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

Bản án số: 173/2025/DS-PT
Ngày: 20-03-2025
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: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài;

Bà Trần Thị Thanh Trúc.

- Thư ký phiên tòa*:* Bà Nguyễn Thị Quốc Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 03 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 521/2024/TLPT-DS ngày 29/10/2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm 86/2024/DS-ST ngày 11/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1955; địa chỉ: Số B, đường P, Tổ D, Khu phố F, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1989; địa chỉ: Số B, đường P, Tổ D, Khu phố F, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/10/2023).

- *Bị đơn*: Ông Phạm Văn Đ1, sinh năm 1969; địa chỉ: Số B, đường P, Tổ D, Khu phố F, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1975;

2. Ông Phạm Minh M, sinh năm 1999;

3. Bà Phạm Anh T1, sinh năm 1999;

4. Bà Trần Thị R, sinh năm 1936;

Cùng địa chỉ: Số B, đường P, Tổ D, Khu phố F, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Đặng Thị L, sinh năm 1962;

6. Bà Phạm Thị Tố L1, sinh năm 1986;

7. Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: Số B, đường P, Tổ D, Khu phố F, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

8. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1958;

9. Ông Thái Văn C, sinh năm 1957;

10. Bà Phạm Thị Hạnh N1, sinh năm 1987;

11. Bà Thái Thị Kim N2, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: Số B, đường P, Tổ D, Khu phố F, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

12. Ngân hàng TMCP Q; địa chỉ: tầng A Tòa nhà C, số A đường P, quận H, thành phố Hà Nội, địa chỉ chi nhánh B1: Số C, Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

13. Quỹ tín dụng nhân dân H2; địa chỉ: Số F Đại Lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Phạm Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 25/8/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 19/3/2024, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Văn H và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Đ trình bày:

Ông Phạm Văn H là người sử dụng diện tích đất 195,3m^2 thuộc thửa đất số 329, tờ bản đồ số 02, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD360927, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H11370 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh B cấp ngày 17/03/2006 cho ông Phạm Văn H.

Nguồn gốc đất ông H được cha, mẹ là ông Phạm Văn Đ2 và bà Trần Thị R cho đất cách đây hơn 30 năm, ông H đã xây dựng nhà trên hết diện tích đất được cho nhưng đến năm 2006 mới làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, ông H có yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đo đạc thực tế để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Ông Phạm Văn Đ1 là em ruột của ông H, ông Đ1 được ông Phạm Văn Đ2, bà Trần Thị R cho thửa đất số 495, tờ bản đồ số 02 giáp ranh hướng Đông thửa đất số 329 của ông H. Tháng 8/2022 gia đình ông Đ1 xây cổng rào tiếp giáp đường giao thông công cộng nhưng lấn qua phần đất của gia đình ông H nên gia đình ông H ngăn cản không cho xây dựng vì trong 03 thửa đất ông Phạm Văn Đ2 và bà Trần Thị R tặng cho các con chỉ có đất của ông H tiếp giáp đường đi, do mối quan hệ anh chị em ruột nên ông H cho gia đình ông Đ1, gia đình bà N đi nhờ. Vì vậy, gia đình ông Đ1 có hành vi chửi bới đe dọa gia đình ông H.

Tháng 9/2022 gia đình ông H đào hầm chứa nước thải sinh hoạt và xây hàng rào bảo vệ đất thì gia đình ông Đ1 chửi, đuổi thợ làm, ngăn cản không cho gia đình ông H xây dựng. Tháng 3/2023 ông Đ1 xây dựng nền bê tông lấn sang thửa đất số 329 của ông H 4,7m^2.

