

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 184/2025/DS-PT

Ngày: 24-03-2025

V/v tranh chấp quyền
sử dụng đất là lối đi

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 Đinh Thị Mộng Tuyết.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hoa - 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 24 tháng 3 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 641/2024/TLPT-DS ngày 26/11/2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2024/DS-ST ngày 12/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 87/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Bùi Xuân T, sinh năm 1988; địa chỉ: tổ A, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1973; địa chỉ: tổ X, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ X, khu phố Y, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương; và ông Bùi Tấn Đ, sinh năm 1997; địa chỉ: tổ X, khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

1. Ông Lê Quốc H1, sinh năm 1975; địa chỉ: tổ X, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

2. Bà Bùi Thị V, sinh năm 1985; địa chỉ: đường số X, tổ Y, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

3. Ông Lâm Nguyễn Minh T2, sinh năm 1993; địa chỉ: tổ X, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

4. Anh Lâm Nguyễn Minh T3, sinh ngày 24/02/2008; địa chỉ: tổ X, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật của anh Lâm Nguyễn Minh T3: Bà Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1973; địa chỉ: tổ X, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Bùi Xuân T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ông Bùi Xuân T là chủ thửa đất số 04 tờ bản đồ số 34 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Hiện tại thửa đất số 04 của ông T bị bà Nguyễn Ngọc T1 là chủ thửa đất số 860 tờ bản đồ số 34 lấn chiếm xây nhà chiếm lên đất của ông T, xây lấn chiếm phần diện tích lối đi nằm giữa thửa đất 860 của bà T1 và thửa đất 1028 của Miếu B để đi ra đường giao thông, lối đi này có bề ngang khoảng hơn 04m. Căn cứ để ông T xác định có lối đi nêu trên là căn cứ vào nguồn gốc, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 04, 860, 1028 và các thửa đất lân cận có nguồn gốc tách ra từ thửa 04 trước đây. Ông T sinh sống tại thửa đất 344 từ năm 2015, đến năm 2022 thì ông T nhận chuyển nhượng thửa đất số 04 nêu trên. Khi nhận chuyển nhượng thì thửa đất số 04 không có công trình nhà ở trên đất, có một số cây xà cừ, cây tràm, hiện nay thì ông T cải tạo trồng một số cây rau màu. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay thì ông T không sử dụng xây dựng công trình nhà ở trên đất và các hộ dân nhận chuyển nhượng các thửa đất có nguồn gốc tách ra từ thửa đất số 04 trước đây cũng chưa xây dựng công trình, nhà ở trên đất nên thực tế chưa sử dụng lối đi nêu trên để đi ra đường giao thông. Hiện nay để đi vào thửa 04 hoặc đi từ thửa 04 ra đường giao thông ông Bùi Xuân T phải đi ngang qua thửa 344 do ông T làm chủ sử dụng đất.

Ông T đồng ý với ông H về việc trước khi ông T xây nhà thì ranh giới giữa thửa đất 344 và thửa 860 có hàng rào bằng gạch do gia đình bà T1, ông S xây dựng. Khi xây nhà thì ông T đã thỏa thuận với bà T1 tháo dỡ phần tường rào nêu trên để xây nhà cho vuông vức, không bị cong vênh nhưng bà T1 không đồng ý nên ông T xây nhà theo hiện trạng sẵn có, không xây lấn qua ranh giới của ông S, bà T1 đã làm trước đó. Ranh giới này bị ông H tháo dỡ khi ông H xây nhà. Ngoài ra năm 2014 khi UBND phường K vận động gia đình ông S, bà T1 làm đường thì ông S, bà T1 đã hiến đất để làm lối đi, một phần ông T bỏ tiền ra mua (ông T góp 15.000.000 đồng) cùng với một số hộ dân để đi qua là đường đất như hiện nay để ông T có thể đi từ thửa 344 ra đường giao thông. Hiện trạng ranh giới trước đây còn một phần hàng móng gạch. Trước đây chỉ có hàng rào của thửa 1028 với thửa

860, còn giữa thửa 04 với thửa 860 thì không có hàng rào như trình bày của ông H.

Ông Bùi Xuân T yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Ngọc T1 trả lại diện tích 183,2m² là con đường tiếp giáp thửa đất số 4, tờ bản đồ số 34 mà bà T1 lấn chiếm thửa đất trên, không thuộc thửa đất số 860, tờ bản đồ số 34 tại phường K, thành phố T, yêu cầu bà T1 chỉ sử dụng đúng phần diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tháo dỡ phần công trình diện tích 16,8m² là xây dựng công trình trên đất hiện nay do ông Lê Quốc H1 chủ quản lý, sử dụng tiếp giáp với thửa 04 của ông T.

Ông T đồng ý với số liệu của Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý 773-2023, đề nghị Tòa án dùng Mạnh trích lục địa chính nêu trên làm căn cứ giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Thái Thanh H trình bày:

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn Bùi Xuân T. Bởi lẽ yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn là không có căn cứ, không đúng quy định pháp luật. Phần đất tranh chấp có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế 210,1m² (trong đó 183,2m² mà nguyên đơn tranh chấp và 26,9m² ông H xác định) là phần đất thuộc một phần thửa 860, tờ bản đồ số 34 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc T1 và chồng bà T1 là ông Lâm Văn S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AD 047563, số vào sổ cấp GCN: H00591 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp ngày 19/01/2006. Phần đất nêu trên có nguồn gốc là do vợ chồng của bà T1 nhận tặng cho từ mẹ chồng của bà T1 tên là Huỳnh Thị N vào ngày 07/9/2005. Từ thời điểm nhận tặng cho đất đến giữa năm 2017, gia đình bà T1 đã quản lý, sử dụng ổn định phần đất này, có ranh rào rõ ràng và không có tranh chấp với bất kỳ ai.

Ngày 22/10/2017, do ông Lâm Văn S bệnh nặng cần tiền để chữa bệnh nên bà T1 và chồng thống nhất chuyển nhượng một phần thửa đất số 860, tờ bản đồ số 34 cho ông Lê Quốc H1. Theo đó, vợ chồng bà T1 đã chuyển nhượng một phần đất có diện tích khoảng 576m² đất cho ông Lê Quốc H1 với giá chuyển nhượng là 2.400.000đ/m² (Bằng chữ: Hai triệu bốn trăm nghìn đồng trên một mét vuông). Tức tổng số tiền chuyển nhượng phần đất này là khoảng 1.362.480.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ ba trăm sáu mươi hai triệu bốn trăm tám mươi nghìn đồng), đo đạc thực tế bao nhiêu tính tiền bấy nhiêu. Việc thỏa thuận chuyển nhượng được vợ chồng bà T1 lập thành văn bản hình thức là Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 22/10/2017, có chữ ký, lấn tay đầy đủ của vợ chồng bà T1 và ông Lê Quốc H1. Đến nay, tổng số tiền chuyển nhượng. bà T1 đã nhận của ông Lê Quốc H1 là 1.302.480.000đ (Bằng chữ: Một tỷ ba trăm linh hai triệu bốn trăm tám mươi nghìn đồng). Từ thời điểm chuyển nhượng đất cho ông Lê Quốc H1, vợ chồng bà T1 đã bàn giao đất cho ông H quản lý, sử dụng và ông H cũng đã xây dựng nhà cấp 4, tường rào lưới B40 kiên cố để phân ranh phần đất này với các chủ đất liền kề. Hiện nay, phần đất tranh chấp giữa ông Bùi Xuân T với bà Nguyễn Ngọc T1 trong vụ án được Tòa án thụ lý đang thuộc một phần diện tích đất mà vợ chồng bị đơn

đã chuyển nhượng cho ông Lê Quốc H1 vào ngày 22/10/2017. Một phần nhà cấp 4 có diện tích 16,8m² mà nguyên đơn yêu cầu tháo dỡ cũng của ông H xây dựng.

Bị đơn xác định rằng: từ năm 1975 đến nay giữa thửa đất số 860 của bị đơn, thửa đất 1028 (Miếu B) và thửa đất số 4 cùng tờ bản đồ số 34 của ông Bùi Xuân T hoàn toàn không có lối đi nào. Từ thời điểm vợ chồng bị đơn nhận tặng cho đất đến tận bây giờ khi đã bàn giao phần đất này cho ông Lê Quốc H1 bị đơn xác định không có sự tồn tại của con đường nào như lời mà nguyên đơn trình bày. Mặc khác, phần đất tranh chấp hiện nay tuy nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Ngọc T1 và Lê Văn S, nhưng thực tế bà T1 và ông S đã chuyển nhượng và giao phần đất này cho ông Lê Quốc H1 vào ngày 22/10/2017. Hiện tại, ông H đang trực tiếp sử dụng ổn định phần đất này. Do vậy, việc khởi kiện của ông Bùi Xuân T là không có căn cứ, không đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn đồng ý với số liệu của Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý 773-2023, đề nghị Tòa án dùng Mảnh trích lục địa chính nêu trên làm căn cứ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Quốc H trình bày:

Ông H đồng ý với ý kiến trình bày của bị đơn bà Nguyễn Ngọc T1, đại diện hợp pháp của bị đơn về nguồn gốc việc chuyển nhượng một phần thửa đất 860 mà hiện nay ông H đang quản lý sử dụng. Sau đó, tháng 3/2018, ông H tiến hành xây nhà trên đất. Khi bàn giao đất thì ranh giới với thửa 344 là hàng gạch cao 40cm, bề rộng 05cm, kéo dài từ cuối nhà của ông H đang sử dụng kéo thẳng ra ngoài phần đường đất phía trước thửa 344, dài hơn phần nhà hiện nay ông H đang sử dụng. Hiện nay, đã bị nguyên đơn ông Bùi Xuân T tháo dỡ, để xây nhà trọ, chỉ còn lại một phần ở phía trước con đường đất. Đối với ranh giới giữa thửa đất số 04 và thửa 860 thì trước đây có sẵn hàng rào lưới B40, sau khi nhận chuyển nhượng thì ông H sửa chữa như hiện trạng hiện nay. Còn ranh giới giữa thửa 1028 với thửa 860 là tường rào xây gạch do chủ sử dụng đất 1028 là Miếu B xây dựng. Đối với ranh giới là trụ bê tông, lưới B40 giữa đường đất hiện nay cũng như giữa lối đi vào Miếu B như hiện trạng hiện nay là do ông H làm trên cơ sở có sự đồng ý của ông S, bà T1 và đại diện Miếu B.

Đối với việc xây dựng công trình trên đất thì nguyên đơn là ông Bùi Xuân T xây dựng nhà trọ trên thửa 344 xây trước, sau đó thì ông H mới xây nhà trên một phần thửa 860 đã nhận chuyển nhượng của ông S, bà T1, với phần trình bày của ông T về việc ông H sử dụng phần tường nhà trọ tiếp giáp thửa 344 để làm nhà là đúng, nhưng ông H chỉ dán gạch để giữ vệ sinh, làm đẹp chứ không đục khoét làm hư hỏng phần tường trên như ông T trình bày.

Ông H đã giao cho ông S, bà T1 số tiền 1.302.480.000 đồng để nhận diện tích một phần thửa đất 680m². Số tiền nêu trên là giá thực tế chuyển nhượng và là giá đã điều chỉnh so với giấy biên nhận cọc, do ông S, bà T1, ông H tự thỏa thuận được với nhau. Toàn bộ số tiền nêu trên là tài sản cá nhân của ông H, trong đó một phần có được từ việc chuyển nhượng căn nhà trước đó với giá 600.000.000 đồng, phần còn lại là do cha mẹ ông H cho ông H, cha mẹ ông gửi tiền từ quê qua

Bưu điện, sau khi nhận được thì ông H giao cho ông S để có tiền chữa bệnh. Căn nhà chuyển nhượng được 600.000.000 đồng là có nguồn gốc là năm 2001 ông H mua đất, đến năm 2002 thì xây nhà, căn nhà có trước khi ông H kết hôn với vợ là bà Bùi Thị V vào năm 2006. Ông H và bà V đã ly hôn vào năm 2021. Khi làm thủ tục ly hôn, Tòa án không giải quyết vấn đề liên quan đến tài sản chung của vợ chồng, bà V cũng xác định không có tài sản chung với ông H.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Ông H đồng ý với số liệu của Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý 773-2023, đề nghị Tòa án dùng Mạnh trích lục địa chính nêu trên làm căn cứ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị V trình bày:

Bà V là vợ nhưng đã ly hôn với ông Lê Quốc H1 từ năm 2021. Nhà và đất mà ông H đang sử dụng được hình thành trong thời kỳ hôn nhân với bà V. Bà V thống nhất với trình bày của ông Bùi Xuân T, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, trong đó bà V đồng ý với trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Xuân T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Nguyễn Minh T2 và anh Lâm Nguyễn Minh T3 (do bà Nguyễn Ngọc T1 là đại diện hợp pháp) trình bày:

Ông Tú là con ruột của bị đơn bà Nguyễn Ngọc T1 và ông Lâm Văn S (ông Sỹ chết ngày 06/5/2018). Trong thời kỳ hôn nhân, ông S, bà T1 có tạo lập được tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 2.212m², thuộc thửa 860, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AD 047563, sổ vào sổ cấp GCN: H00591 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp ngày 19/1/2006 đứng tên bà Nguyễn Ngọc T1 và ông Lâm Văn S. Ông Tú không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bùi Xuân T. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì yêu cầu này không có căn cứ, không đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2024/DS-ST ngày 12/7/2024, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Xuân T đối với bị đơn bà Nguyễn Ngọc T1 về buộc bà Nguyễn Ngọc T1 trả lại diện tích 183,2m² và tháo dỡ phân công trình diện tích 16,8m² thuộc lối đi tiếp giáp thửa đất số 4, tờ bản đồ 34 tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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 24/7/2024 bị đơn ông Bùi Xuân T có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 87/2024/DS-ST ngày 12/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không 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 các đương sự tại phiên tòa ngày hôm nay, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp mới nên không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng 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 tòa, 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: Kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Xuân T là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về nguồn gốc các thửa đất:

[2.1.1] Đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 34 tại xã (nay là phường) K, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương:

Thửa đất số 04 này trước đây do hộ ông Lâm Văn N quản lý, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 236427, sổ vào sổ cấp GCN: 00984QSDĐ/TU (cùng ghi nhận một số các thửa đất khác) tại xã K, thị xã T, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 17/5/1999 cho hộ ông Lâm Văn N (bút lục 24).

Sau đó, hộ ông Vũ Huy T4 nhận chuyển nhượng một phần thửa 04, tờ bản đồ số 34 với diện tích 467m² (trong đó, đất ở nông thôn (ONT) là 300m² và đất trồng cây lâu năm (CLN) là 167m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 843111, sổ vào sổ cấp GCN: H 04238 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 13/10/2008 cho vợ chồng ông Vũ Huy T4, bà Lê Thị H2 (bút lục 17 và 25). Khi chuyển nhượng, các bên có thực hiện việc đo đạc theo Bản trích lục bản đồ ngày 03/9/2008 (bút lục 21).

Lúc ông T4, bà H2 có tranh chấp hợp đồng vay tài sản với Ngân hàng TMCP P – Chi nhánh Bình Dương và được giải quyết theo Bản án số 80/2011/DSST ngày 06/10/2011 của Tòa án nhân dân huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương và Biên bản bán đấu giá tài sản trong trường hợp chỉ có một

người tham gia đấu giá ngày 12/6/2015 thì ông Vũ Đức T5 và ông Lăng Ngọc Q nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất của ông T4, bà H2 và nhận bàn giao tài sản vào ngày 12/7/2015. Khi đó, ông T5 và ông Q được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 674040, số vào sổ cấp GCN: CS07341 ngày 02/8/2016 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 674041, số vào sổ cấp GCN: CS07341 ngày 02/8/2016 (bút lục 49-50).

Tại thời điểm Chi cục Thi hành án dân sự huyện T (nay là thành phố T) yêu cầu đo vẽ vào ngày 06/9/2013, diện tích thực tế của thửa 04 để kê biên thi hành án là 377,5m² (trong đó, đất ở nông thôn (ONT) là 300m² và đất trồng cây lâu năm (CLN) là 77,5m²).

Tại thời điểm sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã (nay là thành phố) T có lập Bản trích lục địa chính ngày 19/02/2016 và 28/3/2016 ghi nhận diện tích theo kết quả đo đạc thực tế đối với thửa 04 là 377,5m² (trong đó, đất ở nông thôn (ONT) là 300m² và đất trồng cây lâu năm (CLN) là 77,5m²).

Vào ngày 25/3/2022, bà Trần Thị H3, ông Lăng Ngọc Q, ông Vũ Đức T5 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Xuân T (được công chứng tại Văn phòng Công chứng T6). Ông T được quyền sử dụng đất 377,5m² thuộc thửa 04, tờ bản đồ số 34 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 469638, số vào sổ CS14245 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/4/2022.

Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 469638, số vào sổ cấp GCN: CS14245 đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 34 tại phường K, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, diện tích 377,5m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/4/2022 cho ông Bùi Xuân T.

