

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 160/2021/DS-PT

Ngày 05-11-2021

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất (lỗi  
đi chung) và yêu cầu chấm dứt hành vi  
cản trở trái pháp luật

**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 Thành Trung

*Các Thẩm phán:* Ông Đặng Văn Chum

Ông Bùi Ngọc Thạch

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:***  
Ông Phạm Văn Xông - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 142/2021/TLPT-DS ngày 26/5/2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (lỗi đi chung) và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 24/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố TD, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 172/2021/QĐPT-DS ngày 12 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Võ Văn C, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp Tân Tập, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: 60/8 đường Bùi Quốc Khánh, khu phố 6, thành phố TD, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho ông Nguyễn Đỗ Thành H, sinh năm 1996; thường trú: Tổ 2, khu phố Khánh Lộc, phường TK, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số 467/7 Đại lộ Bình Dương, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 04/6/2021). (Ông C, ông H có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Doãn H1 – Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương, (có mặt).

***- Bị đơn:***

1. Bà Phan Kim H2, sinh năm 1962

2. Bà Mai Cẩm T, sinh năm 1989

Cùng địa chỉ: Số 62 (số cũ E491/47), đường Bùi Quốc Khánh, tổ 47, khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương.

Ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 300/51/39/1 Phạm Ngọc Thạch, tổ 52, khu phố 5, phường HT, thành phố TD, tỉnh Bình Dương (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 29/5/2020), (có mặt).

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

1. Nguyễn Mai Th, sinh năm 1982
2. Bà Mai Thị I, sinh năm 1957, (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 60/8 đường Bùi Quốc Khánh, khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương.

Bà Th, bà I ủy quyền cho ông Nguyễn Đỗ Thành H, sinh năm 1996; thường trú: Tổ 2, khu phố Khánh Lộc, phường TK, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số 467/7 Đại lộ Bình Dương, phường PC, thành phố TD, tỉnh Bình Dương (theo Giấy ủy quyền ngày 07/6/2021).

3. Ông Mai Văn G, sinh năm 1943; địa chỉ: Số 864/33 tổ 39, khu phố 5, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương, (có mặt).

4. Bà Mai Thị G1, sinh năm 1944; địa chỉ: Số E34/44 đường Bùi Quốc Khánh, khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương, (có mặt).

5. Ông Mai Văn G2, sinh năm 1948; địa chỉ: Số 48/4/1 khu phố 3, phường PL, thành phố TD, Bình Dương, (có mặt).

6. Bà Mai Thị Yến Tr, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 60/6 đường Bùi Quốc Khánh, khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương, (có mặt).

7. Bà Mai Thị S, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 448/62/27 khu phố 5, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương, (có mặt).

8. Ông Mai Hoàng Th, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 252/39, khu phố 5, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương, (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Phan Kim H2 và bà Mai Cẩm T.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện Kiểm sát nhân dân thành phố TD kháng nghị theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 26/QĐKNPT-VKS-DS ngày 07/4/2021.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn trình bày:**

Ông Võ Văn C là người quản lý sử dụng phần đất tọa lạc tại khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 275998, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08856, thuộc thửa đất số 403, tờ bản đồ số 43 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 30/8/2019 cho ông Võ Văn C.

Phần đất ông Võ Văn C quản lý sử dụng trước đây là của bà Mai Thị I (mẹ vợ ông C). Nguồn gốc đất là của ông bà để lại (ông Mai Văn Cây, bà Trần Thị Sự). Trước đây, ông bà ngoại của vợ ông C (bà Nguyễn Mai Th con gái bà Mai Thị I) là ông Mai Văn Cây và Trần Thị Sự có quản lý sử dụng phần diện tĩ đất khoảng hơn 3.000m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương. Trước khi mất từ năm 1992 (đã hơn 30 năm trước) ông Cây và bà Sự đã tiến hành phân chia cho mẹ vợ ông C là bà Mai Thị I một phần diện tĩ đất 1.600m<sup>2</sup> (hiện nay 1.360m<sup>2</sup> thuộc thửa số 403, tờ bản đồ số 43), tọa lạc tại khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương) và phần còn lại sau khi ông Cây mất thì được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Mai Hoàng Hùng (em trai của bà I), hiện nay ông Hùng đã chết. Sau khi ông Hùng chết thì phần đất ông Hùng được cấp giấy chứng nhận QSDĐ được sang tên cho vợ ông Hùng là bà Phan Kim H2, trong đó có phần đất diện tĩ 1.644.5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 380, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận QSDĐ số CA 989357, vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 04469, do do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/8/2015 cho bà Phan Kim H2.