Ông Phạm Văn H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Phạm Văn Đ1 chấm dứt hành vi chửi bới, đe dọa gia đình ông Phạm Văn H, cản trở ông Phạm Văn H thực hiện quyền sử dụng thửa đất số 329, tờ bản đồ số 02, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Tháo dỡ công trình nền bê tông diện tích 4,7m^2 để trả lại hiện trạng diện tích đất 4,7m^2 lấn sang thửa đất số 329, tờ bản đồ số 02, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD360927, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H11370 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh B cấp ngày 17/03/2006 cho ông Phạm Văn H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu Đ thống nhất kết quả đo đạc thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính có đo đạc chỉnh lý hệ tọa độ VN2000 tờ số 50 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ký xác lập ngày 27/3/2024, không yêu cầu đo đạc lại, đo đạc bổ sung. Thống nhất kết quả định giá tại biên bản định giá ngày 29/3/2024, không yêu cầu định giá lại.

Theo Mảnh trích đo địa chính, diện tích đất tranh chấp 4,7m^2 có tứ cận: hướng Đông giáp phần đất không tranh chấp của thửa đất số 495 dài 03m, hướng Tây giáp phần đất không tranh chấp của thửa đất số 329 dài 03m, hướng Bắc giáp phần không tranh chấp ngang 1,6m, hướng Nam giáp đất ông Trần Văn T2 ngang 1,6m.

Theo biên bản định giá ngày 09/6/2023, đất trồng cây lâu năm giá 7.000.000 đồng/m^2, đất thổ cư giá 9.000.000 đồng/01m^2, nền bê tông có giá 287.000 đồng/m^2.

Ông Nguyễn Hữu Đ và ông Phạm Văn Đ1 xác định đất tranh chấp là đất trồng cây lâu năm trị giá 7.000.000 đồng/m^2 x 4,7m^2 = 32.900.000 đồng;

Nền bê tông giá 287.000 đồng/ m^2 x 4,7 m^2 = 1.348.900 đồng.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Hữu Đ rút phần yêu cầu buộc ông Phạm Văn Đ1 chấm dứt hành vi chửi bới, đe dọa, cản trở gia đình ông Phạm Văn H thực hiện quyền sử dụng thửa đất số 329, tờ bản đồ số 02, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Chứng cứ do nguyên đơn xuất trình: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD360927, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H11370 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh B cấp ngày 17/03/2006 cho ông Phạm Văn H.

Tại bản tự khai ngày 01/11/2023, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Phạm Văn Đ1 trình bày:

Ông Phạm Văn Đ1 là người sử dụng thửa đất 495, tờ bản đố số 02 tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AG 200264, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H15691 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh B cấp ngày 29/8/2006 cho ông Phạm Văn Đ1.

Nguồn gốc thửa đất số 495, ông Đ1 được cha mẹ là ông Phạm Văn Đ2, bà Trần Thị R cho năm 2006. Khi nhận đất không có ranh giới rõ ràng nhưng ông H, ông Đ1 và ông Phạm Văn H1 có yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo đạc thực tế để tách diện tích đất, tách 03 thửa đất của anh em ông Đ1 chung trong cùng 01 lần đo để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trên thực tế thì ông H được cha mẹ cho đất trước, ông H cất nhà trên hết diện tích đất được cho, sự việc này được ông H thừa nhận tại đơn khởi kiện, biên bản ghi nhận ý kiến của Tòa án và tại phiên tòa. Ông Đ1 sống chung nhà với cha mẹ, sau khi ông H làm nhà trên đất được cho thì ông Đ1 mới được ông Phạm Văn Đ2 và bà Trần Thị R cho đất sát ranh nhà ông H, ông Phạm Văn H1 được cho diện tích đất còn lại chiều ngang sau chỉ có 3,9 m sát ranh đất ông Đ1. Ông H1 đã chuyển nhượng đất cho em gái là bà Phạm Thị N.

Từ khi được ông Phạm Văn Đ2 và bà Trần Thị R cho đất, ông Đ1 sử dụng đúng diện tích đất được cho, không lấn sang đất của ông H. Vị trí đất ông H tranh chấp là phần đất ông Đ1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thể hiện là lối đi chung vì từ trước đến nay gia đình ông Đ1, gia đình bà Phạm Thị N và bà Phạm Thị R1 gồm 09 hộ viên sử dụng làm lối đi chung ra đường ĐX 229, ngoài lối đi này không còn lối đi nào khác. Ông Đ1 không đồng ý tháo dỡ nền bê tông và trả lại đất theo yêu cầu của ông H.

