

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: 1057/2025/DS - PT
Ngày: 29-8-2025
V/v “Tranh chấp đường 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 Doãn Thị Kim Thúy.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thoa.

Ông Phan Nguyên Nguyên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Thái, 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 Vũ Mai Diễm - Kiểm sát viên.

Vào ngày 29 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở 1 xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 326/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp đường đi chung”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4511/2025/QĐ-PT ngày ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

Nguyên đơn: Ông Kim Quang D, sinh năm 1971 và bà Lê Đình Ngọc D1, sinh năm 1973; Cùng địa chỉ thường trú: 572 C, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là 572 Cách mạng tháng 8, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu); Địa chỉ liên lạc: E Đ, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là E Đ, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Xuân Đ, sinh năm 1981; Địa chỉ thường trú: Ấp A, xã P (trước đây là xã P, huyện L), tỉnh Đồng Nai; Địa chỉ liên lạc: A V, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là 198 V, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu). (Là người đại diện theo ủy quyền - Giấy ủy quyền lập ngày 24/7/2024 tại Văn phòng C)

Bị đơn: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1965; Địa chỉ: E P, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là 599 P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Tạ Đình K, sinh năm 1982; Địa chỉ: Thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu). (Là người đại diện theo ủy quyền - Giấy ủy quyền lập ngày 19/4/2024 tại Văn phòng C1).

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Thị Kim T, sinh năm 1978; Địa chỉ: E P, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là 599 P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Kim T: Ông Tạ Đình K (Là người đại diện theo ủy quyền - Giấy ủy quyền lập ngày 23/4/2024 tại Văn phòng C1).

- Ủy ban nhân dân Phường B (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của Ủy ban nhân dân thành phố B), Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: B C, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là: Bà Huỳnh Thanh H1, sinh năm 1991 (Theo văn bản số 449 ngày 22/8/2025)

Người làm chứng:

- Ông Đặng Trần T1, sinh năm 1948; Địa chỉ: F P, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là 670 P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu);

- Bà Võ Thị Ú, sinh năm 1953; Địa chỉ: D N, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là 427 N, phường P, thành Phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

Người kháng cáo: Nguyên đơn Ông Kim Quang D và bà Lê Đình Ngọc D1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Kim Quang D và bà Lê Đình Ngọc D1 có Trần Xuân Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Kim Quang D và bà Lê Đình Ngọc D1 là chủ sử dụng diện tích 115,8m² đất tại thửa số 213, tờ bản đồ 18, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH364159 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh B-VT cấp ngày 11/7/2017 cho vợ chồng ông D, bà D1. Diện tích đất có tứ cận như sau: Bắc giáp thửa 202, nam giáp con hẻm rộng 2m, đông giáp thửa 159, tây giáp thửa 150.

Ông Phạm Văn H là chủ sử dụng thửa đất 92, tờ bản đồ 18, phường P, thành phố B. Giữa thửa đất của ông D, bà D1 và thửa đất của ông H là con đường đi chung rộng khoảng 2m. Quá trình sử dụng đất ông H đã tự ý lấn chiếm toàn bộ diện tích đường đi chung này với tổng diện tích 72,2m², cụ thể là ông H đã xây dựng tường rào kéo dài từ đường Phạm Văn Đ1 cho đến hết đất khoảng

40m, hòn non bộ, hồ cá coi, một phần căn nhà cấp 2 dọc theo tường rào dài 17m và 01 phần công trình của quán Karaoke dọc theo tường rào dài 16m. Việc lấn chiếm đường đi của ông H làm cho ông D, bà D1 không thể sử dụng thửa đất của mình vì không có lối đi ra đường Phạm Văn Đ1. Ông D, bà D1 đã khiếu nại đến UBND phường P, UBND thành phố B. Tại Thông báo số 35/TB-UBND ngày 06/11/2019 của UBND phường P, ông H đã xác nhận việc lấn chiếm diện tích 72,2m² đất đường đi và Ủy ban nhân dân thành phố B đã buộc ông H tháo dỡ nhưng đến nay sự việc vẫn chưa được giải quyết dứt điểm. Giữa ông D, bà D1 và ông H cũng đã có sự thương lượng nhưng không có kết quả.

Do vậy, ông D bà D1 làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

1/Yêu cầu ông Phạm Văn H trả lại đường đi chung có diện tích 72,2m² đất (chiều rộng 2m) dọc theo thửa đất 213 tờ bản đồ 25, phường P, thành phố B.