Khi phân chia đất cho con là bà Mai Thị I thì ông Mai Văn Cây và bà Trần Thị Sự đã thống nhất dành ra phần đất phía trước nhà của bà I (nay là ông C) có diện tĩ khoảng 132m<sup>2</sup> (chiều ngang 04m dài khoảng 33m) làm lối đi chung để ra đường Bùi Quốc Khánh nằm trong phần đất diện tĩ 1.644.5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 380, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương mà hiện nay bà H2 đang quản lý sử dụng để làm lối đi chung cho bà I được chia phần đất phía sau (nay là ông C). Việc này được các cô, dì, chú, bác trong gia đình xác nhận. Hiện nay trên phần đất thuộc thửa số 403, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương có căn nhà của bà I (nay là gia đình ông C) được xây dựng có cửa cổng quay ra lối đi tranh chấp (nhà này đã được bà I xây dựng hơn 30 năm từ khi được cho đất, sau đó có sửa chữa cải tạo thêm). Khi còn sống ông Cây, bà Sự cũng sử dụng lối đi đang tranh chấp này vì nhà ông Cây, bà Sự nằm trên thửa đất số 75, 379 tiếp giáp thửa 380 hiện nay (hiện nay do bà H2 quản lý sử dụng), ở vị trí hướng Đông của các thửa đất này tiếp giáp với lối đi chung 04m và được thể hiện trên bản đồ địa Cnh Cnh quy.

Phần đất này gia đình ông C đã sử dụng ổn định từ trước đến nay đã hơn 30 năm và khi ông Mai Hoàng Hùng còn sống luôn chấp hành theo đúng sự phân chia của cha mẹ, không ngăn cản gia đình ông C sử dụng phần lối đi này. Tuy nhiên sau khi ông Hùng mất thì vợ ông Hùng là bà Phan Kim H2 đã có ý định chiếm dụng lối đi này làm phần đất riêng của mình. Thời gian vừa qua, ông C tiến hành sửa chữa lại lối đi thì bà H2, bà T (con bà H2) đã ngăn cản không cho ông C sửa chữa. Bà H2, bà T đã tiến hành xây dựng tường rào ngăn cản không cho ông C sử dụng lối đi. Từ trước đến nay bà I, ông C chỉ sử dụng một lối đi duy nhất là lối đi tranh chấp hiện nay diện tĩ khoảng 132m<sup>2</sup>(chiều ngang 04m dài khoảng 33m). Trước đây hướng Bắc thửa đất của ông C thửa số 403, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương không giáp với

đường bê tông 4.5m (đường bờ kè) nhánh rạch Thủ Ngũ. Đường bê tông 4.5m (đường bờ kè) nhánh rạch Thủ Ngũ mới được hình thành vài năm nay.

Sau khi bà Mai Thị I được cha mẹ phân chia đất thì bà I được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặc dù phần đất bà I (hiện nay là của ông C) ở vị trí hướng Nam của thửa đất không thể hiện giáp lối đi đang tranh chấp nhưng khi ông Cây, bà Sự tặng cho đất thì đã thống nhất chừa phần lối phía trước nhà của ông C có diện tích khoảng 132m<sup>2</sup> (chiều ngang 04m dài khoảng 33m) làm lối đi chung để ra đường Bùi Quốc Khánh nên bà I (nay là ông C) không có ý kiến gì đối với giấy chứng nhận QSDĐ của mình khi được cấp không thể hiện giáp lối đi và cũng vì là đất cha mẹ cho. Vì thực tế đã tồn tại lối đi này khi còn sống ông Cây, bà Sự cũng sử dụng. Khi ông Hùng được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì ông Hùng đã được cấp luôn phần lối đi này nhưng bà I không biết vì bà I thực tế vẫn sử dụng lối đi này cho đến khi ông Hùng chết, sau khi ông Hùng chết thì bà H2, bà T ngăn cấm không cho đi nữa thì mới biết là phần đất lối đi này đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Mai Hoàng Hùng.

