của thửa đất để làm lối đi chung. Gia đình ông S hoàn toàn không hiến bất kỳ mét đất nào trong lối đi này. Sau khi các hộ dân hiến thêm 01m đất làm đường thì ông D1 đã cho người đổ thêm đá mi và đặt cống thoát nước lớn hơn (đường kính 800mm; chiều dài khoảng 120,6m) tại vị trí cống thoát nước trước đây ông T3 đã đặt, lúc này vợ chồng ông S cũng có mặt chứng kiến, đồng thời chỉ vị trí cho công nhân của ông D1 đặt cống thoát nước như hiện nay. Họ không có ý kiến phản đối, khiếu nại gì. Tuy nhiên, nay ông S lại cho rằng Công ty M1 đổ đá làm đường lấn sang đất của gia đình ông S là hoàn toàn vô lý và vô căn cứ. Ngoài lối đi này thì các hộ dân không còn lối đi nào khác để đi ra đường công cộng. Do đó, ông H2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S; đồng thời có đơn xin vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Bà T1 là chủ sử dụng hợp pháp đối các thửa đất số 13, 14 và số 632, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; các thửa đất này giáp với lối đi hiện nguyên đơn ông S đang tranh chấp. Các thửa đất nêu trên bà T1 đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00342 ngày 11/5/2010 công nhận cho hộ bà Nguyễn Thị T1 được quyền sử dụng diện tích đất 2.349m² thuộc thửa đất số 13; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00293 ngày 15/4/2010 công nhận cho hộ bà Nguyễn Thị T1 được quyền sử dụng diện tích đất 14.219m² thuộc thửa đất số 14; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03672 ngày 27/9/2012 công nhận cho hộ bà Nguyễn Thị T1 được quyền sử dụng diện tích đất 2.352m² thuộc thửa đất số 632. Các thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1999. Nguồn gốc đất là do khai hoang năm 1976 và canh tác cho đến nay. Hiện tại trên toàn bộ các thửa đất đều được gia đình bà T1 trồng cao su trên 20 năm, đang thu hoạch. Các thửa đất số 13, 14 và số 632, giáp với lối đi hiện ông Huỳnh Văn S đang tranh chấp và cho rằng một phần lối đi này là đất của gia đình ông S.

Lối đi này được hình thành sau năm 1975, thời điểm này chỉ là đường xe bò cho các hộ dân có ruộng ở phía dưới để đi lại. Thời điểm này, gia đình bà T1 cũng có nhà ở phía dưới lối đi (hiện tại là đất của Công ty M1). Lúc này, lối đi là đường xe bò rộng chừng hơn 02m, sau này mới mở rộng khoảng 04m, lối đi chỉ là đường đất. Khoảng năm 2014, vợ chồng ông Nguyễn Công T3 là chủ cũ của Công ty M1 có vận động các chủ đất giáp ranh với đường đi (lối đi) gồm: gia đình ông H2 (thửa đất số 12), gia đình bà T1 (thửa đất số 13, 14, 632 và thửa đất số 603 hiện đứng tên con trai bà T1 là ông Lê Minh Q và con dâu là bà Phan Thị Tuyết A) hiến đất để mở rộng lối đi. Mỗi hộ dân đã hiến mỗi thửa đất là 02m ngang, dọc theo lối đi. Sau đó, ông T3 cho người đổ đá lên lối đi và đặt cống thoát nước (đường kính 300) ngay vị trí đường mương thoát nước giáp ranh với đất ông Huỳnh Văn S. Đến năm 2020, ông Trần Minh D1 là chủ hiện tại của Công ty M1 tiếp tục vận động hiến thêm 01m đất nữa để mở rộng lối đi như hiện nay. Như vậy, các hộ dân đã hiến tất cả 03m ngang của thửa đất để làm lối đi chung. Gia đình ông S hoàn toàn không hiến bất kỳ mét đất nào trong lối đi này. Sau khi các hộ dân hiến thêm 01m đất làm đường thì ông D1 đã cho người đổ thêm đá mi và đặt cống thoát nước lớn hơn (đường kính 800mm; chiều dài khoảng 120,6m) tại vị trí cống thoát nước trước đây ông T3 đã đặt, lúc này vợ chồng ông S cũng có mặt chứng kiến, đồng thời chỉ vị trí cho công nhân của ông D1 đặt cống thoát nước như hiện nay. Họ không có ý kiến phản đối, khiếu nại gì. Tuy nhiên, nay ông S lại cho rằng Công ty M1 đổ đá làm đường lấn sang đất của gia đình ông S là hoàn toàn vô lý. Ngoài lối đi này, các hộ dân không còn lối đi nào khác để đi ra đường công cộng. Do đó, bà T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S; đồng thời có đơn xin vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh Q, bà Phan Thị Tuyết A và người đại diện hợp pháp của ông Q, bà Tuyết A là bà Trương Thị D2 thống nhất trình bày:

Bà D2 là con dâu bà T1 và là mẹ ruột của ông Q. Trước đây, vợ chồng bà D2 được bà T1 tặng cho quyền sử dụng đất có diện tích 10.892,4m² thuộc thửa đất số 603, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đến năm 2022, vợ chồng bà D2 tặng cho lại vợ chồng con trai là ông Lê Minh Q. Đến ngày 22/4/2022, ông Lê Minh Q và bà Phan Thị Tuyết A được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS14518. Thửa đất số 603 giáp với lối đi hiện nguyên đơn ông Huỳnh Văn S đang tranh chấp và cho rằng một phần lối đi này là đất của gia đình ông S. Trước đây lối đi có chiều rộng khoảng 04m và gia đình bà D2 đã hiến 03m đất để mở rộng lối đi như hiện nay. Do đó, ông Q và bà Tuyết A không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng thời có đơn xin vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ H3 và người đại diện hợp pháp của bà H3 là ông Ngô Minh T2 thống nhất trình bày:

Bà H3 là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất 747,9m² thuộc thửa đất số 797, tờ bản đồ số 15 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS15146 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/7/2022. Nguồn gốc đất là do nhận chuyển nhượng. Thửa đất số 797 giáp với lối đi và hiện tại bà H3 đang đi trên lối đi này vào đất của mình; đây là

lối đi công cộng. Phần đất ông S đang tranh chấp là một phần lối đi chung hiện hữu của tất cả các hộ dân nên bà H3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công T3 trình bày:

Khoảng năm 2012 hoặc năm 2014, do lối đi (lúc này là đường đất) vào đất của Công ty M1 bị lún, có nhiều ổ gà nên ông T3 có cho công nhân của mình đổ đất, đá lấp mấy ổ gà đó để cho xe đi lại dễ dàng. Đồng thời, ông T3 có cho đặt ống cống thoát nước (có đường kính chừng 80cm đến 90cm) kế bên đất của ông Huỳnh Văn S ngay vị trí đường nước chảy tự nhiên trước đó với mục đích để nước sinh hoạt và nước mưa chảy từ phía trên đường N xuống suối, để đất ông S và đất Công ty M1 ở phía dưới không bị xói mòn. Do sự việc cũng đã lâu nên ông T3 không nhớ gì thêm và có đơn xin vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương trình bày:

Hướng Bắc của thửa đất số 27, 503 cùng tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương có tiếp giáp con đường do Ủy ban nhân dân phường T quản lý. Con đường này được hình thành sau năm 1975. Căn cứ Bản đồ địa chính được thành lập năm 1997 xác định tuyến đường đất tại hướng Bắc thửa đất số 27, 503 có chiều dài khoảng 149m, điểm cuối tiếp giáp đường N (Đ) và điểm cuối tiếp giáp thửa đất số 14, tờ bản đồ 15, trong đó đoạn tiếp giáp thửa đất số 503 có chiều rộng trung bình 6,2m và đoạn tiếp giáp thửa đất số 27 có chiều rộng trung bình khoảng 4,5m. Căn cứ bản đồ địa chính được thành lập năm 1997 và thực tế hiện trạng sử dụng, ngoài con đường này thì không còn con đường nào khác để các hộ dân có đất phía trong đi ra đường chính. Trước đây, con đường là đường đất sau này Công ty M1 có cải tạo mặt bằng con đường (rải đá 04) nhưng không làm thay đổi hướng và tuyến đường đi. Do chỉ cải tạo nhằm lối đi lại dễ dàng, thuận tiện hơn nên Ủy ban nhân dân phường không lập văn bản gì liên quan đến việc cải tạo mặt bằng lối đi này. Trước khi phát sinh tranh chấp Công ty M1 có đặt cống mương thoát nước có đường kính 800mm tại vị trí mương thoát nước hiện hữu. Tại thời điểm Công ty M1 đặt cống không có tranh chấp gì. Phần diện tích đang tranh chấp là lối đi để các hộ dân có đất phía trong, bên cạnh đi ra đường N, phần lối đi này có địa hình cao hơn các phần đất xung quanh nên đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết vụ án, Ủy ban nhân dân phường T xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn S đối với bị đơn Công ty TNHH M1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng”.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn S về việc buộc bị đơn Công ty TNHH M1 phải trả diện tích đất 359m² thuộc thửa đất số 27 (diện tích 254,2m²) và thửa đất số 503 (diện tích 104,8m²), cùng tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/7/2024, nguyên đơn ông Huỳnh Văn S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Huỳnh Văn S là ông Thái Thanh H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, đánh giá các chứng cứ tại các bút lục 23, 21, 25, 16 là trích lục bản đồ có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn G; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại bút lục 13, 26; chỉnh lý biên động tại bút lục 40; giấy chứng quyền sử dụng đất tại bút lục 27. Căn cứ vào các chứng cứ trên thể hiện hình thể lối đi là đường cong và chứng minh đất nguyên đơn có đo đạc thực tế không như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là đất không đo đạc. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc ngày 22/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương là đường thẳng, chứng minh lối đi tranh chấp lấn vào thửa đất số 503 và số 27 của nguyên đơn; bị đơn cho rằng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có chừa 03m nhưng tại hồ sơ không có bất kỳ chứng cứ nào thể hiện việc chừa đường ngoài lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đối chiếu diện tích theo kết quả đo đạc thực tế với quyền sử dụng đất của nguyên đơn thì nguyên đơn bị giảm diện tích rất nhiều. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đánh giá lại các chứng cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH M1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày quan điểm tranh luận: Quyền sử dụng đất của bị đơn không giáp đất của nguyên đơn ông S, bị đơn cải tạo con đường trên con đường cũ, không lấn đất của nguyên đơn theo như xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đầy đủ chứng cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương 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 là có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công T3, Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ H3 là ông Ngô Minh T2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên 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] Nguyên đơn ông Huỳnh Văn S khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty TNHH M1 trả lại quyền sử dụng đất có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 359m² bao gồm diện tích 254,2m² thuộc thửa đất số 27 và diện tích 104,8m² thuộc thửa đất số 503, cùng tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; bị đơn Công ty TNHH M1 cho rằng diện tích đất tranh chấp là một phần của lối đi công cộng nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Nguyên đơn ông S cho rằng diện tích đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 27 và số 503 của nguyên đơn đã bị đơn lấn đất để làm đường vào công ty vì lối đi có chiều ngang khoảng 04m nhưng hiện tại là hơn 06m. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Huỳnh Văn G và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH02859 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/01/2013 cho ông Huỳnh Văn S.

[4] Căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH02859 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/01/2013 cho ông Huỳnh Văn S thể hiện đất của ông S có nguồn gốc nhận thừa kế. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông S tại cạnh hướng Bắc thửa đất số 27 và số 503 tiếp giáp với đường đất.

[5] Tại Công văn số 95/CNTU-KT ngày 10/01/2024 và Công văn số 945/CNTU-KT ngày 02/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương xác định khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH02859 ngày 22/10/2014 cho ông S thực hiện trích lục trên cơ sở Bản đồ địa chính được thành lập năm 1997, không thực hiện đo đạc thực tế, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương không có cơ sở lòng ghép kết quả đo đạc thực tế với ranh thửa đất theo bản đồ địa chính nên không xác định được phần diện tích tranh chấp 359m² thuộc thửa đất nào. Do đó, trong trường hợp này Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào hiện trạng sử dụng thực tế để xem xét, giải quyết là phù hợp.

[6] Căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/7/2023 (bút lục 144 - 147), Biên bản xác minh ngày 27/3/2024 (bút lục 322 - 323) thể hiện hiện trạng đường đi tại cạnh hướng Bắc của thửa đất số 27 và số 503 trước đây là đường đất, sau này Công ty TNHH M1 có cải tạo mặt bằng lối đi (rải đá 04) nhưng không làm thay đổi hướng và tuyến đường đi; trước khi phát sinh tranh chấp, Công ty TNHH M1 có đặt cống mương thoát nước có đường kính 800mm tại vị trí mương thoát nước hiện hữu; phần diện tích đang tranh chấp là lối đi để các hộ dân có đất phía trong và bên cạnh đi ra đường N, phần lối đi có địa hình cao hơn các phần đất xung quanh, vị trí cống đặt tại cạnh hướng Nam thửa đất số 27 và số 503. Như vậy,