2/Yêu cầu ông Phạm Văn H tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình vật kiến trúc xây dựng trên phần đất đường đi chung bao gồm: Tường rào, hòn non bộ, hồ cá, một phần căn nhà cấp 2 và 01 phần công trình của quán K1.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông H cho rằng diện tích đất đang tranh chấp là nương chứ không phải đường đi chung, thực chất trước đây khu đất này sử dụng làm nông nghiệp thì mới cần nương, sau này khi đô thị hóa toàn bộ khu vực này được sử dụng làm đất ở thì phần đất nương này được chuyển đổi mục đích thành đường đi. Do vậy, nguyên đơn không đồng ý với ý kiến của bị đơn. Nguyên đơn đồng ý với kết quả định giá tại biên bản định giá của Tòa án thành phố Bà Rịa đã lập ngày 10/6/2024.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là ông Phạm Văn H có ông Tạ Đình K là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Phạm Văn H là chủ sử dụng thửa đất số 92 tờ bản đồ 18, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Giữa thửa đất số 92 của ông H và thửa đất số 213 của ông D có một phần đất công, chỗ rộng nhất 1,5m chạy dọc theo ranh giới của hai thửa đất. Phần đất này là nương dẫn nước phục vụ việc sản xuất nông nghiệp có từ năm 1980, tuy nhiên sau này nương nước không còn tồn tại nên năm 2002 ông H đã xây hàng tường trên phần đất này để bảo vệ thửa đất 92 của mình. Theo ông H được biết một số đoạn nương đã được công nhận quyền sử dụng cho các thửa đất liền kề, riêng phần nương giáp thửa 92 của ông H thì ông chưa làm thủ tục xin công nhận quyền sử dụng đất. Trên sơ đồ vị trí khu đất trước đây ghi rõ đây là nương nước, nhưng khi ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa 213 thì lại ghi là đường đi. Vì vậy, vợ chồng ông D liên tục khởi kiện ông H từ năm 2018 đến nay.

Quá trình kiểm tra xác minh các cơ quan chức năng cũng đã xác định phần đất công do nhà nước quản lý giữa thửa đất số 92 của ông H và thửa đất số

213 của ông D là nương nước chứ không phải đường đi chung. Do đó, việc ông D bà D1 khởi kiện là không có cơ sở.

Mặt khác, khi ông D nhận chuyển nhượng thửa đất số 213 thì ông H đã xây dựng hàng rào xung quanh thửa đất 92 trên một phần đất đang tranh chấp, sau đó ông D cũng xây dựng căn nhà trên một phần đất đang tranh chấp. Từ trước đến nay không ai sử dụng phần đất này để làm đường đi, mặt khác thửa đất số 213 của ông D cũng có một con đường đi rộng 2m đi ra phía đường Nguyễn Văn L chứ không phải là không có đường đi.

Ông H đề nghị Tòa án xác định làm rõ phần diện tích đất ông D bà D1 đang tranh chấp là nương hay đường đi, nếu là nương thì không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của ông D, bà D1 nên việc ông D bà D1 khởi kiện là không đúng, đề nghị Tòa xem xét giải quyết đúng quy định. Bị đơn đồng ý với kết quả định giá tại biên bản định giá của Tòa án thành phố Bà Rịa đã lập ngày 10/6/2024.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến như nêu trên.

Người làm chứng ông Đặng Tấn T2 trình bày:

Ông Đặng Tấn T2 là người có đất tại khu vực này, trước đây toàn bộ khu đất rộng khoảng 5 ha hoặc 6 ha là đất của gia tộc ông T2, sau đó gia tộc chia cho các con cháu để canh tác sử dụng. Sau giải phóng thì toàn bộ khu đất đưa vào Hợp tác xã để canh tác trồng lúa, quá trình sử dụng hợp tác xã đã đào một con nương dọc theo các thửa đất để lấy nước trồng lúa. Đến khoảng năm 1992 thì Nhà nước trả lại đất cho các hộ dân, do gia tộc của ông có giấy tờ đất của chế độ cũ cấp nên được trả lại đất. Trong khu vực đó có phần đất của ông Đặng Tấn T2, vợ ông là bà Võ Thị L1, chị ruột ông là bà Đặng Thị Thu S và em dâu Võ Thị Ú, các thửa đất này tiếp giáp với con nương trước đây. Tuy nhiên sau khi được trả đất thì gia đình ông không canh tác trồng lúa nữa nên con nương không còn sử dụng. Sau đó ông và những người có thửa đất tiếp giáp với con nương đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng phần đất nương này. Theo ông T2 biết thì đối với phần đất tiếp giáp giữa thửa đất của ông H và thửa đất của ông D (trước đây là đất của bà Võ Thị Ú) hiện chưa được công nhận quyền sử dụng cho ai vẫn là đất công của nhà nước.