Ông Đ1 thống nhất kết quả đo đạc được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính có đo đạc chỉnh lý hệ tọa độ VN2000 tờ số 50 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ký xác lập ngày 27/3/2024, không yêu cầu đo đạc lại, đo đạc bổ sung. Thống nhất kết quả định giá tại biên bản định giá ngày 29/3/2024, không yêu cầu định giá lại, xác định đất tranh chấp là loại đất trồng cây lâu năm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị L, bà Phạm Thị Tố L1 và ông Nguyễn Hữu Đ: Thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T, Phạm Minh M và Phạm Anh T1: Thống nhất với phần trình bày của bị đơn, không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị R trình bày: Bà R là mẹ ruột của Phạm Văn Đ1 và ông Phạm Văn H.

Từ trước năm 1975, bà R cùng chồng là ông Phan Văn Đ3 (sinh năm 1933, đã chết năm 2016) sinh sống cùng các con trên thửa đất của mẹ bà R là bà Trần Thị B đã chết để lại.

Năm 2005, vợ chồng bà R tách giấy chứng nhận quyền sử dụng chia đất cho 03 con Phạm Văn H, Phạm Văn H1 và Phạm Văn Đ1. Do Phạm Văn H là con trai cả, có gia đình trước nên vợ chồng bà R đã cho đất để ông H xây dựng một ngôi nhà nhỏ hết diện tích đất được cho vị trí phía ngoài giáp lối đi nay là đường ĐX 229. Thời gian cho đất đã lâu, bà R không nhớ chính xác nhưng khoảng hơn 30 năm.

Phần đất còn lại giáp ranh với nhà của ông Phạm Văn H, vợ chồng bà R vẫn tiếp tục sử dụng và sau này chia cho con trai Phạm Văn Đ1 (ngang phía trước 8m, ngang phía sau 7,8m, dài 25,9m). Bà R vẫn sinh sống cùng với con Phạm Văn Đ1 trên phần đất chia cho ông Đ1, phần đất còn lại chia cho con là Phạm Văn H1 (ngang phía trước 7,9m, ngang phía sau 3,9m, dài 22m). Sau đó Phạm Văn H1 đã chuyển nhượng lại cho bà Phạm Thị N là con gái của bà R.

Từ thời mẹ bà R sử dụng đất đến khi vợ chồng bà R sử dụng đất và đến thời điểm hiện nay gia đình bà R vẫn sử dụng lối đi chiều ngang khoảng 4m vị trí trước nhà ông H để làm lối đi vào nhà đất. Khi chia đất cho các con phần đất này vợ chồng bà R vẫn sử dụng là lối đi chung cho các con và vợ chồng bà R. Gia đình cha mẹ và các con hòa thuận, không tranh chấp hơn thua nên khi đo đạc phần đất tách cho ông Phạm Văn H vợ chồng bà R không nghĩ đến việc phải lập biên bản ghi rõ 4m ngang đất trước mặt nhà ông H làm lối đi chung cho các con, chỉ khi tách đất cho ông Đ1, phần đất còn lại phía trong không có đường đi thì mới thỏa thuận lối đi chung 03 m trên đất vị trí trước nhà ông Đ1, lối đi này tiếp giáp phần lối đi chung khoảng 04 m trước nhà của ông H.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế chỉ có phần đất của ông H được chia tiếp giáp đường ĐX 229 còn đất của Phạm Văn Đ1 và Phạm Thị N giáp đất của ông H không có lối đi ra đường công cộng. Hiện nay bà R đang sống chung cùng gia đình ông Đ1, trên thực tế bà R và tất cả các con cháu đang sinh sống trên toàn bộ phần đất của vợ chồng bà R đã chia cho các con đều đi trên lối đi duy nhất có chiều rộng khoảng 04m trước cửa nhà ông H để ra đường công cộng. Lối đi này đã có từ thời mẹ của bà R đến thời vợ chồng bà R sử dụng đất trước khi chia đất cho các con.