[2.1.2] Đối với thửa đất số 860, tờ bản đồ số 34 tại ấp 3B, phường K, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương: Vào năm 2005, Bà Nguyễn Ngọc T1 và ông Lâm Văn S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sau đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 47563, số vào sổ cấp GCN: H 00591 với diện tích 2.212m² thuộc thửa số 860, tờ bản đồ số 34 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 19/01/2006 (bút lục 26 và 29).

[2.1.3] Đối với thửa đất số 1028, tờ bản đồ số 34 tại xã (nay là phường) K, huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương:

Miếu B (có người đại diện là ông Nguyễn Văn N1) là chủ sở hữu hợp pháp đối với quyền sử dụng đất 1.193m² thuộc thửa 1028, tờ bản đồ số 34 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 695764, số vào sổ cấp GCN: CH02087 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 07/02/2012 (bút lục 66 và 78). Theo Biên bản trích đo địa chính thửa đất ngày 20/10/2010 và Trích đo địa chính thửa đất (đo đạc theo hiện trạng) đề ngày 26/10/2010 đối với thửa 1028, thì trong 1193m² đất tín ngưỡng của Miếu B có một phần diện tích 59m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 4, tờ bản đồ 34 nhưng diện tích hiện trạng là của Miếu B.

Từ khi Ủy ban nhân dân xã K công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện cấp giấy CNQSD đất (trong đó có hồ sơ cấp quyền sử dụng đất của Miếu B) từ ngày 04/5/2011 đến ngày 18/5/2011 thì vợ chồng ông Vũ Huy T4, bà Lê Thị H2 là chủ quản lý, sử dụng thửa 04, tờ bản đồ số 34 không có ý kiến, tranh chấp hay khiếu nại gì.

[2.2] 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*” và khoản 42 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*”. Đối chiếu hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất 04, 860, 1028, có căn cứ xác định mặc dù quá trình đo đạc lại có sự chênh lệch diện tích đất so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chủ sử dụng đất của các thửa đất nêu trên nhưng không làm thay đổi quyền sử dụng đất hợp pháp của chủ sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp, trong đó có ông S, bà T1. Xét thấy, quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền không tiến hành đo đạc cắm mốc và cho các bên giáp ranh ký xác nhận ranh giới, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trên cơ sở tự xác định ranh giới, kê khai của người sử dụng đất nên diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là căn cứ pháp lý duy nhất mà phải căn cứ vào quá trình sử dụng đất, thực tế ranh đất đã được xác lập giữa các bên, bản đồ địa chính và quy hoạch sử dụng đất (không thể hiện lối đi chung). Thực tế, từ thời ông T4, bà H2 (sau đó là ông T5, ông Q) quản lý, sử dụng thửa 04 thì không có ai tranh chấp gì với thửa 860 hay thửa 1028, và ông S và bà T1 đã sử dụng ổn định thửa 860 từ năm 2005 cho đến nay.

[2.3] Đồng thời, tại Biên bản ghi nhận ý kiến của các đương sự ngày 28/7/2023 (bút lục 161), ông T thừa nhận ông sinh sống tại thửa 344 từ năm 2015, đến năm 2022 nhận chuyển nhượng thửa 04. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, thực tế ông T chưa sử dụng lối đi mà ông cho là nằm giữa thửa 860 và thửa 1028 để đi ra đường giao thông. Ngoài ra, tại căn cứ theo Biên bản xác minh ngày 30/5/2023 với Ủy ban nhân dân phường K, thành phố T thì giữa thửa 04 và thửa 860, tờ bản đồ số 34 tại phường K không có lối đi chung nào (giáp thửa 1028 của Miếu B) và ông T muốn đi ra đường giao thông thì phải đi qua thửa đất số 344. Như vậy, việc ông T cho rằng giữa thửa 04 và thửa 860 có lối đi chung để yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Nguyễn Ngọc T1 trả lại diện tích 183,2m² và tháo dỡ phần công trình xây dựng diện tích 16,8m² trên đất là không phù hợp.

[3] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. 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. Nguyên đơn kháng cáo nhưng tại Tòa án cấp phúc thẩm không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

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

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Bùi Xuân T phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Xuân T.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2024/DS-ST ngày 12/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Xuân T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai số 0000394 ngày 12/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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