Do là người ở khu vực này từ trước đến giờ nên ông T2 biết rõ phần đất của ông H hiện nay là do ông H mua của bà Nguyễn Thị M (thím dâu của ông), phần đất ông D mua của bà Võ Thị Ú, giữa hai thửa đất có ranh giới là con nương, vì là nương nên không ai sử dụng. Tuy nhiên sau này ông H sử dụng chồng lấn lên phần đất nương này. Theo ông T2 biết thì từ trước đến nay không ai sử dụng phần nương này làm đường đi.

Ngoài ra bà Võ Thị L1 là vợ ông cũng đứng tên một thửa đất có tiếp giáp với con nương, ý kiến của bà L1 cũng như ý kiến của ông vì là vợ chồng và đất là tài sản chung nên ông biết rõ, hiện vợ ông sức khỏe không đảm bảo nên không thể lên Tòa làm việc. Ông cam kết lời khai của tôi hoàn toàn đúng sự thật.

Người làm chứng bà Võ Thị Ú trình bày:

Trước đây toàn bộ khu đất rộng khoảng 5 ha hoặc 6 ha ở khu vực này là đất của gia tộc bà Ú, sau đó gia tộc chia cho các con cháu để canh tác sử dụng. Sau giải phóng thì toàn bộ khu đất đưa vào Hợp tác xã để canh tác trồng lúa, quá trình sử dụng hợp tác xã đã đào một con mương dọc theo các thửa đất để lấy nước trồng lúa. Đến khoảng năm 1992 thì Nhà nước trả lại đất cho các hộ dân, do gia tộc của bà Ú có giấy tờ đất của chế độ cũ cấp nên được trả lại đất. Trong khu vực đó có phần đất của vợ chồng anh chồng bà Ú là ông Đặng Tấn T2, bà Võ Thị L1, chị chồng bà Ú là Đặng Thị Thu S và bà là Võ Thị Ú; Các thửa đất này tiếp giáp với con mương trước đây.

Sau khi được trả đất thì gia đình bà không canh tác trồng lúa nữa nên con mương không còn sử dụng. Phần đất tiếp giáp giữa thửa đất của ông H và thửa đất của ông D (trước đây là đất của Võ Thị Ú tách thửa ra chuyển nhượng cho ông D) hiện chưa được công nhận quyền sử dụng cho ai vẫn là đất công của nhà nước.

Phần đất của ông D đang sử dụng trước đây là đất của bà nên bà biết rõ thực chất giữa phần đất của ông H và phần đất ông D có ranh giới là con mương, vì là mương nên khi các hộ dân sử dụng khu đất vào mục đích làm đất ở thì không ai sử dụng mương nữa. Vì thế sau này ông H xây dựng chồng lấn lên phần đất mương này. Theo bà Ú thì từ trước đến nay không có ai sử dụng phần mương này làm đường đi. Bà Ú cam kết lời khai của mình là đúng sự thật.

Tại Bản án sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Kim Quang D và bà Lê Đình Ngọc D1 về việc tranh chấp đường đi chung và yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất đối với ông Phạm Văn H.

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

Ngày 29/8/2025, nguyên đơn ông Kim Quang D và bà Lê Đình Ngọc D1 nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn và nguyên đơn cùng thống nhất trình bày:

Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa án sơ thẩm vì lý do:

Ông Kim Quang D và bà Lê Đình Ngọc D1 là chủ sử dụng diện tích 115,8m² đất tại thửa số 213, tờ bản đồ 18, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH364159 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh B-VT cấp ngày 11/7/2017 cho vợ chồng ông D, bà D1. Diện tích đất có tứ cận như sau: Bắc giáp thửa 202, nam giáp con hẻm rộng 2m, đông giáp thửa 159, tây giáp thửa 150.