Lối đi này đã được cha mẹ của bà I chừa ra để làm lối đi chung cho gia đình của bà I (nay là ông C) để ra đường Bùi Quốc Khánh đã được tồn tại hơn 30 năm. Hiện nay, bà I sinh sống cùng với vợ chồng ông C trên thửa đất 403, tờ bản đồ số 43.

Ngày 22/9/2019, những người con của ông Cây, bà Sự trong đó có bà H2 (con dâu) đã tiến hành họp gia đình để giải quyết phần đất là lối đi này nhưng bà H2 đã bỏ đi.

Thửa đất số 403, tờ bản đồ số 43 mà ông C nhận chuyển nhượng là từ ông Nguyễn Hoàng Anh Dũng và bà Nguyễn Ngọc Thanh Sương là vì bà Mai Thị I là người phải thi hành án đối với một khoản tiền nợ, quá trình đấu giá tài sản đối với thửa đất số 403, tờ bản đồ số 43 để thi hành án thì lúc đó gia đình ông C không có điều kiện để mua đấu giá, vì vậy ông Dũng là bạn của ông C đã tiến hành đăng ký mua đấu giá và trúng đấu giá đối với thửa đất này, sau khi ông Dũng được bàn giao tài sản trúng đấu giá và được cấp quyền sử dụng đất thì ông C đã nhận chuyển nhượng lại vì đây là đất của ông bà để lại, gia đình mẹ vợ ông C và vợ chồng ông C đã sinh sống hơn 30 năm, có nguyện vọng được tiếp tục sinh sống trên thửa đất này nên ông C quyết định nhận chuyển nhượng lại từ ông Dũng.

Nay ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận phần diện tích đất 132m<sup>2</sup> (ngang 04m x dài khoảng 33m) theo kết quả đo đạc thực tế ngày 07/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố TD, tỉnh Bình Dương, thuộc thửa số 380, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương là lối đi chung.

- Buộc bà Phan Kim H2 và bà Mai Cẩm T (là con của bà H2) tháo dỡ các công trình xây dựng trên phần đất là lối đi chung diện tích đất 132m<sup>2</sup> (ngang 4m x dài khoảng 33m) theo kết quả đo đạc thực tế ngày 07/9/2020 của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố TD, tỉnh Bình Dương, thuộc thửa số 380, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương để trả lại hiện trạng ban đầu của lối đi chung cho gia đình ông C sử dụng.

- Buộc bà Phan Kim H2 và bà Mai Cẩm T (là con của bà H2) chấm dứt hành vi gây khó khăn, cản trở ông C cải tạo, sử dụng lối đi chung 132 m<sup>2</sup> (ngang 04m x dài khoảng 33m) này.

**\* Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:**

Bà Phan Kim H2 là người quản lý sử dụng phần đất tọa lạc tại khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận QSDĐ số CA 989357, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04469 thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/8/2015 cho bà Phan Kim H2.

Phần đất này có nguồn gốc đất là của chồng bà H2 là ông Mai Hoàng Hùng chết để lại cho bà H2. Ông Hùng được cấp quyền sử dụng đất từ năm 2002, quyền sử dụng đất của ông Hùng đối với thửa đất nêu trên không hề tồn tại hay giáp với lối đi mà hiện nay ông C tranh chấp. Do phần đất phía sau thuộc số 380, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương của bà H2 giáp với ông C và là phần đất trống nên khoảng năm 2019 gia đình ông C tự ý đi lại (đi tắt) trên phần đất của ông Hùng (nay là bà H2). Vì là họ hàng trong gia đình nên bà H2 không có ý kiến. Ông Hùng là em của bà Mai Thị I (mẹ vợ ông C). Trước đó ông C không đi trên phần đất tranh chấp là lối đi này vì ông C đi đường bê tông (đường bờ kè) nhánh rạch Thủ Ngừ.

Tuy nhiên đến khoảng tháng 11/2019, ông C tự ý đổ đất, đá trên phần đất của bà H2 để làm đường đi cho gia đình ông C nên bà H2 không đồng ý. Vì vậy, bà H2 xây dựng tường rào để giữ đất của mình thì phát sinh tranh chấp, chỉ có một mình gia đình ông C đi tắt qua phần đất của bà H2, từ trước đến nay không có tồn tại lối đi nào trên đất của bà H2 cả.

Ngày 22/9/2019 ông C cho rằng có bà H2 họp gia đình để giải quyết phần lối đi tranh chấp là không đúng, bà H2 không tham gia họp.

Vì vậy, nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông C thì bà H2, bà T không đồng ý. Thửa đất số 380, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương của bà H2 ở vị trí hướng Bắc không giáp lối đi mà giáp đất của ông C và một thửa đất khác của bà H2 (thửa số 75, 379). Phần thửa đất của ông C thuộc thửa số 403, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương ở vị hướng Nam cũng không thể hiện là giáp lối đi mà là giáp đất ông Hùng (nay là bà H2). Hướng Bắc thửa đất của ông C, bà I từ trước đến nay giáp với lối đi là đường bê tông 4.5m (đường bờ kè) nhánh rạch Thủ Ngừ, ông C, bà I đều sử dụng lối đi này. Nên ông C không có lý do gì để đi trên đất của bà H2.

Ngoài ra, bà Phan Kim H2 còn có 02 thửa đất số 75 và thửa số 379 tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương giáp với thửa đất số 380, trước đây là cấp cho ông Mai Hoàng Hùng (chồng bà H2), 02 thửa đất này cũng không thể hiện giáp với lối đi mà ông C đang tranh chấp yêu cầu Tòa án công nhận. Vì vậy, bà H2 khẳng định phần diện tích đất mà ông C yêu cầu công nhận làm lối đi chung, buộc bà H2, bà T tháo dỡ công trình (hàng rào)

xây dựng trên đất và chầm dứt hành vi cản trở ông C sử dụng lối đi chung đang tranh chấp là không có căn cứ.

**\* Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:**

- Bà Mai Thị I, bà Nguyễn Mai Th trình bày: Bà I, bà Th thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn C.

- Ông Mai Văn G, bà Mai Thị G1, ông Mai Văn G2, bà Mai Thị Yến Tr, bà Mai Thị S, ông Mai Hoàng Th trình bày:

Ông Mai Văn G, bà Mai Thị G1, ông Mai Văn G2, bà Mai Thị Yến Tr, bà Mai Thị S, ông Mai Hoàng Th là con cháu của ông Mai Văn Cây, bà Trần Thị Sự và là anh chị em, con cháu trong gia đình của bà I, bà H2. Chúng tôi thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn C, phần đất mà ông C yêu cầu công nhận là lối đi chung là phần đất trước đây cha mẹ, ông bà chúng tôi là ông Mai Văn Cây và bà Trần Thị Sự đã thống nhất chừa ra phần đất phía trước nhà của ông C trước đây là của bà Mai Thị I để sử dụng làm lối đi chung.

Ông Võ Văn C là người quản lý sử dụng phần đất tọa lạc tại khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận QSDĐ số CS 275998, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08856 thuộc thửa đất số 403, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 30/8/2019 cho ông Võ Văn C. Phần đất này ông Võ Văn C quản lý sử dụng trước đây là của bà Mai Thị I (mẹ vợ ông C). Nguồn gốc đất là của ông bà để lại (ông Mai Văn Cây, bà Trần Thị Sự). Trước đây, cha mẹ, ông bà chúng tôi là ông Mai Văn Cây, và Trần Thị Sự có diện tích đất khoảng hơn 3.000m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương. Trước khi mất ông Cây và bà Sự (đã hơn 30 năm trước) đã tiến hành phân chia cho mẹ vợ ông C là bà Mai Thị I một phần diện tích đất khoảng 1.600m<sup>2</sup> (nay là 1.360m<sup>2</sup> thuộc thửa số 403, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương do ông C quản lý sử dụng) và phần còn lại được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Mai Hoàng Hùng (em bà I), hiện nay ông Hùng đã chết. Sau khi ông Hùng chết thì phần đất ông Hùng được cấp giấy chứng nhận QSDĐ được sang tên cho vợ ông Hùng là bà Phan Kim H2, trong đó có phần đất diện tích 1.644.5 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 380, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận QSDĐ số CA 989357, vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 04469, do do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/8/2015 cho bà Phan Kim H2 mà ông C yêu cầu công nhận là lối đi chung, ngoài ra còn có các thửa đất giáp liền kề là thửa 75, 379 tờ bản đồ số 43 cấp cho bà Phan Kim H2.

Trước khi phân chia đất cho con ông Mai Văn Cây và bà Trần Thị Sự đã thống nhất dành ra phần đất phía trước nhà của bà I (nay là ông C) có diện tích khoảng 132 m<sup>2</sup> (chiều ngang 4m dài khoảng 33m) làm lối đi chung thông với lối đi chung 04m ở vị trí hướng Đông để ra đường Bùi Quốc Khánh nằm trong phần đất diện tích 1.644.5 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 380, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương để làm lối đi chung cho gia đình bà I

(nay là của ông C). Việc này được các anh em trong gia đình chứng kiến xác nhận. Hiện nay trên phần đất thuộc thửa số 403, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương có căn nhà của ông gia đình ông C được xây dựng cửa cổng quay ra lối đi tranh chấp (nhà này đã được bà I ở và xây dựng hơn 30 năm).

Phần đất này gia đình ông C đã sử dụng ổn định từ trước đến nay đã hơn 30 năm và khi ông Mai Hoàng Hùng còn sống luôn chấp hành theo đúng sự phân chia của cha mẹ, không ngăn cản gia đình ông C sử dụng phần lối đi này. Tuy nhiên sau khi ông Hùng mất thì vợ ông Hùng là bà Phan Kim H2 đã có ý định chiếm dụng lối đi này làm phần đất riêng của mình. Thời gian vừa qua, ông C tiến hành sửa chữa lại lối đi thì bà H2 và con bà H2 là bà T đã ngăn cản không cho ông C sửa chữa. Bà H2 đã tiến hành xây dựng tường rào ngăn cản không cho gia đình ông C sử dụng lối đi. Từ trước đến nay bà I, ông C chỉ sử dụng một lối đi duy nhất là lối đi tranh chấp hiện nay. Trước đây hướng Bắc thửa đất của ông C thửa số 403, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương không giáp với đường bê tông 4.5m (đường bờ kè) nhánh rạch Thủ Ngừ. Đường bê tông 4.5m (đường bờ kè) nhánh rạch Thủ Ngừ mới được hình thành vài năm nay.

Sau khi bà Mai Thị I được cha mẹ phân chia đất thì bà I được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặc dù phần đất bà I (hiện nay là của ông C) ở vị trí hướng Nam của thửa đất không thể hiện giáp lối đi nhưng khi ông Cây, bà Sự tặng cho đất thì đã thống nhất chừa phần lối đi phía trước nhà của ông C có diện tích khoảng 132m<sup>2</sup>(chiều ngang 04m dài khoảng 33m) làm lối đi chung để ra đường Bùi Quốc Khánh. Vì thực tế đã tồn tại lối đi này. Khi ông Hùng được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì ông Hùng đã được cấp luôn phần lối đi này nhưng bà I không biết, anh em chúng tôi cũng không hay biết vì bà I thực tế vẫn sử dụng lối đi này cho đến khi ông Hùng chết, sau khi ông Hùng chết, bà H2 ngăn cấm không cho đi nữa thì mới biết là phần đất lối đi này đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Mai Hoàng Hùng.