Ông Phạm Văn H căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho rằng bà R và các con cháu sinh sống ở phía trong đi nhờ trên đất của ông H, nếu không thích cho đi thì rào lại. Mặc dù trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông

H không thể hiện lối đi chung nhưng đất có nguồn gốc của vợ chồng bà R cho, do nhận thức pháp luật hạn chế nên trên giấy tờ cho đất ông Phạm Văn H, vợ chồng bà R không thể hiện rõ phần lối đi chiều ngang 04 m trước của nhà H để ra đường ĐX 229 không thuộc diện tích đất đã cho nhưng ý chí của vợ chồng bà R không cho ông H phần đất là lối đi duy nhất này.

Đối với diện tích đất 4,7m^2 ông H tranh chấp với ông Đ1 trên thực tế là diện tích đất vợ chồng bà R đã cho ông Đ1, phần đất này là lối đi chung 03 m trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ1. Bà R không đồng ý để ông H làm hàng rào trên phần đất tranh chấp này vì sẽ cản trở việc đi lại của bà R và những người con, cháu đang trực tiếp sử dụng đất mà vợ chồng bà R đã chia phía trong.

Khi chia đất cho các con, vợ chồng bà R mong muốn các con thực hiện đúng với ý nguyện là các con cháu quây quần sống hòa thuận cùng nhau trên phần đất của ông bà cha mẹ. Bà R trình bày rõ ý kiến trong vụ án vì sợ sau này khi không còn sống con, cháu sẽ thù hận lẫn nhau chỉ vì tranh chấp đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N, ông Thái Văn C, bà Phạm Thị Hạnh N1 và bà Thái Thị Kim N2 trình bày: gia đình chúng tôi gồm 04 thành viên đang sinh sống trên thửa đất số 277 tờ bản đồ số 02 có vị trí phía trong đi qua 02 thửa đất của ông Phạm Văn Đ1 và ông Phạm Văn H (là anh trai của Phạm Thị N). Nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn H1 (anh trai của bà N).

Thửa đất số 277 giáp lối đi chung 03m ngang trước nhà ông Đ1 lối liền với lối đi chung ngang 04m trước nhà ông H để đi ra đường ĐX 229. Mặc dù trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H không thể hiện có lối đi chung chiều ngang 04m nhưng thực tế, gia đình bà N vẫn đi trên lối đi chung đã có từ trước khi bà N sinh ra vì nguồn gốc đất của ông H, ông Đ1 và bà N đều cùng là đất của bà ngoại Trần Thị B tặng cho cha mẹ bà N là ông Phan Văn Đ3 và bà Trần Thị R. Sau đó, cha mẹ bà N cho tặng các con đất với mong muốn anh em, con cháu sống cùng nhau, yêu thương chăm sóc lẫn nhau.

Khi nhận chuyển nhượng lại đất của ông Phạm Văn H1 gia đình bà N không nghĩ đến lối đi chung trước nhà ông H sẽ tranh chấp vì anh em yêu thương lẫn nhau. Hiện tại phần đất của ông H được chia có một phần là lối đi tiếp giáp đường ĐX 229, tuy không thể hiện lối đi chung nhưng ngoài lối đi duy nhất này gia đình ông Đ1 gồm 05 thành viên trong đó có bà R, gia đình bà N gồm 04 thành viên không còn lối đi nào khác để ra đường công cộng. Phần đất tranh chấp 4,7m^2 có vị trí là lối đi 03m thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ1 giáp với lối đi trên đất của ông H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2024/DS-ST ngày 11/7/2024, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H về việc buộc ông Phạm Văn Đ1 chấm dứt hành vi chửi bới, đe dọa, cản trở gia đình ông Phạm

Văn H thực hiện quyền sử dụng thửa đất số 329, tờ bản đồ số 02, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn H đối với bị đơn ông Phạm Văn Đ1 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 22/7/2024 nguyên đơn ông Phạm Văn H kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm số 86/2024/DS-ST ngày 11/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

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: Nguyên đơn kháng cáo đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được cấp sơ thẩm thu thập cũng như lời trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa ngày hôm nay, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp mới nên không có cơ sở chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn H là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.2] Tại cấp phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa cụ liên quan ông Phạm Minh M, bà Phạm Anh T1, bà Phạm Thị Tố L1, ông Thái Văn C, bà Phạm Thị Hạnh N1 và Quỹ tín dụng nhân dân Hiệp T3 có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Quá trình tố tụng, ông H trình bày rằng tháng 9/2022 gia đình ông H đào hầm chứa nước thải sinh hoạt và xây hàng rào bảo vệ đất thì gia đình ông Đ1 chửi, đuổi thợ làm, ngăn cản không cho gia đình ông H xây dựng. Tháng 3/2023 ông Đ1 xây dựng nền bê tông lấn sang thửa đất số 329 của ông H 4,7m^2. Do đó, ông H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đ1 tháo dỡ công trình nền bê tông diện tích 4,7m^2 để trả lại hiện trạng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H.

[2.2] Về nguồn gốc các thửa đất:

[2.2.1] Đối với thửa đất số 329, tờ bản đồ số 02 có diện tích 195,3m^2 toạ lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, ông Phạm Văn H được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD360927, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H11370 ngày 17/03/2006. Ông H khai rằng nguồn gốc đất này là do cha mẹ của ông là ông Phạm Văn Đ2, bà Trần Thị R tặng cho cách đây hơn 30 năm. Ông H đã xây dựng nhà ở trên toàn bộ phần diện tích đất được tặng cho nhưng đến năm 2006 mới làm thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo Công văn số 2563/CNTDM-CGCN ngày 11/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T (bút lục 87), Chi nhánh Văn phòng cung cấp thông tin đất đai, cụ thể ông Đ2 chuyển nhượng một phần diện tích 195,3m^2 cho ông H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06/HĐCN do Ủy ban nhân dân xã H (nay là phường H) xác nhận ngày 17/01/2006. Do đó, lời khai của ông H về việc nguồn gốc đất thửa 329 là do được cha mẹ tặng cho từ cách đây hơn 30 năm là không phù hợp, mâu thuẫn với văn bản trình bày ý kiến của bà R và tài liệu, chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cung cấp.

[2.2.2] Đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 02 có diện tích 204m^2 toạ lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, ông Phạm Văn Đ1 được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 200264, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H15691 ngày 29/8/2006. Ông Đ1 khai rằng nguồn gốc đất này cũng do cha mẹ của ông là ông Phạm Văn Đ2, bà Trần Thị R tặng cho vào năm 2006.

Xét thấy, lời khai của ông Đ1 là phù hợp với thông tin theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cung cấp.

[2.3] Về hiện trạng các thửa đất:

Căn cứ theo khoản 4 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2024, "*Thửa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới mô tả trên hồ sơ địa chính hoặc được xác định trên thực địa*". Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý hệ toạ độ VN2000, tờ số 50 ngày 27/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, ranh đất do ông Đ1 và ông H chỉ ranh thể hiện phần đất tranh chấp là 4,7m^2. Theo Công văn số 2697/CNTD-ĐĐ ngày 28/12/2023 của Chi nhánh

Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, nội dung thể hiện "*Do GCNQSD đất đã được cấp theo Hệ toạ độ HN-1972 nhưng hiện nay bản đồ sử dụng hệ toạ độ VN-2000 không cùng hệ toạ độ nên không thể đối chiếu GCNQSD đất của ông H và ông Đ1 đối với bản vẽ đã đo đạc thực tế*". Do sự khác biệt về hệ toạ độ nên không có cơ sở áp ranh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ranh đo đạc thực tế để xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa đất nào. Xét thấy, trong trường hợp này, để xác định ranh giới thì phải căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất thực tế cũng như quá trình quản lý, sử dụng giữa các bên qua từng thời kỳ và sự thừa nhận của các bên trong quá trình giải quyết vụ án để xác định quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp.

Quá trình tố tụng cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định rằng hiện nay vị trí diện tích đất tranh chấp được gia đình ông Đ1, bà R, gia đình bà N gồm 09 thành viên sử dụng làm lối đi ra đường công cộng và là lối đi duy nhất.

[2.4] Về thực tế quản lý, sử dụng thửa đất:

[2.4.1] Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý hệ toạ độ VN2000, tờ số 50 ngày 27/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, diện tích đất sử dụng thực tế của ông Đ1 là 166,6m^2 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 204m^2) và diện tích đất sử dụng thực tế của ông H là 163,2m^2 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 195,3m^2). Xét thấy, diện tích đất của thửa 329 và thửa 495 tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đo đạc thực tế đều không giống nhau.

[2.4.2] Theo Công văn số 405/BC-UBND ngày 14/12/2023 của Ủy ban nhân dân phường H xác định, nội dung thể hiện "*Thời điểm đo đạc để lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các ông Phạm Văn H và ông Phạm Văn Đ1 theo bản đồ địa chính xác lập năm 1997 (bản đồ không ảnh) và quá trình đo vẽ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện thủ công, do đó có lệch góc trong quá trình thực hiện bản vẽ nên dẫn đến hình thể và số liệu diện tích thửa đất chưa trùng khớp với thực tế sử dụng*". Nội dung này cũng được thể hiện tương tự theo Báo cáo số 06/BC-TNMT ngày 05/01/2024 của Phòng T4 - Ủy ban nhân dân thành phố T và Công văn số 319/UBND-VP ngày 29/01/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố T. Xét thấy, các cơ quan chuyên môn về địa chính đều có ý kiến cho rằng quá trình đo vẽ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và ông Đ1 do được thực hiện thủ công nên có lệch góc khi lập bản vẽ dẫn đến hình thể và số liệu diện tích thửa đất chưa trùng khớp với thực tế sử dụng.

[2.4.3] Trong quá trình đo đạc thẩm định tại chỗ và tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận ranh giới các thửa đất của ông H, ông Đ1 tại hướng Nam giáp đất của ông Trần Văn T2 đã tồn tại từ lâu. Diện tích và hình thể đất theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 27/3/2024 thể hiện đúng thực tế sử dụng đất của nguyên đơn, bị đơn và người liên ranh. Theo Bản trình bày ý kiến tự khai ngày 27/12/2023, bà Trần Thị R là mẹ của nguyên đơn và bị đơn trình bày rằng trước đây do ông H là con cả và có gia đình trước nên vợ chồng bà R, ông Đ2 mới tách thửa cho ông H trước, sau nay mới tách thửa để chia quyền sử dụng

đất cho ông Đ1, ông H1 (sau đó ông H1 chuyển nhượng cho bà N). Phần đất tranh chấp khoảng 4m^2 thực tế được sử dụng làm lối đi chung để đi ra đường công cộng do Nhà nước quản lý.

[2.4.4] Căn cứ theo khoản 1 Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015, "*Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp. Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung*". Xét thấy, từ các liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thông tin do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp, sự thừa nhận của các đương sự và quá trình quản lý, sử dụng đất, vị trí phần đất tranh chấp 4,7m^2 thực tế là lối đi chung chứ không phải là phần đất thuộc thửa 329, tờ bản đồ số 2 toạ lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[3] Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn H đối với toàn bộ bản án sơ thẩm nhưng tại cấp phúc thẩm cũng không cung cấp được chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích các bên, xét xử phù hợp với quy định pháp luật.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[5] Về án phí phúc thẩm: Ông Phạm Văn H được miễn án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 175 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, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn H.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2024/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn H được miễn án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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, 7a 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./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Nguyễn Trung Dũng