Ông Phạm Văn H là chủ sử dụng thửa đất 92, tờ bản đồ 18, phường P, thành phố B. Giữa thửa đất của ông D, bà D1 và thửa đất của ông H là con đường đi chung rộng khoảng 2m. Quá trình sử dụng đất ông H đã tự ý lấn chiếm

toàn bộ diện tích đường đi chung này với tổng diện tích 72,2m², cụ thể là ông H đã xây dựng tường rào kéo dài từ đường Phạm Văn Đ1 cho đến hết đất khoảng 40m, hòn non bộ, hồ cá coi, một phần căn nhà cấp 2 dọc theo tường rào dài 17m và 01 phần công trình của quán Karaoke dọc theo tường rào dài 16m. Việc lấn chiếm đường đi của ông H làm cho ông D, bà D1 không thể sử dụng thửa đất của mình vì không có lối đi ra đường P vì vậy nguyên đơn mới có yêu cầu cấp phúc thẩm cho xem xét thẩm định tại chỗ lại, đồng thời đề nghị triệu tập thêm người làm chứng và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Ông D, bà D1 đã khiếu nại đến UBND phường P, UBND thành phố B. Tại thông báo số 35/TB-UBND ngày 06/11/2019 của UBND phường P, ông H đã xác nhận việc lấn chiếm diện tích 72,2m² đất đường đi và Ủy ban nhân dân thành phố B đã buộc ông H tháo dỡ nhưng đến nay sự việc vẫn chưa được giải quyết dứt điểm.

Bị đơn và đại diện bị đơn cùng trình bày:

Không đồng ý với kháng cáo vì căn cứ kháng cáo không có cơ sở, bị đơn xác định vẫn có lối đi cho thửa đất 213, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện bà Lê Thị Kim T: Có cùng ý kiến với bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm. Về án phí các bên phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1.] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định phù hợp khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên được chấp nhận.

[1.2.] Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường B (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố B) có người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp là bà Huỳnh Thanh H1 có đơn xin xét xử vắng mặt và đã có bản khai cung cấp cho Tòa án. Căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định của pháp luật.

[1.3.] Xét yêu cầu đưa người làm chứng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng của nguyên đơn:

Đối với người làm chứng là ông Lê Tấn H2, ông Phạm Hữu L2 và bà Đặng Thị Thanh T3, nguyên đơn cho rằng những người này thông tin cho ông D biết phần đất nguyên đơn mua sau này thành ngã 3 đường do quy hoạch, thành 2 mặt tiền đường, xét thấy việc những người trên không phải là cơ quan quản lý đất đai và không có văn bản thông báo chính thức nên không phải là căn cứ giải quyết vụ án.

Đối với yêu cầu đưa Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, Phòng T4 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B vào tham gia tố tụng vì việc quản lý và thay đổi quy hoạch của cơ quan có thẩm quyền làm ảnh hưởng quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Xét thấy, nguyên đơn yêu cầu khởi kiện tranh chấp đường đi chung với bị đơn là ông Phạm Văn H, ngoài ra không yêu cầu tranh chấp liên quan đến hủy quyết định cá biệt do đó không cần thiết đưa Văn phòng đăng ký đất đai vào làm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Xét yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ lại lối đi liên quan đến thửa đất 213 tờ bản đồ số 18 tọa lạc phường P, thành phố B (cũ), xét thấy biên bản xác minh ngày 05/4/2024 được Ủy ban nhân dân phường P đã có nội dung xác minh về lối đi liên quan đến thửa đất 213 tờ bản đồ số 18 tọa lạc phường P, thành phố B (cũ) theo yêu cầu của nguyên đơn, do đó Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải xem xét thẩm định tại chỗ lại.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 531594 ngày 08/6/2001 cấp cho ông Phạm Văn H đối với thửa đất số 92 (cũ 23) thể hiện phần đất giáp ranh ghi chú là nương. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 364159 ngày 11/7/2017 cấp cho bà Lê Đình Ngọc D1 thể hiện ghi chú là đường và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số DM 880887 ngày 11/12/2024 cấp cho ông Phạm Văn H và bà Lê Đình Ngọc D1.

Căn cứ Công văn số 468/TNMT ngày 09/4/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T4 cho biết: Theo bản đồ địa chính năm 1998 phần đất giữa thửa đất số 92 (cũ 06) và thửa đất số 213 tờ bản đồ 25 thể hiện là nương. Theo bản đồ địa chính năm 2008 phần đất giữa thửa đất số 92 (cũ 82) và một phần thửa đất số 02 (mới 213) tờ bản đồ 23 thể hiện là đường đất (là thửa 157/90,3m²). Theo bản đồ địa chính năm 2018 phần đất giữa thửa đất số 92 và thửa đất số 213 tờ bản đồ 18 thể hiện là đất đường giao thông DGT (là thửa 157/90,8m²).

Căn cứ Công văn số 1373/UBND-VP ngày 28/10/2024 của Ủy ban nhân dân Phường P (cũ) trả lời cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B có nội dung: Đường đi chung có chiều rộng 2m có điểm đầu giáp đường Nguyễn Văn L và điểm cuối của tuyến đường giáp thửa 213, tờ Bản đồ 18 và phần nương thoát nước do Nhà nước quản lý.