theo kết quả xem xét thẩm định và cung cấp thông tin của Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương thực tế đất của ông S tiếp giáp hệ thống cống thoát nước đã có từ trước rồi mới đến phần lồi đi, đất ông S thấp hơn vị trí lồi đi đang tranh chấp và bị đơn chỉ tiến hành cải tạo mặt bằng lồi đi không làm thay đổi hiện trạng nên nguyên đơn cho rằng bị đơn sang ủi lần đất của nguyên đơn là không có căn cứ.

[7] Ngoài ông S thì còn ông Nguyễn Văn H2 (chủ sử dụng thửa đất số 12, tờ bản đồ 15); bà Nguyễn Thị T1 (chủ sử dụng thửa đất số 13, 14, 632, tờ bản đồ 15); ông Lê Minh Q, bà Phan Thị T4 (chủ sử dụng thửa đất số 603 nhận tặng cho từ bà Nguyễn Thị T1); bà Nguyễn Thị Mỹ H4 (thửa đất số 797). Theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các ông, bà nêu trên đều thể hiện có tiếp giáp lồi đi hiện đang tranh chấp. Căn cứ theo kết quả cung cấp thông tin tại Công văn số 95/CNTU-KT ngày 10/01/2024 và Công văn số 945/CNTU-KT ngày 02/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương và Biên bản xác minh ngày 27/3/2024 thể hiện theo Bản đồ địa chính năm 1997 và bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định thửa đất số 12, 13, 603; tờ bản đồ số 15 thuộc phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương có cạnh hướng Nam tiếp giáp đường đất do Nhà nước quản lý. Tuyến đường đất này có chiều dài khoảng 149m, điểm đầu tiếp giáp đường N (ĐH D) và điểm cuối tiếp giáp thửa đất số 14, tờ bản đồ số 15; đoạn tiếp giáp thửa đất số 12 có chiều rộng trung bình khoảng 6,2m và đoạn tiếp giáp thửa đất số 13, 603 có chiều rộng trung bình khoảng 4,5m; có điểm cong tại vị trí giáp ranh giữa thửa đất số 12 và thửa đất số 603. Vị trí lồi đi tiếp giáp cạnh hướng Nam của thửa đất số 12, 13, 603 chính là lồi đi tại cạnh hướng Bắc của thửa đất số 27 và số 503 của ông S, diện tích lồi đi đều trên 04m không như lời trình bày của ông S.

[8] Theo kết quả đo đạc ngày 22/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương thể hiện lồi đi hiện hữu tại đoạn tiếp giáp thửa đất số 503 và số 12 có chiều rộng 8,29m và đoạn tiếp giáp cuối thửa đất số 27 có chiều rộng 6,89m, bị đơn cho rằng bị đơn không lấn đất của nguyên đơn, lồi đi rộng như nay là do chủ của thửa đất số 12, 13, 603 hiến đất làm đường; lời khai những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều trình bày lý do chiều ngang lồi đi được mở rộng như hiện hữu là do bà T1, ông H2 hiến đất để lồi đi rộng như hiện nay. Lời khai của bị đơn cũng như lời khai của ông H2, bà T1 phù hợp với thực tế vì đất của ông S thấp hơn lồi đi hiện hữu và được phân định bởi cống thoát nước, nếu có việc bị đơn lấn sang đất ông S thì đã phát sinh từ thời điểm đặt cống. Đồng thời, con đường là do Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương quản lý. Đồng thời, Ủy ban nhân dân phường X trước đây là con đường đất, khi bị đơn cải tạo mặt bằng không làm thay đổi hướng và tuyến đường đi và thực tế phần ông S tranh chấp đang là lồi đi hiện hữu, chứng minh phần đất ông S tranh chấp là phần đường hiện tại do Ủy ban nhân dân phường đang quản lý mà không thuộc quyền sử dụng thuộc thửa đất số 27 và số 503 của ông S.

[9] Từ những phân tích trên, xét thấy nguyên đơn ông S kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận.

[10] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là có căn cứ.

[11] Đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- 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 ông Huỳnh Văn S.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 26/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Huỳnh Văn S phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000226 ngày 11 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (do ông Lê Thành D nộp thay).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết