

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 331/2025/DS-PT
Ngày 19-6-2025
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất
(lỗi đi chung)

**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 Nguyễn Thị Duyên Hằng
Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thắm
Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thảo 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 Phạm Thị Mai – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 19 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 142/2025/TLPT-DS ngày 11/4/2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (lỗi đi chung)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 175/2024/DS-ST ngày 21/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 256/2025/QĐ-PT ngày 05/5/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 338/2025/QĐ-PT ngày 29/5/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vũ Đình T, sinh năm 1978; địa chỉ: F, đường N, khu dân cư T, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn T1, sinh năm 1995; địa chỉ: A, ấp B, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre hoặc bà Trần Lê Kim B, sinh năm 2000; địa chỉ: khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, địa chỉ liên hệ: 18, đường số B, khu dân cư H, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương (Hợp đồng ủy quyền ngày 10/4/2024).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ E, khu phố L, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1985; địa chỉ: tổ E, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Hoàng Thị P, sinh năm 1985; địa chỉ thường trú: thôn A (G), xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ hiện nay: tổ E, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Nghiêm Đình G, sinh năm 1984; địa chỉ thường trú: thôn F, xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ hiện nay: tổ E, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Nguyễn Trọng N, sinh năm 1987; địa chỉ thường trú: xóm M, thôn C, xã M, huyện P, tỉnh Bình Định; địa chỉ hiện nay: tổ E, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Nguyễn Cao C, sinh năm 1977; địa chỉ: 5, đường số C, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị H1, bà Hoàng Thị P, ông Nghiêm Đình G, ông Nguyễn Trọng N, ông Nguyễn Cao C: Ông Trần Văn T1, sinh năm 1995; địa chỉ: A, ấp B, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre hoặc bà Trần Lê Kim B, sinh năm 2000; địa chỉ thường trú: khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: 18, đường số B, khu dân cư H, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương (Hợp đồng ủy quyền ngày 10/4/2024).

6. Ông Phạm Hữu S, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ E, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

7. Bà Nguyễn Thị Bích T2, sinh năm 1981; địa chỉ: 5, đường số C, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ông Phạm Khánh H2, sinh năm 1978; địa chỉ: tổ E, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

9. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1978; địa chỉ: tổ E, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

10. Ông Đỗ Huy T4, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ E, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

11. Bà Lê Thị H3, sinh năm 1987; địa chỉ thường trú: thôn Y, xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ tạm trú: tổ E, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

12. Bà Nguyễn Thị Kim X, sinh năm 1990; địa chỉ: tổ E, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

13. Ông Nguyễn Trung K, sinh năm 1989; địa chỉ thường trú: 447, T, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ hiện nay: tổ E, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

14. Bà Hoạc Tuyết N1, sinh năm 1989; địa chỉ: 5, N, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

15. Bà Đỗ Thị Thanh N2, sinh năm 1992; địa chỉ thường trú: C, đường A, khu phố E, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ hiện nay: 06, đường N, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

16. Bà Hà Thị Bích T5, sinh năm 1980; địa chỉ: khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

17. Bà Phan Thị Hà L, sinh năm 1986 (*vợ ông Nguyễn Hữu H*); địa chỉ: tổ G, khu phố L, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

18. Bà Lê Thị Kim L1, sinh năm 1964; địa chỉ: khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

19. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B); địa chỉ: tầng I, tháp A, T, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Phi H4, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/6/2024).

20. Ủy ban nhân dân thành phố T; địa chỉ: khu phố B, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tấn L2; chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/8/2024).

21. Ủy ban nhân dân phường U; địa chỉ: khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh L3; chức vụ: Chủ tịch.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Mai Phước Đ, sinh năm 1964; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Trần Phương T6, sinh năm 1979; địa chỉ: khu phố C, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Vũ Đình T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng N, bà Hoàng Thị P, bà Phạm Thị H1, ông Nguyễn Đình G1, ông Phạm Khánh H2, ông Nguyễn Trung K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 06/6/2022, đơn sửa đổi, bổ sung ngày 20/7/2022, lời khai trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Lê Kim B, ông Trần Văn T1 trình bày:

Ông Vũ Đình T và các hộ bà Phạm Thị H1, hộ ông Nguyễn Cao C, hộ bà Hoàng Thị P, hộ ông Nghiêm Đình G và hộ ông Nguyễn Trọng N là những người có nhà, đất sinh sống tiếp giáp với phần đất đang tranh chấp với ông

Nguyễn Hữu H. Những hộ dân này là chủ sử dụng của các thửa đất lần lượt là: Thửa 208, thửa 232, thửa 233, thửa 253, thửa 211 và thửa 210, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Tại hướng Đông Bắc của các thửa đất trên và toàn bộ khu đất lớn nơi đây, có tiếp giáp với con đường đất, diện tích đo đạc thực tế 976m². Đây là con đường đã có từ rất lâu, được hình thành từ trước năm 2000. Nguồn gốc của con đường là do ông Nguyễn Văn B1, chủ đất cũ tự bỏ một phần diện tích đất 1.032m² (ngang 6m x dài 172m) trong tổng diện tích 19.996m² của ông B1 để làm con đường dẫn vào trong phần đất lớn phía sau của ông B1. Đồng thời, để các hộ dân sinh sống xung quanh tại khu vực sử dụng con đường này để thuận tiện đi lại, dẫn ra đường U (trước đây là đường làng) ổn định, đúng mục đích từ trước đến nay, không ai ngăn cản.

Tuy nhiên, từ năm 2022 không hiểu vì lý do gì con đường đi chung bị ông Nguyễn Hữu H tự ý đổ xi măng, gạch đá, vật liệu và xây dựng tường rào dọc theo hai bên đường, chiếm dụng con đường thành đất của cá nhân. Ông H lợi dụng việc một số hộ dân sinh sống xa khu đất, bận công việc mưu sinh hàng ngày, không có mặt thường xuyên để ngăn cản nên đổ gạch, đá, xi măng và tiến hành xây dựng tường rào ngay trên phần diện tích con đường nhằm mục đích lấn chiếm và bít con đường đi.

Khi phát hiện sự việc, các hộ dân xung quanh đã ngăn cản, nhiều lần nhắc nhở và yêu cầu ông Nguyễn Hữu H dừng việc xây dựng và tháo dỡ tường rào trả lại nguyên hiện trạng con đường cho những người dân theo như hiện trạng và pháp lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ghi nhận, nhưng ông H không đồng ý. Vì quá bức xúc nên vào tháng 04 năm 2022 ông T và những người dân khác trong khu vực đã có đơn yêu cầu chính quyền địa phương can thiệp, giải quyết. Ngày 21/4/2022, tranh chấp giữa các hộ dân và ông Nguyễn Hữu H được tổ chức hòa giải tại Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) phường U nhưng kết quả hòa giải không thành. Sau đó, ông T khởi kiện ông H ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền, trong quá trình giải quyết vụ án, ông T và các hộ dân mới biết được sự việc nguyên cả diện tích con đường đi của người dân sử dụng bao lâu nay nằm trong thửa đất số 163, tờ bản đồ số 35 của ông Nguyễn Hữu H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số vào sổ cấp GCN: CS11392 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B) cấp ngày 13/12/2021.

Phần đất đang tranh chấp vốn dĩ là con đường, trên thực tế đã được bà con, người dân ở đây sử dụng từ hơn vài chục năm nay, không bị ai ngăn cản, gây khó khăn hoặc tranh chấp. Về mặt giấy tờ, trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thời điểm cấp đất lần đầu, qua các lần biến động cho đến thời điểm hiện tại, các thửa đất xung quanh phần đất tranh chấp đều thể hiện đất tiếp giáp “đường đất”. Ngoài ra, theo hồ sơ cung cấp thông tin đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 35 có bút tích của chủ đất cũ (ông B1) xác định vị trí đất các bên đang tranh chấp là “con đường”. Cơ quan quản lý đất đai cấp đất cho ông H trùng với diện tích đất con đường là không đúng quy định của pháp luật, làm

phát sinh tranh chấp giữa người dân. GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN: CS11392 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B) cấp cho ông Nguyễn Hữu H vào ngày 13/12/2021 là cấp sai đối tượng, không hợp pháp nên cần phải thu hồi để thống nhất trong việc quản lý đất đai tại địa phương.

Qua đo đạc thực tế lối đi (con đường) tranh chấp do nguyên đơn xác định có diện tích 976m². Đối với diện tích 18m² do ông H xác định, chỉ ranh, nguyên đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tranh chấp, không có yêu cầu.

Ông Vũ Đình T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Hữu H tháo dỡ công trình xây dựng là tường rào gạch xây tô trên đất và trả lại con đường đất có diện tích đo đạc thực tế 976m² theo đúng hiện trạng sử dụng và đã được công nhận, thể hiện trên GCNQSDĐ cho các hộ dân quản lý, sử dụng làm lối đi và yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS11392 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B) cấp cho ông Nguyễn Hữu H ngày 13/12/2021.

Ông T thống nhất với kết quả đo đạc theo Mẫu trích lục địa chính có đo đạc chính lý số: 121-2023, tờ bản đồ số 35, hệ tọa độ VN-2000 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T ngày 20/6/2023, không yêu cầu đo đạc lại. Thống nhất kết quả định giá, không yêu cầu định giá lại.

Nguyên đơn ông Vũ Đình T trình bày:

Ông T thống nhất với lời trình bày của bà Trần Lê Kim B, ông Trần Văn T1 không có ý kiến bổ sung.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Hữu H trình bày:

Ông H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đình T, vì phần đất tranh chấp thuộc thửa số 163, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn B1. Năm 2000, ông B1 chuyển nhượng cho ông Mai Phước Đ, ngày 08/8/2003 ông Đ được UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp GCNQSDĐ gồm hai thửa đất số: 163, 15. Năm 2019, ông Đ chuyển nhượng lại hai thửa đất trên cho ông Trần Phương T6, ông T6 được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B) cấp GCNQSDĐ vào ngày 29/11/2019, mục đích sử dụng là cây lâu năm. Ngày 26/01/2021, ông Trần Phương T6 cùng vợ là bà Lê Minh P1 đã chuyển nhượng lại 02 thửa đất trên cho bà Hà Thị Bích T5. Ngày 16/11/2021, ông H nhận chuyển nhượng của bà Hà Thị Bích T5 thửa đất số 163 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ số vào sổ CS11392 ngày 13/12/2021. Thửa đất số 163, trước đó cũng như sau khi cấp GCNQSDĐ cho ông H không có hộ dân nào đi. Ông T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đi trên lối đi là con đường bê tông phía trước do

chủ đất cũ của ông T chưa ra khi tách thửa chuyển nhượng. Ông H đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1 là bà Trần Lê Kim B và ông Trần Văn T1 trình bày:

Bà Phạm Thị H1, ông Phạm Hữu S (chồng của bà H1) là chủ sử dụng diện tích đất 403m² thuộc thửa số 232, tờ bản đồ 35, tọa lạc tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN: CS08147 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B) cấp ngày 08/10/2018 đứng tên bà Phạm Thị H1.

Thửa đất của bà H1 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Hoàng Ngọc D và bà Phạm Thị O vào năm 2018. Trên thửa đất của bà H1 hiện có nhà ở. Từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên gia đình bà H1 sử dụng đường đất ở hướng Đông Bắc làm lối đi ra đường công cộng, lối đi này đã hình thành từ khoảng năm 2000 và tồn tại cho đến nay, được gia đình bà H1 cùng các hộ dân ở khu vực này sử dụng ổn định đến nay. Lối đi trên cũng được thể hiện trên các GCNQSDĐ cấp cho ông Nguyễn Xuân A và bà Nguyễn Thị Hồng T7 thửa đất số 211; ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị Bích T2 thửa đất số 210; bà Phạm Thị H1 thửa đất số 232; ông Đỗ Huy T4 và bà Hoàng Thị P thửa đất số 233; ông Vũ Đình T thửa đất số 208; ông Nguyễn Trung K thửa đất số 234. Mặt khác, theo Công văn số 2066 ngày 23/8/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T xác nhận tại hướng Đông Bắc các thửa đất số 211, 210, 232, 233, 208 thể hiện tiếp giáp đường đất.

Phần đất (lối đi) đang tranh chấp được ông B1 chưa ra làm đường đi ngang 6m x 172m làm đường đi vào đất của mình và được các người dân xung quanh khu vực cũng đi trên phần đất đang tranh chấp để vào đất của mình. Như vậy, có căn cứ xác định con đường đất các bên tranh chấp đã có từ trước năm 2000 và được sử dụng làm lối đi.

Trong đường đất (lối đi) mà các bên đang tranh chấp cũng có quyền sử dụng đất của bà H1 cũng như các hộ dân liền kề, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng đã tự nguyện hiến thêm đất của mình vào phần đất lối đi chung để cùng sử dụng. Do vậy, bà Phạm Thị H1 yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Buộc ông Nguyễn Hữu H tháo dỡ công trình trên đất trả lại con đường (lối đi) có diện tích theo đo đạc thực tế là 976m² theo đúng hiện trạng đã được công nhận thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ dân để làm lối đi chung; Yêu cầu Tòa án kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu H đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ 35 tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Hiện nay, bà H1 và các hộ dân không có lối đi nào khác nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để các hộ dân có lối đi vào nhà đất của mình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1 trình bày:

Bà H1 thống nhất với lời trình bày của bà Trần Lê Kim B và ông Trần Văn T1 không có ý kiến bổ sung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu S trình bày:

Ông S là chồng của bà Phạm Thị H1, quyền sử dụng đất diện tích 403m² thuộc thửa số 232, nêu trên là tài sản chung của vợ chồng. Ông S thống nhất trình bày của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án. Ông S đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đình T. Do bận công việc nên ông S xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Cao C là bà Trần Lê Kim B và ông Trần Văn T1 trình bày:

Ông Nguyễn Cao C, bà Nguyễn Thị Bích T2 (vợ của ông C) là chủ sử dụng diện tích đất 200m² thuộc thửa số 210, tờ bản đồ 35, tọa lạc tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN: H03337 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 05/3/2008, đứng tên ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị Bích T2.

Thửa đất của ông C, bà T2 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn T8, bà Trần Thị T9 vào năm 2008. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên, gia đình ông C sử dụng đường đất ở hướng Đông Bắc làm lối đi ra đường công cộng, lối đi này đã hình thành từ khoảng năm 2000 và tồn tại cho đến nay, được gia đình ông C cùng các hộ dân ở khu vực này sử dụng ổn định đến năm 2023. Do có nhu cầu chuyển nhượng nhưng không sang tên được cho ông Phạm Khánh H2 nên ngày 13/3/2023, ông C, bà T2 làm hợp đồng ủy quyền toàn quyền cho ông Phạm Khánh H2 quản lý, sử dụng phần đất này. Ông C thống nhất trình bày của nguyên đơn ông Vũ Đình T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1, bà Hoàng Thị P, ông Nguyễn Trọng N, bà Đỗ Thị Thanh N2.

Phần đất (lối đi) đang tranh chấp được ông B1 chừa ra làm đường đi ngang 6m x 172m là đường đi vào đất của mình và được các người dân xung quanh khu vực cũng đi trên phần đất đang tranh chấp để vào đất của mình. Như vậy, có căn cứ xác định con đường đất các bên tranh chấp đã có từ trước năm 2000 và được sử dụng làm lối đi. Nguồn gốc các thửa đất của các hộ dân là được tách thửa từ thửa đất số 54, tờ bản đồ số 35 của ông Nguyễn Hữu T10 và bà Nguyễn Thị Phương H5. GCNQSDĐ của ông T10, bà H5 được cấp năm 2005, trên GCNQSDĐ cấp cho ông T10, bà H5 cũng thể hiện cạnh hướng Đông Bắc giáp đường đất. Mặt khác, đường đất (lối đi) mà các bên đang tranh chấp cũng có quyền sử dụng đất của ông C cũng như các hộ dân liền kề, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng đã tự nguyện hiến thêm đất của mình vào phần đất lối đi chung để cùng sử dụng.

Hiện nay thửa đất của ông C không còn tiếp giáp con đường đất, dẫn đến thửa đất của ông C không còn tiếp giáp với con đường nào. Do vậy, ông Nguyễn Cao C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Hữu H tháo dỡ công trình trên đất trả lại con đường (lối đi) có diện tích đo đạc thực tế 976m² theo đúng hiện trạng đã được công nhận thể hiện trên GCNQSDĐ của các hộ dân để làm

lối đi chung; yêu cầu Tòa án kiến nghị thu hồi GCNQSDĐ của ông Nguyễn Hữu H đối với thửa đất số 163 để các hộ dân có lối đi vào nhà, đất của mình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị Bích T2 là ông Phạm Khánh H2 trình bày:

Ông H2 và vợ là bà Nguyễn Thị T3 đang quản lý, sử dụng thửa đất số 210, đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông C, bà T2 vào năm 2023 theo hợp đồng ủy quyền ngày 13/3/2023, nhưng do đang tranh chấp lối đi với ông H nên không làm thủ tục sang tên được. Ông H2 đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì tại hướng Đông Bắc của thửa đất số 210 tiếp giáp với đường đất, mà con đường này thuộc thửa đất số 163, ông H đã xây dựng tường rào làm cản trở cho việc đi lại sinh hoạt của gia đình ông H2 và nay hiện gia đình ông H2 không có lối đi nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3 trình bày:

Bà T3 là vợ ông Phạm Khánh H2, bà T3 thống nhất trình bày của ông H2. Do bận công việc bà T3 xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị P là bà Trần Lê Kim B và ông Trần Văn T1 trình bày:

Bà Hoàng Thị P và chồng là ông Đỗ Huy T4 là chủ sử dụng diện tích đất 202m² thuộc thửa số 233, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN: H 02490 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên, Bình Dương cấp ngày 11/6/2007.

Thửa đất số 233 của bà P, ông T4 có nguồn gốc nhận tặng cho từ bà Nguyễn Thị H6 và ông Lê Thiện B2 vào năm 2007. Gia đình bà P sống trên đất từ năm 2023 cho đến nay. Trước khi gia đình bà P sinh sống trên đất thì từ năm 2011 cha mẹ bà P có sinh sống trên phần đất này và sử dụng con đường đất ở hướng Đ đi vào đất của mình. Trước khi sống trên đất, bà P nhiều lần về thăm đất đều sử dụng con đường ở hướng Đ. Đến năm 2023 khi gia đình bà P về ở trên đất thì ông Nguyễn Hữu H đã xây dựng tường gạch bít lối đi.

Phần đất (lối đi) đang tranh chấp được ông B1 chừa ra làm đường đi ngang 6m x 172m là đường đi vào đất của mình và được các người dân xung quanh khu vực cũng đi trên phần đất đang tranh chấp để vào đất của mình. Như vậy, có căn cứ xác định con đường đất các bên tranh chấp đã có từ trước năm 2000 và được sử dụng làm lối đi. Nguồn gốc các thửa đất của các hộ dân là được tách thửa từ thửa 54, tờ bản đồ số 35 của ông Nguyễn Hữu T10 và bà Nguyễn Thị Phương H5. GCNQSDĐ của ông T10 và bà H5 được cấp năm 2005, thời điểm cấp GCNQSDĐ cho ông T10 và bà H5 cũng thể hiện cạnh hướng Đông Bắc giáp đường đất.

Thời điểm năm 2003 khi ông Đ đăng ký kê khai để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận thì Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai không thực hiện thủ tục đo đạc theo Thông tư số 346 TT/ĐC ngày 16/3/1998 của T12.

Trong đường đất (lối đi) tranh chấp có quyền sử dụng đất của bà P, các hộ dân liên kê, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã tự nguyện hiến thêm đất của mình vào phần đất lối đi chung để cùng sử dụng. Do vậy, bà Hoàng Thị P yêu cầu buộc ông Nguyễn Hữu H tháo dỡ công trình trên đất trả lại con đường (lối đi) có diện tích đo đạc thực tế 976m² theo đúng hiện trạng đã được công nhận thể hiện trên GCNQSDĐ của các hộ dân để làm lối đi chung; yêu cầu Tòa án kiến nghị thu hồi GCNQSDĐ của ông Nguyễn Hữu H đối với thửa đất số 163. Hiện nay, bà H1 và các hộ dân không có lối đi nào khác nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để các hộ dân có lối đi vào nhà, đất của mình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Phương trình B3:

Bà P thống nhất với lời trình bày của bà Trần Lê Kim B và ông Trần Văn T1 không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Huy T4 trình bày:

Ông T4 là chồng của bà Hoàng Thị P, thửa đất số 233 là tài sản chung của vợ chồng. Ông T4 thống nhất trình bày của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án. Ông T4 đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đình T và xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nghiêm Đình G là bà Trần Lê Kim B và ông Trần Văn T1 trình bày:

Ông Nghiêm Đình G là chủ sử dụng diện tích đất 204m² thuộc thửa số 253, tờ bản đồ 35, tọa lạc tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN: CS04099 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B) cấp ngày 29/7/2016. Thửa đất của ông G có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn B4 và bà Hà Thị H7 vào năm 2016. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông G cùng các hộ dân ở khu vực này sử dụng con đường đất ở hướng Đ ổn định cho đến nay. Ông G thống nhất trình bày của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1, bà Hoàng Thị P, ông Nguyễn Trọng N và bà Đỗ Thị Thanh N2.

Phần đất (lối đi) đang tranh chấp được ông B1 chừa ra làm đường đi ngang 6m x 172m là đường đi vào đất của mình và được các người dân xung quanh khu vực cũng đi trên phần đất đang tranh chấp để vào đất của mình. Như vậy, có căn cứ xác định con đường đất các bên tranh chấp đã có từ trước năm 2000 và được sử dụng làm lối đi. Nguồn gốc các thửa đất của các hộ dân người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án được tách thửa từ thửa đất số 54, tờ bản đồ số 35 của ông Nguyễn Hữu T10 và bà Nguyễn Thị Phương H5.

GCNQSDĐ của ông T10 và bà H5 được cấp năm 2005, thời điểm cấp GCNQSDĐ của ông T10 và bà H5 cũng thể hiện cạnh hướng Đông Bắc giáp đường đất.

Trong đường đất (lối đi) mà các bên đang tranh chấp có quyền sử dụng đất của ông G, các hộ dân liền kề, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã tự nguyện hiến thêm đất của mình vào phần đất lối đi chung để cùng sử dụng. Lối đi trên đã được ông G và các hộ dân liền kề xung quanh sử dụng làm lối đi chung từ rất lâu. Diện tích đất đang tranh chấp còn là lối đi duy nhất và từ trước đến nay được sử dụng để đi vào thửa đất số 15, tờ bản đồ số 35. Hơn nữa, hình dạng phần đất đang tranh chấp là hình dạng của một con đường.

Do đó, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ, căn cứ pháp luật, quá trình ông G sử dụng phần đất đang tranh chấp ổn định, thuận tiện để đảm bảo quyền về lối đi qua bất động sản, ông Nghiêm Đình G yêu cầu buộc ông Nguyễn Hữu H tháo dỡ công trình trên đất trả lại con đường (lối đi) có diện tích đo đạc thực tế 976m² để làm lối đi chung; yêu cầu Tòa án kiến nghị thu hồi GCNQSDĐ của ông Nguyễn Hữu H đối với thửa đất số 163.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H3 trình bày:

Bà H3 là vợ của ông Nghiêm Đình G, thửa đất số 253 là tài sản riêng của ông G, vì hình thành trước khi kết hôn, không liên quan đến bà H3. Trường hợp, Tòa án triệu tập bà H3 với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì bà H3 xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng N là bà Trần Lê Kim B và ông Trần Văn T1 trình bày:

Ông Nguyễn Trọng N và vợ là bà Nguyễn Thị Kim X là người nhận ủy quyền của bà Nguyễn Thị Hồng T7 để quản lý, sử dụng diện tích đất 422m² thuộc thửa số 211, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương từ năm 2017. Quyền sử dụng đất này là vợ chồng ông N mua chung với vợ chồng ông Nguyễn Xuân A và bà Nguyễn Thị Hồng T7, ông N để cho ông A và bà T7 đại diện đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông A và bà T7 sử dụng đường đất ở hướng Đông Bắc làm lối đi ra đường công cộng, lối đi này đã hình thành từ khoảng năm 2000 và tồn tại cho đến nay. Năm 2017 ông A và bà T7 đã ủy quyền cho ông N được quản lý, sử dụng đối với thửa đất trên. Vợ chồng ông N đã cất nhà và sinh sống trên đất từ năm 2017 cho đến nay. Hiện nay ông A, bà T7 đi làm ăn xa không rõ địa chỉ, không sinh sống cũng như không đi trên lối đi tranh chấp thuộc thửa đất số 163 mà chỉ có vợ chồng ông N sử dụng để làm lối đi vào nhà, đất của mình.

Thửa đất của ông A và bà T7 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Phương H5 và ông Nguyễn Hữu T10 vào năm 2006. Khi chuyển nhượng có tiến hành đo đạc thực tế. Mặt khác, nguồn gốc các thửa đất của các hộ dân là được tách thửa từ thửa đất số 54, tờ bản đồ số 35 của ông Nguyễn Hữu T10 và bà Nguyễn Thị Phương H5. Giấy chứng nhận của ông T10, bà H5 được cấp năm 2005, thời điểm này giấy chứng nhận ông T10, bà H5 cũng thể hiện

cạnh hướng Đông Bắc giáp đường đất. Quá trình cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 35 từ năm 2003 qua các lần chuyển nhượng cho ông Trần Phương T6, bà Hà Thị Bích T5, ông Nguyễn Hữu H đều không thực hiện thủ tục đo đạc, không lấy ý kiến của các hộ giáp ranh là không đúng với quy định. Đặc biệt là thời điểm năm 2003 khi ông Đ đăng ký kê khai để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận thì Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai không thực hiện thủ tục đo đạc theo Thông tư số 346 TT/ĐC ngày 16/3/1998 của T12.

Trong đường đất (lối đi) mà các bên đang tranh chấp có quyền sử dụng đất của ông N, các hộ dân liền kề, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã tự nguyện hiến thêm đất của mình vào phần đất lối đi chung để cùng sử dụng. Từ những căn cứ trên ông Nguyễn Trọng N yêu cầu ông Nguyễn Hữu H tháo dỡ công trình trên đất trả lại con đường (lối đi) có diện tích đo đạc thực tế 976m² để làm lối đi chung; yêu cầu Tòa án kiến nghị thu hồi GCNQSDĐ của ông Nguyễn Hữu H đối với thửa đất số 163.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng N trình bày:

Ông N thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bà B và ông T1. Hiện nay ông A, bà T7 đi làm ăn xa không rõ địa chỉ, không sinh sống cũng như không đi trên lối đi tranh chấp thuộc thửa đất số 163 mà chỉ có vợ chồng ông N sử dụng nên ông N nên đề nghị Tòa án không đưa ông A và bà T7 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim X trình bày:

Bà Xanh là vợ của ông Nguyễn Trọng N; thửa đất số 211, tờ bản đồ số 35, tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN: H 01822 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 19/9/2006, mang tên ông Nguyễn Xuân A và bà Nguyễn Thị Hồng T7. Quyền sử dụng đất này là vợ chồng bà X mua chung với vợ chồng ông A, bà T7 và để cho ông A, bà T7 đứng tên đại diện. Ông A, bà T7 đã ủy quyền cho ông N được quản lý, sử dụng đối với thửa đất trên. Vợ chồng bà X, ông N đã cất nhà và sinh sống trên đất từ năm 2017 cho đến nay. Hiện nay ông A, bà T7 đi làm ăn xa không rõ địa chỉ, không sinh sống cũng như không đi trên lối đi tranh chấp thuộc thửa đất số 163 của ông H nên đề nghị Tòa án không đưa ông A và bà T7 vào tham gia tố tụng đối với vụ án, nếu sau này có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ án khác. Đối với vụ án bà X đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T vì trên GCNQSDĐ của các thửa đất số 208, 232, 233, 253, 211, 210 có lối đi là đường đất và lối đi này đã hình thành từ lâu nhưng nay ông H đã lấn chiếm xây dựng tường rào bít lối đi, làm ảnh hưởng đến việc đi lại của gia đình bà X và gia đình các thửa đất trên. Bà Xanh đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà X không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung K trình bày:

Ông K là chủ sử dụng diện tích đất 203m², thuộc thửa số 234, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS08532 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B) cấp ngày 11/3/2019 mang tên ông Nguyễn Trung K. Phần đất của ông K hướng Đông Bắc tiếp giáp phần đất đang tranh chấp con đường đất (cụt); hướng Đông Nam giáp thửa đất số 253 của ông Nghiêm Đình G; hướng T giáp thửa 233 của ông Đỗ Huy T4 và bà Hoàng Thị P là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ông K đề nghị Tòa án đưa ông K tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhằm bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp cho tất cả các bên, đồng thời việc xét xử được khách quan, toàn diện hơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Thanh N2 trình bày:

Bà N2 là vợ ông Vũ Đình T, thửa đất số 208 là tài sản chung của vợ chồng. Thửa đất số 208 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Tiền H8 và bà Bạch Thị L4 vào năm 2021. Hiện tại vợ chồng bà N2 không sinh sống trên đất. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng bà N2 nhiều lần về thăm đất đều sử dụng con đường ở hướng Đ để vào đất của mình. Năm 2020, ông H xây dựng tường rào bao quanh đường đất nên phát sinh tranh chấp. Trên các GCNQSDĐ của bà Nguyễn Thị Hồng T7, ông Nguyễn Cao C, bà Phạm Thị H1, bà Hoàng Thị P, ông Nguyễn Trung K và ông Vũ Đình T đều thể hiện cạnh hướng Đông Bắc tiếp giáp với đường đất.

Phần đất (lối đi) đang tranh chấp được ông B1 chừa ra làm đường đi ngang 6m x 172m là đường đi vào đất của mình và được các người dân xung quanh khu vực cũng đi trên phần đất đang tranh chấp để vào đất của mình. Như vậy, có căn cứ xác định con đường đất các bên tranh chấp đã có từ trước năm 2000 và được sử dụng làm lối đi. Nguồn gốc các thửa đất của các hộ dân người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án được tách từ thửa đất số 54, tờ bản đồ số 35 của ông Nguyễn Hữu T10, bà Nguyễn Thị Phương H5. GCNQSDĐ của ông T10, bà H5 được cấp năm 2005, thời điểm cấp GCNQSDĐ của ông T10, bà H5 cũng thể hiện cạnh hướng Đông Bắc giáp đường đất. Năm 2003, khi ông Đ đăng ký kê khai để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận thì Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai không thực hiện thủ tục đo đạc theo Thông tư số 346 TT/ĐC ngày 16/3/1998 của T12 và từ năm 2003 đến nay thửa đất số 163 qua các lần chuyển nhượng cho ông T6, bà T5 và ông H đều không thực hiện đo đạc thực tế, không lấy ý kiến các hộ giáp ranh là không đúng quy định.

Mặt khác, trong đường đất (lối đi) mà các bên đang tranh chấp có quyền sử dụng đất của vợ chồng bà N2, các hộ dân liền kề, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã tự nguyện hiến thêm đất của mình vào phần đất lối đi chung để cùng sử dụng. Từ những căn cứ trên, bà N2 yêu cầu ông Nguyễn Hữu H tháo dỡ công trình trên đất trả lại con đường (lối đi) có diện tích đo đạc thực tế 976m² để làm lối đi chung; yêu cầu Tòa án kiến nghị thu hồi GCNQSDĐ của ông Nguyễn Hữu H đối với thửa đất số 163.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Hà L trình bày:

Vào năm 2021 gia đình bà L có nhận chuyển nhượng thửa đất số 163, tờ bản đồ 35 của bà Hà Thị Bích T5. Năm 2022 gia đình bà L xây dựng tường rào bao quanh thửa đất. Bà L xây tường rào từ ngoài đường U đi vào tới thửa đất số 208 của ông Vũ Đình T thì bị ông T ngăn cản không cho xây dựng. Ông T cho rằng bà L xây dựng trên phần đường đất. Bà L có nói là khi bà L xây dựng tường rào thì các hộ phía ngoài không ai thắc mắc, khiếu nại, đã chỉ phân ranh mốc thửa đất cho bà L xây dựng, bà L khẳng định rằng phần đất tranh chấp không phải là con đường bởi vì thửa đất này đã được UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp GCNQSDĐ cho ông Mai Phước Đ vào năm 2003, sau đó cấp cho ông Trần Phương T6 vào năm 2019. Năm 2021, ông T6 chuyển nhượng lại cho bà Hà Thị Bích T5, đến cuối năm 2021 bà T5 chuyển nhượng lại cho gia đình bà L thửa đất số 163. Kể từ ngày vợ chồng bà L nhận chuyển nhượng thửa đất đến hiện nay bà L không thấy nguyên đơn, những người sử dụng các thửa đất số 232, 233, 253, 211, 210 và người dân xung quanh nào khác sử dụng thửa đất số 163 để làm đường đi. Thửa đất trên là của bà L và ông H nhận chuyển nhượng, đã được Cơ quan Nhà nước cấp GCNQSDĐ nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T.

Bà L thống nhất với bản vẽ đo đạc, đất của gia đình bà L và bà L1 đã có ranh giới rõ ràng. Nếu sau này có xảy ra tranh chấp đất giữa gia đình bà L và bà L1 thì sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác, đối với diện tích 18m² bà L không có tranh chấp, không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị Bích T5 trình bày:

Ngày 26/01/2021, bà T5 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Phương T6 và bà Lê Minh P1. Theo đó, bà T5 nhận chuyển nhượng từ ông T6, bà P1 toàn bộ 02 thửa đất (GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP619672, số vào sổ cấp GCN: CS08721) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B) cấp ngày 29/11/2019) đối với thửa đất số 15, 163 tờ bản đồ số 35, tại phường U, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương với tổng diện tích 25.389,3m², mục đích sử dụng cây lâu năm. Đến ngày 23/02/2021 bà T5 được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B) cập nhật thông tin cá nhân nhận chuyển nhượng trong GCNQSDĐ nêu trên. Trước khi nhận chuyển nhượng, bà T5 đã tìm hiểu tính pháp lý của hai thửa đất, không bị tranh chấp hay bị người khác sử dụng.

Ngày 16/11/2021, bà T5 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hữu H. Theo đó, bà T5 chuyển nhượng cho ông H thửa đất số 163 với diện tích 1.061,4m², hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng cây lâu năm, thời hạn sử dụng: đến tháng 7/2053. Khi Tòa án mời làm việc thì bà T5 mới biết ông Vũ Đình T khởi kiện ông Nguyễn Hữu H buộc ông H tháo dỡ công trình xây dựng là tường rào trên thửa đất mà ông H đã nhận chuyển nhượng và đã được cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, bà T5 làm bản tự khai để Tòa án giải quyết vụ án đảm bảo quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nguyễn Hữu H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim L1 trình bày:

Bà L1 là chủ sử dụng đất hợp pháp của thửa đất số 267, tờ bản đồ 34, tọa lạc tại khu phố G, phường U, thành phố T. Khi Nhà nước cấp GCNQSDĐ cho bà L1 thì có ghi giáp với đường đất và đường đất này thuộc thửa đất số 163. Tuy nhiên, từ trước đến nay bà L1 không thấy ai đi trên phần đất đã cấp giấy chứng nhận cho ông H, các hộ dân đi trên con đường bê tông ở phía trên và bà L1 cũng như vậy. Đất bà L1 giáp với thửa đất số 163 đã cấp cho ông H. Đất giữa hai gia đình đã có trụ bê tông nên theo bản vẽ đo đạc ngày 20/6/2023 có thể hiện 18m² do ông H xác định khi đo đạc. Bà L1 xác định bà L1 không tranh chấp, cũng như không có yêu cầu, nếu sau này giữa bà L1 và ông H không thống nhất nhau về ranh đất thì bà L1 sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B) trình bày:

GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt GCN) số DC 671483 của ông Vũ Đình T và GCN số CO 002404 của bà Phạm Thị H1 được cấp trên cơ sở quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và Điều 15 phần Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 30/8/2017 của UBND tỉnh B (sửa đổi tại Điều 1 Quyết định số 19/2018/QĐ-UBND ngày 30/8/2017 của UBND tỉnh B).

GCN số AI 326188 của ông Đỗ Huy T4, bà Hoàng Thị P và GCN số AG 625610 của ông Nguyễn Xuân A, bà Nguyễn Thị Hồng T7 được cấp trên cơ sở quy định tại Điều 117 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

GCN số CD 674339 của ông Nghiêm Đình G được cấp trên cơ sở quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và Điều 20 Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 14/4/2015 của UBND tỉnh B;

GCN số vào sổ H 03337 của ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị Bích T2 được cấp trên cơ sở quy định tại Điều 152 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ;

GCN số DC 666986 của ông Nguyễn Hữu H được cấp trên cơ sở quy định Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và Điều 15 Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 30/8/2017 của UBND tỉnh B (sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Quyết định 19/2018/QĐ-UBND ngày 06/7/2018 của UBND tỉnh B).

Thời điểm cấp GCN số DC 671483, CO 002404, CD 674339, DC 666986 và GCN số vào sổ H 03337, Chi nhánh Văn phòng thực hiện trích lục bản đồ địa chính, không thực hiện đo đạc thực tế.

Thời điểm cấp GCN số AI 326188 tại thửa đất số 233, tờ bản đồ số 35, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện T có thực hiện đo đạc tách thửa đất số

208, khi đo đạc không có sự chứng kiến, ký xác nhận ranh đất của các chủ đất giáp ranh.

Thời điểm cấp GCN số AG 625610 tại thửa đất số 211, tờ bản đồ số 35, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện T có thực hiện đo đạc tách thửa đất số 54, khi đo đạc không có sự chứng kiến, ký xác nhận ranh đất của các chủ đất giáp ranh.

Đôi chiếu hồ sơ địa chính xác định đường đất tiếp giáp cạnh hướng Đông Bắc các thửa đất số 211, 210, 232, 233, 253, 208, tờ bản đồ số 35 là thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 35 đã cấp GCN số DC 666986 cho ông Nguyễn Hữu H. Về việc ông Vũ Đình T yêu cầu Tòa án hủy GCN số DC 666986, số vào sổ CS11392 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B) cấp ngày 13/12/2021 cho ông Nguyễn Hữu H vì cho rằng đây là lỗi đi chung thì Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B) không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T trình bày:

GCNQSDĐ số vào sổ 00457 QSDĐ/TU ngày 08/8/2003 của UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho hộ ông Mai Phước Đ được cấp theo trình tự, thủ tục tại Thông tư số 346 TT/ĐC ngày 16/3/1998 của T12, không đo đạc thực tế.

GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN: H 02490 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 11/6/2007 cho ông Đỗ Huy T4 và bà Hoàng Thị P được cấp theo trình tự, thủ tục tại Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, có đo đạc thực tế;

GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN: H 03337 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 05/3/2008 cho ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị Bích T2 được cấp theo trình tự, thủ tục tại Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, không đo đạc thực tế.

GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN: H 01822 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 18/9/2006 cho ông Nguyễn Xuân A và bà Nguyễn Thị Hồng T7 được cấp theo trình tự, thủ tục tại Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, có đo đạc thực tế.

GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN: H 02492 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 11/6/2007 cho ông Hoàng Ngọc D và bà Phạm Thị O được cấp theo trình tự, thủ tục tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, có tiến hành đo đạc thực tế.

GCNQSDĐ số 01390/QSDĐ/TU ngày 24/8/2004 cho hộ ông Huỳnh Văn N3 đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 35 tại thị trấn (nay là phường) thực hiện theo trình tự thủ tục quy định tại Thông tư số 346 TT/ĐC ngày 16/3/1998 của T12 hướng dẫn thủ tục đăng ký đất, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Huỳnh Văn N3 không đo đạc thực tế.

GCNQSDĐ số H 00986 ngày 03/11/2005 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Phương H5 và ông Nguyễn Hữu T10 đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 35 tại thị trấn (nay là phường), huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương thực hiện theo trình tự thủ tục quy định tại Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 của Chính phủ, không đo đạc thực tế.

Ngày 03/11/2005, UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị Phương H5 và ông Nguyễn Hữu T10 thể hiện ở cạnh hướng Đông Bắc tiếp giáp đường đất, nhưng thực tế theo biên bản làm việc ngày 10/10/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường với UBND phường U thì tiếp giáp thửa đất số 163 (không phải là đường đất).

Việc ông Vũ Đình T yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 666986, số vào sổ CS11392 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/12/2021 cho ông Nguyễn Hữu H vì cho rằng đây là con đường đất thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường U trình bày:

Tại hướng Đông Bắc các thửa đất số 211, 210, 232, 233, 208 thể hiện tiếp giáp đường đất. Tuy nhiên, thực tế không phải là đường đất mà là thửa đất số 163, tờ bản đồ số 35, tại phường U, thành phố T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B) cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Hữu H vào ngày 13/12/2021. Các hộ dân không sử dụng thửa đất trên để làm đường đi. Việc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 35 được UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Mai Phước Đ vào ngày 08/8/2003, đến năm 2019 thì hộ ông Đ chuyển nhượng cho ông Trần Phương T6, ông T6 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B) cấp GCNQSDĐ vào ngày 29/11/2019. Đến ngày 26/01/2021 vợ chồng ông Trần Phương T6, bà Lê Minh P1 chuyển nhượng cho bà Hà Thị Bích T5. Ngày 16/11/2021 bà T5 chuyển nhượng thửa đất số 163 cho ông Nguyễn Hữu H và ông H đã được cấp GCNQSDĐ vào ngày 13/12/2021, đề nghị Tòa án liên hệ cơ quan cấp GCNQSDĐ để biết rõ.

Chủ sử dụng các thửa đất số 211, 210, 232, 233, 208 không sử dụng thửa đất số 163, tờ bản đồ số 35 để làm lối đi. Chủ sử dụng các thửa đất trên sử dụng lối đi bằng bê tông ở cạnh hướng T để vào nhà, đất của mình. Việc ông Vũ Đình T yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ cấp cho ông Nguyễn Hữu H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Mai Phước Đ trình bày:

Năm 2000, ông Đ có nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn B1 diện tích khoảng 18.964m² và diện tích khoảng 1.032m² (diện tích 1.032m² ông

B1 sử dụng làm đường đi). Sau khi nhận chuyển nhượng ông Đ được UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp GCNQSDĐ đối với hai thửa đất số 15, tờ bản đồ số 35, diện tích 18.964m² và thửa đất số 163, tờ bản đồ số 35, diện tích 1.025m² vào ngày 08/8/2003. Sau khi được cấp GCNQSDĐ gia đình ông Đ sử dụng hai thửa đất trên, đến năm 2019 gia đình ông Đ đã chuyển nhượng lại hai thửa đất trên cho người khác, thời gian chuyển nhượng đã lâu, không nhớ đã chuyển nhượng cho ai. Ông Đ nhận chuyển nhượng của ông B1 là đất cây lâu năm không phải là đường đi công cộng, sau khi nhận chuyển nhượng ông Đ có sử dụng thửa đất số 163 làm lối đi của gia đình ông Đ, không có hộ dân nào sử dụng cũng như đi trên thửa đất số 163.

Ông Đ khẳng định thửa đất số 163 là đất cây lâu năm chứ không phải đường đi nên Nhà nước mới cấp quyền sử dụng đất cho ông Đ, sau đó ông Đ chuyển nhượng lại cũng đã cấp GCNQSDĐ không phải là đường. Nếu là đường do Nhà nước quản lý làm sao mà ông Đ chuyển nhượng được. Do vậy, đối với vụ án đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông Đ không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với vụ án, ông Đ yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng ông Trần Phương T6 trình bày:

Năm 2012, ông T6 sang nhượng (mua lại) hai thửa đất số 15, 163, tờ bản đồ số 35, tại phường U của ông Mai Phước Đ để sản xuất nông nghiệp, trong quá trình sử dụng hai thửa đất trên là đất trồng cây lâu năm không phải là đường đất (thửa số 163) nhưng hiệu quả kinh tế không cao. Đến năm 2021, do kinh tế khó khăn nên ông T6 đã sang nhượng lại hai thửa đất trên cho bà Hà Thị Bích T5. Quá trình làm thủ tục sang nhượng, ông T6 đã thực hiện đúng thủ tục hành chính như: Trích lục bản đồ địa chính, xác nhận tình trạng bất động sản đều thể hiện thửa đất số 163 là đất trồng cây lâu năm. Nay ông T6 cung cấp những thông tin liên quan đến thửa đất trên để Tòa án có thêm thông tin giải quyết vụ án. Ông T6 cam đoan những lời trình bày trên là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 175/2024/DS-ST ngày 21/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

- Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 229, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 của Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 167, Điều 170, Điều 203 của Luật Đất đai; 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Đình T đối với bị đơn ông Nguyễn Hữu H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi chung với diện tích 976m² thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 35, tại khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ghi nhận sự tự nguyện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1 và ông Phạm Hữu S tự tháo dỡ 01 mái che bằng tole diện tích 12,31m²

trên thửa đất số 163, tờ bản đồ 35 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Hữu H ngày 13/12/2021.

2. Về chi phí đo đạc, định giá:

Ông Vũ Đình T phải nộp số tiền 8.805.000 đồng (tám triệu tám trăm lẻ năm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng ông T đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Vũ Đình T phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 5.300.000 đồng (năm triệu ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí, còn trả lại cho ông Vũ Đình T 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006395 ngày 22/10/2022, số AA/2021/0007983 ngày 15/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 01/11/2024 nguyên đơn ông Vũ Đình T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án; ngày 04/11/2024 và ngày 05/11/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng N, bà Hoàng Thị P, bà Phạm Thị H1, ông Nguyễn Đình G1, ông Phạm Khánh H2, ông Nguyễn Trung K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trình bày ý kiến của người đại diện nguyên đơn bà Trần Lê Kim B.

Tòa án cấp sơ thẩm dựa vào lời khai của một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Phước Đ để nhận định nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp có thể hiện con đường đất ở cạnh hướng Đông Bắc để khởi kiện yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận sử dụng đất đã cấp cho bị đơn để trả lại lối đi chung là không có cơ sở chấp nhận là nhận định phiến diện, không đối chiếu quy định pháp luật và đánh giá toàn diện chứng cứ khách quan trong vụ án.

Căn cứ vào toàn bộ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, là hồ sơ cấp giấy chứng nhận của các thửa đất 54, 208, 210, 211, 232, 233, 234 đều thể hiện phần tiếp giáp hướng Đông Bắc là đường đất, không phải thửa đất số 163 và theo Công văn số 2066/PTNMT-ĐĐ ngày 23/8/2024 của Phòng Tài Nguyên và Môi trường thành phố T, việc cấp các giấy chứng nhận thửa đất số 233 (cho ông T4, bà P), thửa đất số 211 (cho ông A, bà T7), thửa đất số 232 (cho ông D, bà O, đăng ký biến động sang bà H1) vào năm 2006 đều được tiến hành đo đạc thực tế vào thời điểm cấp giấy và ghi nhận hướng Đông Bắc tiếp giáp đường đất. Điều này khẳng định rõ ràng con đường tranh chấp đã tồn tại trên thực địa, được cơ

quan cấp giấy chứng nhận, chứ không phải sự tự diễn giải của người sử dụng đất.

Mặc khác, hồ sơ cấp giấy chứng nhận thửa đất số 163 thể hiện nguồn gốc ban đầu là ông Nguyễn Văn B1 khai hoang, quản lý phần đất 18.964m² và sử dụng con đường 1.032m² tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương làm lối đi vào phần đất mình. Vào ngày 29/8/2000, ông B1 chuyển nhượng phần đất và quyền sử dụng lối đi vào đất trên cho ông Mai Phước Đ với ý chí là để ông Đ có đường để đi vào phần đất của mình, tránh tranh chấp lối đi với ai hoặc không có lối đi vào đất. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng, ông Đ đã đăng ký kê khai cả 02 phần trên và được cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 15 (phần đất 18.964m²) và số 163 (con đường 1.032m²) vào năm 2003. Việc ông Đ tự ý kê khai con đường này thành đất và được cấp giấy chứng nhận thửa đất số 163 là hành vi không phù hợp với thực tế sử dụng, không đúng với ý chí của bên chuyển nhượng, đặc biệt không phản ánh đúng mục đích sử dụng lâu dài, liên tục của lối đi chung – đã được người dân xung quanh sử dụng ổn định trước và sau thời điểm này.

Tòa án cấp sơ thẩm đã chưa làm rõ, chưa có ý kiến từ cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Phước Đ, ông Trần Phương T6, bà Hà Thị Bích T5 và ông Nguyễn Hữu H có đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật hay chưa là có thiếu sót và giải quyết vụ án chưa triệt để.

Tại Công văn số 2066/PTNMT-ĐĐ ngày 23/8/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T đã thừa nhận việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00457 QSDĐ/TU ngày 08/8/2003 cho ông Mai Phước Đ được cấp theo trình tự, thủ tục tại Thông tư số 346TT/ĐC ngày 16/3/1998 của T12, không đo đạc thực tế. Tại Công văn số 1910/CNTU-ĐK ngày 20/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T xác định “tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận số DC 666986 (sổ đất của ông H) Chi nhánh Văn phòng thực hiện trích lục bản đồ địa chính, không thực hiện đo đạc thực tế”.

Từ việc cấp giấy chứng nhận lần đầu cho ông Đ đến các lần đăng ký biến động thửa đất số 163 cho ông H đều không đo đạc thực tế, không phù hợp với quy định tại Thông tư số 346TT/ĐC về việc yêu cầu phải đo đạc, lập bản đồ địa chính trước khi cấp giấy chứng nhận. Chính vì không khảo sát thực địa nên không sát sao với hiện trạng thực tế, con đường được hình thành và sử dụng từ trước năm 2000, dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận có sai sót trong quá trình quản lý đất đai. Như vậy, giấy chứng nhận thửa đất số 163 không có giá trị pháp lý ngay từ đầu và mọi giao dịch phát sinh sau đó đều không thể “hợp pháp hóa” sai phạm gốc này. Do đó, giấy chứng nhận cấp cho ông H không thể là căn cứ hợp pháp khẳng định phần đất này là “đất trồng cây lâu năm”, bởi toàn bộ quá trình từ đầu đến cuối đều không phản ánh thực tế sử dụng là “lối đi” và càng không thể làm ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của cả một cộng đồng dân cư đối với lối đi chung đã tồn tại từ lâu. Hơn nữa, hình thể thực tế của thửa đất số 163 là dài, hẹp, kéo thẳng từ đường lớn vào các thửa đất phía trong, thể

hiện đặc trưng của lối đi – hoàn toàn không phù hợp với đặc điểm của đất canh tác hoặc đất sản xuất nông nghiệp.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của bà Nguyễn Thị Phương H5, ông Nguyễn Hữu T10 về việc ông T10, bà H5 đã chừa ra một phần đất chiều ngang khoảng 05m tại cạnh hướng Tây Nam của thửa đất số 54 để làm lối đi chung khi phân lô tách thửa đất số 54 thành các thửa đất số 208, 210, 211, 232, 233, 234 vào năm 2006 nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn là không đúng thực tế, không có giá trị chứng minh và hoàn toàn không phù hợp với hồ sơ cấp giấy chứng nhận của những thửa đất năm 2006. Bởi lẽ, trong toàn bộ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, hoàn toàn không có bất kỳ tài liệu nào thể hiện việc đã chừa một phần đất chiều ngang 05m tại cạnh hướng T làm lối đi chung vào năm 2006 như lời trình bày của ông T10, bà H5. Ngược lại, phần tiếp giáp ở hướng Đông Bắc của các thửa đất này lại được ghi rõ là “giáp đường đất”, phù hợp với thực tế sử dụng phần đất tranh chấp là lối đi chung, đã tồn tại ổn định từ trước.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sử dụng các thửa đất số 208, 210, 211, 232, 233, 234 không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc mình sử dụng lối đi thuộc thửa đất số 163 để làm lối đi vào nhà, đất mình.

Phần đất tranh chấp đã được xác định là con đường, là lối đi chung được hình thành và sử dụng ổn định từ trước năm 2000 – thời điểm ông Nguyễn Văn B1 khai hoang và mở lối đi vào phần đất của mình, rồi chuyển nhượng cho ông Mai Phước Đ – và được người dân trong khu vực tiếp tục sử dụng liên tục cho đến khi ông Nguyễn Hữu H đổ bê tông, xây tường rào ngăn chặn.

Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa số 54, 208, 209, 210, 211, 232, 233, 234 được cấp vào các năm 2005, 2006 đều thể hiện hướng Đông Bắc tiếp giáp con đường đất. Ngoài lối đi hướng Đông Bắc, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và những người liên quan không tiếp giáp với bất cứ con đường nào khác. Mặc khác, đường là do nhà nước quản lý, người dân được quyền sử dụng lối đi chung mà không cần phải “chứng minh hành vi có hay không việc sử dụng lối đi này”. Việc người dân không thường xuyên đi qua đường đất không thể làm thay đổi bản chất pháp lý của con đường, cũng không thể trở thành căn cứ để bác bỏ quyền sử dụng hợp pháp lối đi của các hộ dân đã tồn tại trước đó.

Việc Tòa án nhận định, các đương sự đang sử dụng lối đi (con đường) bê tông ở cạnh hướng T, lối đi này được chủ sử dụng đất cũ là bà H5, ông T10 chừa ra khi phân lô tách thửa đất số 54 vào năm 2006 để bác bỏ yêu cầu mở lối đi ở hướng Đ là một nhận định thiếu cơ sở, không phản ánh đúng bản chất pháp lý của vụ án. Bởi lẽ, trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đã xác định là lối đi hướng Tây Nam chỉ là lối đi tạm thời, do các hộ dân mượn đất của nhau để qua lại, hoàn toàn không được pháp luật công nhận là lối đi chính thức ra đường công cộng. Do đó, việc các hộ dân phải “mượn đất” để duy trì sinh hoạt không

thể được xem là cơ sở hợp pháp để thay thế một lối đi đã tồn tại ổn định, được xác lập trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Như vậy, việc Tòa án cho rằng các hộ dân hiện đang sử dụng lối đi hướng T – vốn không được pháp luật thừa nhận với một lối đi được ghi nhận pháp lý rõ ràng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để không chấp nhận yêu cầu mở lối đi đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp và chính đáng của các hộ dân.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không cung cấp được chứng cứ chứng minh lối đi thuộc thửa số 163 do UBND xã (nay là phường) quản lý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét là không phù hợp về việc yêu cầu cơ quan, tổ chức, cá nhân cung cấp tài liệu, chứng cứ theo Điều 106 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Viện kiểm sát và nguyên đơn, những người liên quan đã đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ là ý kiến chuyên môn của cơ quan quản lý đất đai về việc xác định phần đất tranh chấp là con đường hay thửa đất.

Căn cứ vào biên bản lấy lời khai ngày 10/10/2024, ông Nguyễn Tấn L2 (Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T) xác nhận: “ngày 03/11/2005, UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Phương H5, ông Nguyễn Hữu T10 thể hiện ở cạnh hướng Đông Bắc tiếp giáp đường đất nhưng thực tế theo biên bản làm việc ngày 10/10/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T với UBND phường U thì tiếp giáp thửa đất số 163 (không phải là đường đất)”.

Từ xác nhận này có thể thấy, chính Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T – cơ quan chuyên môn về đất đai cũng thừa nhận sự mâu thuẫn giữa hồ sơ pháp lý và thực địa. Rõ ràng có cơ sở xem xét việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 163 là không đúng quy định của pháp luật, vi phạm nghiêm trọng trình tự, thủ tục cấp giấy theo Thông tư 346/TT-ĐC, khi không có hoạt động đo đạc kiểm tra hiện trạng đất. Chính vì vậy, dẫn đến sự sai lệch, cấp nhầm trong việc cùng một miếng đất tại một vị trí, cùng một cơ quan quản lý đất đai nhưng phần đất vừa được thể hiện là một thửa đất độc lập vừa được thể hiện là con đường. Việc Tòa án bỏ qua sai sót này trong quá trình cấp giấy chứng nhận mà lại chỉ dựa vào lời khai đơn phương để bác bỏ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không khách quan và đi ngược với nguyên tắc giấy chứng nhận được cấp đúng quy trình phải có giá trị cao hơn lời khai không được kiểm chứng.

Từ những lập luận nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trình bày ý kiến của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Văn T1.

Đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm tài liệu chứng cứ, như sau:

1. Cần làm rõ mâu thuẫn giữa ghi nhận pháp lý và thực địa:

Theo hồ sơ địa chính các thửa đất số 208, 210, 211, 232, 233, 234 được cấp vào các năm 2005–2006 đều ghi rõ ranh giới phía Đông Bắc giáp đường đất, không phải giáp thửa đất số 163. Tuy nhiên, Tòa án lại căn cứ vào lời khai tại biên bản ngày 10/10/2024 rằng “thực tế giáp thửa số 163, không phải đường đất” để bác bỏ yêu cầu khởi kiện. Việc phủ nhận hàng loạt giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có giá trị pháp lý cao bằng lời khai là vi phạm nguyên tắc đánh giá chứng cứ tại Điều 94 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do đó, đề nghị Tòa án thu thập Công văn số 309/UBND-DC ngày 02/11/2016 của UBND phường U để làm rõ cơ sở xác định đất không thuộc hành lang an toàn đường bộ, từ đó làm rõ bản chất pháp lý của phần đất tranh chấp. Tại bản trích lục địa chính ngày 05/6/2018 của ông Vũ Đình T, bản trích lục địa chính ngày 31/8/2018 của bà Phạm Thị H1, ghi chú rõ: “Thửa đất không áp dụng hành lang an toàn giao thông theo QĐ số 309/UBND-DC ngày 02/11/2016.” Tuy nhiên, để được xác định là “không thuộc hành lang an toàn đường bộ”, thì bản thân phần đất phải là đường hoặc tiếp giáp với đường. Điều này vô hình trung mâu thuẫn với lập luận của bị đơn và phường U rằng thửa đất số 163 không phải đường.

2. Buộc Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, UBND phường U cung cấp quy hoạch và bản đồ quy hoạch sử dụng đất các năm 2000–2020:

Trong thực tế và trên bản đồ quy hoạch, phần đất tranh chấp có được xác định là “đất giao thông” hay không? Có sự điều chỉnh quy hoạch không minh bạch gì để “biến” đất đường thành đất cá nhân không? Việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập các tài liệu nêu trên là thiếu sót nghiêm trọng, ảnh hưởng đến việc xác định đúng bản chất tranh chấp và làm rõ quyền lợi của ông T – nguyên đơn.

3. Lập luận về việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ chứng cứ và yêu cầu của nguyên đơn

Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn đã cung cấp bản vẽ hiện trạng sử dụng đất do đơn vị đo đạc độc lập thực hiện và có đề nghị Tòa án xem xét kỹ lưỡng bản vẽ này nhằm làm rõ bản chất phần đất đang tranh chấp. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ nội dung bản vẽ, cũng như chưa ghi nhận hoặc xem xét phần trình bày bổ sung của nguyên đơn, dù đây là chứng cứ và yêu cầu có thể ảnh hưởng đến hướng giải quyết vụ án, cụ thể, tại phiên sơ thẩm và trong quá trình làm việc, nguyên đơn đã thể hiện rõ hai tình huống pháp lý:

- Nếu phần đất đang tranh chấp là lối đi chung, thì đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng lối đi hợp pháp của các hộ dân, bao gồm ông T.

- Trường hợp Tòa không chấp nhận đây là lối đi chung, thì phần đất này cần được xem xét là đang có tranh chấp quyền sử dụng, bởi theo bản đồ đạc, hiện trạng sử dụng thực tế của nguyên đơn đang bao gồm cả phần diện tích thuộc thửa số 163, nếu đối chiếu theo giấy chứng nhận của ông H.

Việc đặt ra yêu cầu này không mâu thuẫn, mà hoàn toàn phù hợp với diễn biến thực tế và diễn biến của tranh chấp:

Trước đây, nguyên đơn và các hộ dân sử dụng phần đất này làm lối đi một cách ổn định, công khai, không xảy ra tranh chấp. Bởi vậy, nguyên đơn cho rằng đó là lối đi chung, hoặc ít nhất là phần đất nằm trong ranh giới sử dụng hợp pháp của mình và các hộ dân phía trong. Chỉ đến khi ông H xây dựng tường rào, ngăn chặn lối đi, đồng thời Tòa án xác định đây là đất thuộc thửa số 163 (đã được cấp giấy chứng nhận cho ông H), thì nguyên đơn mới nhận thấy rằng nếu không được xem xét đầy đủ, thì phần đất mình đang sử dụng lâu dài – có thể bị mất hoàn toàn.

Chính vì vậy, nguyên đơn đã trình bày lại rõ ràng yêu cầu của mình: Nếu không được công nhận lối đi thì đề nghị Tòa xác định tranh chấp quyền sử dụng đất, xác minh lại hiện trạng, ranh giới, diện tích, tọa độ cụ thể giữa các thửa đất liên quan. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa ghi nhận, chưa xem xét và cũng chưa đánh giá chứng cứ bản vẽ hiện trạng mà nguyên đơn đã cung cấp. Đây là thiếu sót nghiêm trọng, vi phạm nguyên tắc xét xử khách quan, toàn diện, đầy đủ chứng cứ theo quy định tại Điều 5, Điều 91, Điều 106 và Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Do đó, tôi đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận việc nguyên đơn đã có yêu cầu rõ ràng từ cấp sơ thẩm, phù hợp với diễn biến vụ án và thực tế sử dụng đất. Đánh giá lại bản vẽ hiện trạng sử dụng đất như một tài liệu kỹ thuật cần thiết, có thể làm rõ bản chất tranh chấp, bảo vệ quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn. Nếu cần thiết, tạm ngừng phiên tòa để đo đạc, xác minh thực địa, làm rõ ranh giới thực tế của các thửa đất, đảm bảo việc giải quyết tranh chấp đúng quy định pháp luật và thực tiễn khách quan.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ hồ sơ cung cấp thông tin quyền sử dụng đất thửa số 163 thì thửa đất trên được cấp lần đầu vào ngày 08/8/2003 cho hộ ông Mai Phước Đ. Nguồn gốc đất do ông Đ nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn B1. Trong hồ sơ cấp đất của ông Đ có giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2000 giữa ông B1 và ông Đ, theo đó có nội dung ông B1 có 02 phần đất gồm phần đất 18.964m² và con đường 1.032m², ông B1 chuyển nhượng cả 02 phần đất trên cho ông Đ, ông Đ được UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ vào ngày 08/8/2003 đối với 02 thửa số 15 và 163. Do phần đất 18.964m² (nay là thửa 15) không có lối đi nên ông B1 mới dùng phần đất 1.032m² (nay là thửa A) để làm đường đi vào đất của gia đình mình. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, năm 2012 ông Đ chuyển nhượng 02 phần đất trên cho ông Trần Phương T6, ông T6 được cấp GCNQSDĐ vào năm 2019. Năm 2021 ông T6 và vợ là bà Lê Minh P1 đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà T5, sau đó bà T5 đã chuyển nhượng

lại cho ông H thừa đất số 163, ông H được cấp GCNQSDĐ là cây lâu năm không phải đường đi.

Không có tài liệu nào xác định ông B1 để lại phần đất 1.032m² này làm đường đi chung như nguyên đơn trình bày. Hơn nữa, ông Đ và ông Trần Phương T6 là chủ cũ thửa số 163 cũng có lời khai xác định thửa đất số 163 không phải là đường đi mà là đất cây lâu năm phù hợp với hồ sơ cấp đất, kết quả xác minh của những người dân khác sống gần đất tranh chấp, Văn bản số 397 ngày 22/8/2024 của UBND phường U và Văn bản số 1910 ngày 20/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T. Mặt khác, các hộ dân cho rằng lối đi trên có từ trước năm 1975 và các hộ dân vẫn sử dụng lối đi này để đi ra đường U, tuy nhiên theo kết quả xem xét thẩm định thì nhà các hộ dân xây không trở cửa ra phần đất này. UBND phường U xác định các hộ dân không đi trên phần đất tranh chấp mà đi bằng lối đi bê tông tại cạnh Tây Nam phần đất của các hộ dân và đường đi mà các hộ dân tranh chấp theo hồ sơ địa chính là thửa số 163, không phải đường đi chung và không do UBND quản lý. Ngoài ra, các thửa đất tiếp giáp thửa đất số 163 trước kia thuộc thửa đất số 54 cấp lần đầu vào năm 2004 cho ông Huỳnh Văn N3. Năm 2005, ông N3 chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Phương H5, ông Nguyễn Hữu T10. Theo biên bản xác minh ngày 27/9/2024, bà H5, ông T10 xác định khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 54 thì phía Đông Bắc tiếp giáp thửa đất số 163, không phải đường đất, lý do vì sao trên giấy chứng nhận thể hiện đường đất thì ông bà không biết vì thực tế không phải con đường. Năm 2006, bà H5 ông T10 tách thửa đất số 54 và phân lô thành các thửa nhỏ (nay là đất của nguyên đơn và các hộ dân) và chuyển nhượng cho người khác. Do thửa đất số 54 không tiếp giáp đường nên để tách thửa được, ông bà đã chừa ra một phần đất chiều ngang khoảng 05m tại cạnh hướng Tây Nam thửa đất số 54 để làm lối đi chung cho các thửa đất phân lô.

Đối với thửa đất số 208 được cấp cho nguyên đơn; các thửa đất số 210, 211, 232, 233, 234 của các hộ dân khác có nguồn gốc tách từ thửa số 54, quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Phương H5, ông Nguyễn Hữu T10; ông H5, bà T10 xác nhận khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 54 phía Đông tiếp giáp thửa đất số 163, không phải là đường đất; năm 2006, bà H5 ông T10 phân lô thành các thửa nhỏ chuyển nhượng cho người khác, do thửa đất số 54 không tiếp giáp đường đất nên ông H5, ông T10 chừa một phần đất chiều ngang khoảng 05m tại cạnh hướng Tây Nam thửa đất số 54 để làm lối đi chung cho các thửa đất phân lô. Như vậy, việc cơ quan cấp đất thể hiện đường đất tại cạnh hướng Đông Bắc trên GCNQSDĐ của nguyên đơn và các hộ dân là không phù hợp với hiện trạng thực tế.

Từ các tài liệu, chứng cứ nêu trên xét thấy không có chứng cứ chứng minh thửa đất số 163 đã được cấp GCNQSDĐ cho bị đơn là đường đi chung do Nhà nước quản lý. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời việc cơ quan cấp đất thể hiện đường đất tại cạnh hướng Đông Bắc trên GCNQSDĐ của nguyên đơn và các hộ dân là không phù hợp với

hiện trạng thực tế nên cần kiến nghị điều chỉnh GCNQSDĐ của các hộ dân để cấp lại cho đúng với hiện trạng thực tế sử dụng đất.

Từ những căn cứ trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, nguyên đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình. Đề nghị hội đồng xét xử, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B), UBND phường U, bà Phan Thị Hà L, bà Hoạc Tuyết N1, ông Nguyễn Trung K có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu S, bà Nguyễn Thị Bích T2, bà Nguyễn Thị T3, ông Đỗ Huy T4, bà Lê Thị H3, bà Đỗ Thị Thanh N2, bà Hà Thị Bích T5, bà Lê Thị Kim L1, UBND thành phố T, đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.2] Nguyên đơn ông Vũ Đình T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng N, bà Hoàng Thị P, bà Phạm Thị H1, ông Nghiêm Đình G, ông Phạm Khánh H2, ông Nguyễn Trung K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, lý do: Chưa đánh giá hết các tình tiết của vụ án, chưa khách quan, toàn diện vụ việc, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của họ, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các đơn kháng cáo nêu trên trong thời hạn quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về tư cách tham gia tố tụng của đương sự:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/6/2022, người khởi kiện ông Vũ Đình T, bà Phạm Thị H1, ông Nguyễn Cao C, bà Hoàng Thị P, ông Nghiêm Đình G, ông Nguyễn Trọng N (bút lục số 01 – 04) khởi kiện ông Nguyễn Hữu H yêu cầu ông H tháo dỡ công trình xây dựng trên con đường đi chung để trả lại con đường đất có chiều ngang 06m x dài hết đất (từ đường cụt kéo dài ra đến đường U). Ngày 21/6/2022, Tòa án cấp sơ thẩm ra Thông báo yêu cầu sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện số 148/TB-TA yêu cầu ông T, bà H1, ông C, bà P, ông G, ông N sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện. Ngày 29/6/2022, bà Thân Thị Thu P2 – người đại diện theo

ủy quyền của ông T, bà H1, ông C, bà P2, ông G, ông N nhận được thông báo trên. Ngày 20/7/2022, ông T có đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung, trong nội dung đơn khởi kiện bổ sung, ông T ghi bà H1, ông C, bà P2, ông G, ông N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bút lục số 51 – 54).

Ngày 01/11/2022, Tòa án cấp sơ thẩm ra Thông báo thụ lý vụ án số 223/TB-TLVA, xác định bà H1, ông C, bà P2, ông G, ông N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là chưa đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bà H1, ông C, bà P2, ông G, ông N đã được đưa vào tham gia tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã xem xét giải quyết quyền lợi của họ.

[2.2] Về người tham gia tố tụng:

Ngày 09/8/2024, Tòa án cấp sơ thẩm ra Thông báo về việc tham gia tố tụng số 19/TB-TA đưa bà Nguyễn Thị Hồng T7, ông Nguyễn Xuân A tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án do bà T7, ông A là người đứng tên trên GCNQSDĐ đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 35. Quá trình tố tụng, tại phiên đối chất, phiên họp hòa giải đều thể hiện bà T7, ông A vắng mặt (bút lục 347 – 354, 377 – 380) và tại Quyết định xét xử số 165/2024/QĐST-DS ngày 26/8/2024 thì bà Nguyễn Thị Hồng T7, ông Nguyễn Xuân A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định đã yêu cầu ông Nguyễn Trọng N (người được bà T7, ông A ủy quyền đối với thửa đất số 211) cung cấp nơi cư trú của ông A, bà T7 nhưng ông N cho biết ông A, bà T7 đã đi làm ăn xa, không rõ địa chỉ và đề nghị Tòa án không đưa ông A, bà T7 vào tham gia tố tụng nên không đưa ông A, bà T7 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với vụ án. Xét, ông A, bà T7 đã ủy quyền cho ông N được quản lý, sử dụng đối với thửa đất trên, hiện nay ông A, bà T7 không sinh sống trên đất, việc không đưa ông A và bà T7 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với vụ án không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông A, bà T7.

[2.3] Theo mảnh trích lục địa chính số 121 ngày 20/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/5/2023 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện:

Diện tích đất tranh chấp 976m² thuộc thửa số 163, tờ bản đồ số 35, tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có vị trí tứ cận: Hướng Đông Nam giáp đường U; hướng T giáp thửa đất số 15 của ông H; hướng Tây Nam giáp các thửa đất số 419, 54, 247, 246, 436, 437, 438, 439, 435, 434, 442, 433, 440, 441, 208, 253, 234, 233, 232, 209, 210, 211 (theo hướng từ đường U đi vào đất tranh chấp); hướng Đông Bắc giáp các thửa đất số 02, 267, tờ bản đồ số 34 (theo hướng từ đường U đi vào đất tranh chấp).

Vị trí các thửa đất số 211, 210, 232, 233, 253, 208 có tứ cận như sau: Hướng Đông Bắc giáp đất tranh chấp (thửa số 163); hướng Tây Nam giáp các thửa số 189, 190, 191, 192, 193, 194, hiện trạng thực tế giữa các thửa đất 211,

210, 232, 233, 253, 208 và 189, 190, 191, 192, 193, 194 có đường bê tông 05m ngang dài đến đường U).

Thực tế ranh giới giữa các thửa số 419, 54, 247, 246, 436, 437, 438, 439, 435, 434, 442, 433, 440, 441, 209 với đất tranh chấp (thửa số 163) thì bị đơn đã xây dựng hàng rào bằng gạch, quá trình xây dựng các chủ sử dụng đất của các thửa đất này không tranh chấp hay phản đối và bản chất vụ án là tranh chấp đường đi chung không phải tranh chấp về quyền hạn chế lối đi qua bất động sản liền kề, không xem xét đến trách nhiệm thanh toán bồi thường giá trị đất khi phải mở đường đi cho các chủ sử dụng đất có đất bị vây bọc mà không có lối đi nên không cần thiết phải đưa họ vào tham gia tố tụng trong vụ án.

[2.4] Về nguồn gốc, biến động của các thửa đất số 211, 210, 232, 233, 253, 208 và đất tranh chấp:

- Các thửa đất số 211, 210, 232, 233, 253, 208 có nguồn gốc được tách từ thửa số 54 cấp lần đầu vào năm 2004 cho ông Huỳnh Văn N3, cạnh hướng Đông Bắc giáp với thửa đất số 163; năm 2005 ông N3 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Phương H5, ông Nguyễn Hữu T10. Theo biên bản xác minh ngày 27/9/2024, bà H5, ông T10 xác nhận khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 54 thì phía Đông Bắc tiếp giáp thửa đất số 163, không phải đường đất; năm 2006, bà H5, ông T10 tách thửa đất số 54 và phân lô thành các thửa nhỏ (nay là đất của nguyên đơn và các hộ dân) và chuyển nhượng cho người khác, do thửa đất số 54 không tiếp giáp đường nên để tách thửa được, bà H5, ông T10 đã chừa ra phần đất chiều ngang khoảng 05m tại cạnh hướng Tây Nam của thửa đất số 54 để làm lối đi chung cho các thửa đất phân lô.

- Đất tranh chấp có nguồn gốc đất do ông Mai Phước Đ nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn B1; trong hồ sơ cấp đất của ông Đ có giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2000 giữa ông B1 và ông Đ, với nội dung thể hiện ông B1 có hai phần đất gồm phần đất 18.964m² và con đường 1.032m², ông B1 chuyển nhượng cả hai phần đất trên cho ông Đ, do phần đất 18.964m² (thửa số 15) không có lối đi nên ông B1 sử dụng phần đất 1.032m² (thửa số 163) để làm đường đi vào thửa đất số 15; sau khi nhận chuyển nhượng, ông Đ đã đăng ký kê khai được cấp GCNQSDĐ vào ngày 08/8/2003, đối với hai thửa đất số 15 và 163. Năm 2019, ông Đ chuyển nhượng lại hai thửa đất trên cho ông Trần Phương T6, ông T6 được cấp GCNQSDĐ vào ngày 29/11/2019 mục đích sử dụng là đất cây lâu năm. Năm 2021, ông T6 chuyển nhượng lại hai thửa đất trên cho bà Hà Thị Bích T5. Sau đó, bà T5 đã chuyển nhượng lại cho ông H thửa đất số 163, ông H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ là đất cây lâu năm không phải là lối đi.

[2.5] Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sử dụng các thửa đất số 211, 210, 232, 233, 253, 208 cho rằng sử dụng đất tranh chấp để làm lối đi vào nhà đất của mình, lối đi này hình thành từ năm 2000, được ông B1 chừa ra làm đường đi ngang 06m x 172m là đường đi vào đất của mình và được các người dân xung quanh khu vực cũng đi trên đất đang tranh chấp để ra vào nhà đất của mình.

Theo Công văn số 397/UBND-ĐC ngày 12/8/2024 của UBND phường U; biên bản xác minh ngày 12/8/2024 tại UBND phường U; biên bản xác minh ngày 14/8/2024 đối với ông Phạm Minh T11 hiện là Trưởng Ban điều hành khu phố G, phường U; biên bản xác minh ngày 20/8/2024 đối với ông Phạm Phú Đ1, hiện là Tổ phó tổ nhân dân tự quản của khu phố G, phường U; biên bản xác minh ngày 20/8/2024 đối với ông Lại Quang H9; biên bản xác minh ngày 12/8/2024 đối với ông Nguyễn Văn N4; biên bản xác minh ngày 27/9/2024 đối với ông Nguyễn Hữu T10, bà Nguyễn Thị Phương H5; biên bản làm việc ngày 10/10/2024 giữa Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T với UBND phường U thể hiện:

Tại hướng Đông Bắc của các thửa đất số 211, 210, 232, 233, 208 thể hiện giáp đường đất, nhưng thực tế không phải là đường đất mà là thửa đất số 163, các hộ dân không sử dụng thửa đất trên để làm đường đi; con đường đất thể hiện tại hướng Đông Bắc của các thửa đất số 211, 210, 232, 233, 208 thì UBND phường không quản lý vì từ năm 2002 đến nay được cấp quyền sử dụng thửa đất số 163 không phải là đường đất, từ trước đến nay không có hộ dân nào đi trên thửa đất số 163; GCNQSDĐ của thửa đất số 253 (ông Nghiêm Đình G) cạnh hướng Đông Bắc tiếp giáp với thửa đất số 163, không tiếp giáp đường đất; cạnh hướng Đông Bắc của thửa đất số 163 (theo hướng thửa đất số 163) giáp thửa đất số 02 của ông Nguyễn Văn N4 + thửa đất số 267 của bà Lê Thị Kim L1, không giáp đường đất tranh chấp; chủ sử dụng các thửa đất số 211, 210, 232, 233, 208 không sử dụng thửa đất số 163, để làm lối đi mà đi bằng lối đi tại cạnh T để ra vào nhà đất của mình.

Thực tế nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sử dụng các thửa đất số 211, 210, 232, 233, 253, 208 hiện đang sinh sống xây nhà, trở cửa ra đường bê tông tại cạnh hướng T và sử dụng lối đi này để ra vào nhà đất của mình và đây là lối đi mà chủ sử dụng đất cũ là bà Nguyễn Thị Phương H5, ông Nguyễn Hữu T10 chừa ra để làm lối đi khi phân lô tách thửa.

Đối với thửa đất số 211 (ông Nguyễn Trọng N đang quản lý sử dụng) thì ông N đã xây tường rào kiên cố ngăn cách với thửa đất số 163.

Đối với thửa đất số 209 (ông Lại Quang H9 quản lý sử dụng), ông H9 xác nhận ông H9 sinh sống trên đất từ năm 2006 đến nay, không thấy ai đi trên thửa đất tranh chấp, bà H1, ông C, bà P2, ông G sử dụng con đường bê tông trước nhà để ra vào nhà đất của mình, điều này phù hợp với lời khai của ông Mai Phước Đ, ông Trần Phương T6 (chủ sử dụng đất cũ), ông Phạm Minh T11 và ông Phạm Phú Đ1.

Như vậy, các thửa đất số 208, 210, 211, 232, 233, 234 có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất số 54 thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Phương H5, ông Nguyễn Hữu T10; thửa đất số 54 và 163 không có chung nguồn gốc; thửa đất số 163 của ông Nguyễn Văn B1, ông B1 sử dụng để làm lối đi vào đất của mình, sau đó chuyển nhượng lại, không làm ảnh hưởng quyền lợi của các hộ sử dụng đất được tách ra từ thửa đất số 54, nên không có việc ông B1 phải để đất cho các hộ dân sử dụng làm lối đi chung. Nguyên đơn và những người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan căn cứ vào GCNQSDĐ được cấp có thể hiện con đường đất ở cạnh hướng Đông Bắc để khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại lối đi chung là không có cơ sở chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự cho rằng ngoài lối đi tranh chấp thuộc thửa đất số 163 thì không có lối đi nào khác nên yêu cầu Tòa án xem xét mở lối đi qua bất động sản liền kề. Thực tế, các đương sự đang sử dụng lối đi ở cạnh hướng T để ra vào đất, lối đi này được chủ sử dụng đất cũ (bà H5, ông T10) chừa ra khi phân lô tách thửa đất số 54 thành các thửa đất số 208, 210, 211, 232, 233, 234 vào năm 2006, nên yêu cầu mở lối đi là không có cơ sở chấp nhận.

[2.6] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 17/6/2025, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu ngừng phiên tòa để thu thập chứng đối với C1 số 309/UBND-ĐC ngày 02/11/2016 và C1 số 37/UBND-ĐC ngày 24/01/2019 của UBND phường H.

Theo biên bản xác minh ngày 18/6/2025 tại UBND phường U của Tòa án cấp phúc thẩm thể hiện: Qua kiểm tra hồ sơ lưu, công văn hiện đã bị thất lạc không tìm thấy nên không thể cung cấp theo yêu cầu của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Đồng thời cung cấp các thông tin: Con đường đất trên không có mà thực tế là thửa đất số 163, việc thể hiện con đường đất trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất 208, 210, 211, 232, 233 là không đúng, có sai sót, các đương sự trong vụ án không ai sử dụng con đường này và từ trước đến nay không có một ai sử dụng chỉ có ông B1 chủ đất đầu tiên, sau đó đến ông Đ, ông T6, bà T5 và ông H sử dụng. Hiện trạng thực tế ở cạnh hướng Tây Nam của các thửa đất số 211, 210, 209, 232, 233, 234, 253, 208 có đường đi bằng bê tông chiều ngang 05m, chiều dài từ thửa số 211 kéo dài đến đường U. Các đương sự sử dụng con đường bê tông ở cạnh hướng T để vào nhà, đất của mình. Con đường bê tông này do chủ đất cũ chừa ra để làm lối đi cho các thửa đất được tách thửa của mình. Đối với vụ án dân sự tranh chấp giữa nguyên đơn ông Vũ Đình T với bị đơn ông Nguyễn Hữu H thì UBND phường U có ban hành Văn bản số 397/UBND-ĐC ngày 12/8/2024 để cung cấp thông tin cho Tòa án thành phố T. Do vậy, UBND phường U kính đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương căn cứ vào văn bản để giải quyết vụ đúng pháp luật.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh GCNQSDĐ của các hộ dân để đúng với hiện trạng thực tế sử dụng đất là có căn cứ.

[2.7] Đối với diện tích 18m², nguyên đơn không tranh chấp do bị đơn xác định giáp ranh với bà Lê Thị Kim L1; bà L1 xác nhận ranh đất của bà L1 và ông H đã rõ ràng, bà L1 không tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp quy định.

[2.8] Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sử dụng các thửa đất số 211, 210, 232, 233, 253, 208 cho rằng đất tranh chấp cũng có quyền sử dụng đất của nguyên đơn, người liên quan cũng như các hộ dân liền kề,

nguyên đơn và người liên quan cũng đã tự nguyện hiến thêm đất của mình vào phần đất lối đi chung để cùng sử dụng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp quy định.

[2.9] Trên đất tranh chấp có 01 mái che bằng tole diện tích 12,31m² do bà Phạm Thị H1, ông Phạm Hữu S xây dựng; bà H1, ông S thống nhất tự nguyện tháo dỡ nên Hội đồng xét xử ghi nhận là phù hợp quy định.

[2.10] Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm về tố tụng về xác định tư cách đương sự, không đưa chủ sử dụng các thửa đất 209, 211 tham gia tố tụng. Tuy nhiên, vi phạm này không làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của họ, nếu hủy bản án sơ thẩm giao về để cấp sơ thẩm giải quyết lại cũng không làm thay đổi bản chất vụ việc, nên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Đình T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng N, bà Hoàng Thị P, bà Phạm Thị H1, ông Nguyễn Đình G1, ông Phạm Khánh H2, ông Nguyễn Trung K.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 175/2024/DS-ST ngày 21/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Vũ Đình T, ông Nguyễn Trọng N, bà Hoàng Thị P, bà Phạm Thị H1, ông Nguyễn Đình G1, ông Phạm Khánh H2, ông Nguyễn Trung K mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004650, 0004651, 0004652, 0004653, 0004654 cùng ngày 13/11/2024 (bà Trần Lê Kim B nộp thay cho ông Vũ Đình T, ông Nguyễn Trọng N, bà Hoàng Thị P, bà Phạm Thị H1, ông Nguyễn Đình G); số 0004657 ngày 14/11/2024 (ông Phạm Khánh H2 nộp); số 0004661 ngày 15/11/2024 (ông Nguyễn Trung K nộp).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- TAND thành phố Tân Uyên;
- 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**

Nguyễn Thị Duyên Hằng