Căn cứ hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi lấn chiếm đất công thể hiện ông Phạm Văn H có hành vi lấn đất phi nông nghiệp do Nhà nước quản lý đối với diện tích $72,2m^2$ thuộc một phần thửa đất số 157 tờ bản đồ 18 và thửa 74 tờ bản đồ 23, phường P. Ngày 04/02/2021 UBND thành phố B ban hành Quyết định số 20/QĐ-KPHQ về việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả do hành vi vi phạm hành chính gây ra đối với ông Phạm Văn H.

Căn cứ công văn số 8578/UBND-VP ngày 04/8/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố B (cũ) trả lời ông Phạm Văn H có nêu: “*Qua rà soát cho thấy, diện tích $56,7m^2$ (gần ranh thửa đất số 92); $15,5m^2$ (gần thửa đất số 156), và $0,3m^2$ (gần thửa đất 159) thuộc mương thoát nước, tọa lạc tại phường P, Thành phố B được xác định là đất do Nhà nước quản lý*”.

Từ các căn cứ trên cho thấy diện tích đất đang tranh chấp giữa các đương sự là đất công thuộc quyền sử dụng của nhà nước và chưa được công nhận quyền sử dụng cho cá nhân, tổ chức nào. Cấp Sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại đường đi chung có diện tích $72,2m^2$ đất dọc theo thửa đất 213 là có căn cứ. Nguyên đơn cho rằng tại sơ đồ vị trí khu đất thể hiện phần đất giáp thửa đất số 213 là đường đi chung ra đường P và hiện nay ông H đã tự ý lấn chiếm toàn bộ diện tích đường đi chung này bị đơn không còn đường đi nào khác để đi vào thửa đất số 213. Xét thấy tại biên bản xác minh ngày 05/4/2024, Công văn số 1954/CNVPĐK-TTTL ngày 27/4/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, Công văn số 1373/UBND-VP ngày 28/10/2024 của Ủy ban nhân dân Phường P (cũ) đều xác định thửa đất số 213 có đường đi, việc nguyên đơn cho rằng thửa đất số 213 không có đường đi nào khác là không có cơ sở.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất tranh chấp:

Do chưa có căn cứ để xác định $72,2m^2$ thuộc một phần thửa đất số 157/90,8 m^2 giữa thửa đất số 92 và thửa đất số 213 là đường đi chung nên cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất tranh chấp là có cơ sở.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ. Không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3.] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Theo như bản án sơ thẩm. Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 3.000.000 đồng. Do xét thấy không cần thiết phải xem xét thẩm định tại chỗ lại nên hoàn lại cho nguyên đơn số tiền 3.000.000 đồng.

[4.] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm mỗi người 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm nộp án phí mà nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu

tiền số 0003286 ngày 18/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa (cũ). Ông D, bà D1 còn phải nộp thêm tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Luật Thi hành án Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Kim Quang D và bà Lê Đình Ngọc D1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Kim Quang D và bà Lê Đình Ngọc D1 về việc tranh chấp đường đi chung và yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất đối với ông Phạm Văn H.

3. Về lệ phí sao lục hồ sơ, đo đạc, định giá tài sản:

- Toàn bộ chi phí đo đạc, sao lục hồ sơ, định giá tài sản tranh chấp là 6.132.000 (sáu triệu một trăm ba mươi hai nghìn) đồng. Nguyên đơn ông Kim Quang D và bà Lê Đình Ngọc D1 phải chịu toàn bộ và đã nộp xong.

- Bị đơn ông Phạm Văn H phải chịu toàn bộ chi phí sao lục tài liệu chứng cứ theo yêu cầu là 1.672.500 (một triệu sáu trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm) đồng và đã nộp xong.

- H3 lại cho ông Kim Quang D và bà Lê Đình Ngọc D1 tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp số tiền là 3.000.000 (ba triệu) đồng theo Phiếu thu ngày 19/5/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở 1.

4. Về án phí dân sự:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Kim Quang D và bà Lê Đình Ngọc D1 phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0005178 ngày 10/3/2023 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Kim Quang D và bà Lê Đình Ngọc D1 đã nộp xong án phí.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Kim Quang D và bà Lê Đình Ngọc D1 phải chịu mỗi người 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0003286 ngày 18/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa (cũ). Ông D, bà D1 còn phải nộp thêm tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 yêu cầu 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./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. HCM;
- Tòa án nhân dân Khu vực 12 - TP. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 - TP. HCM;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12 - TP. HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Vp, Hs.

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

Doãn Thị Kim Thúy