Thực tế phần diện tích đất khoảng 132m<sup>2</sup>(chiều ngang 04m dài khoảng 33m) nằm trong phần diện tích đất thuộc thửa số 380, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương đã được cha mẹ của bà I chừa ra để làm lối đi chung cho gia đình của bà I (nay là ông C) để ra đường Bùi Quốc Khánh đã được tồn tại hơn 30 năm. Lúc ông Hùng còn sống đã thực hiện đúng theo sự phân chia của cha mẹ. Tuy nhiên nay bà Phan Kim H2 (vợ ông Hùng) ngăn cản không cho gia đình ông C sử dụng. Hiện nay, bà I vẫn còn đang sinh sống trên thửa đất này và có quyền được sử dụng lối đi cha mẹ đã dành ra.

Ngoài ra, giáp ranh liền kề với thửa đất số 380, tờ bản đồ số 43 cấp cho bà Phan Kim H2 là thửa đất số 75, 379 tờ bản đồ số 43 khi ông Hùng còn sống đã tự hợp thức hóa và được cấp luôn quyền sử dụng đất này (nay do bà Phan Kim H2 đứng tên), trên thửa đất số 75 tờ bản đồ số 43 có một căn nhà trước đây là nhà của ông Cây, bà Sự sinh sống nên phía trước nhà phải chừa đường đi Cnh là lối đi mà hiện nay ông C yêu cầu công nhận làm lối đi chung. Hiện nay, người sinh sống trên căn nhà thuộc thửa số 75, tờ bản đồ số 43 giáp ranh liền kề phía sau thửa số

380, tờ bản đồ số 43 là bà Mai Thị Yên Tr (cháu ngoại của ông Cây, bà Sự). Các anh chị em đều thống nhất với nhau là để làm nơi thờ cúng. Nhưng không biết lý do tại sao ông Hùng được cấp quyền sử dụng đất luôn phần đất này. Khi ông Hùng còn sống mỗi lần về cúng giỗ ông Cây, bà Sự thì con cháu đi qua lối đi đang tranh chấp để vào nhà ông Cây, bà Sự tuy nhiên giờ chúng tôi phải đi bên hông nhà để vào nhà thì thật là vô lý và khó khăn. Bà H2 là con dâu, đất này là của cha mẹ ông Hùng để lại, vậy mà bà H2 lại cố tình chiếm đất, cản trở con cháu trong gia đình sử dụng lối đi là một điều hết sức phi lý và trái đạo nghĩa.

Nay ông C yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất 132 m<sup>2</sup> (ngang 04m x khoảng 33m) theo kết quả đo đạc thực tế ngày 07/9/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố TD, tỉnh Bình Dương, thửa số 380, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương là lối đi chung thì chúng tôi thống nhất. Chúng tôi mong muốn có một lối đi vào để vào nhà cúng giỗ ông, bà một cách thuận lợi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 24/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố TD, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

*1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Võ Văn C về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung); yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật” đối với bị đơn bà Phan Kim H2, bà Mai Cẩm T.*

*1.1. Ông Võ Văn C được quyền sử dụng phần đất làm lối đi chung có diện tích 132m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, tọa tại phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương là 01 phần trong tổng diện tích đất 1644.5m<sup>2</sup>, đất thuộc thửa số 380, tờ bản đồ số 43, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 989357, sổ vào sổ cấp GCN: CS 04469, do UBND Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/8/2015 cho bà Phan Kim H2.*

*Cụ thể: Phần diện tích đất ông Võ Văn C sử dụng làm lối đi chung diện tích 132m<sup>2</sup> có tứ cận:*

- Hướng Đông giáp với lối đi chung 04m;*
- Hướng Tây giáp với đất ông Lợi, ông Tư;*
- Hướng Nam giáp với đất bà Phan Kim H2 (thửa 380);*
- Hướng Bắc giáp với đất ông Võ Văn C (thửa số 403), Mai Hoàng Hùng (nay là thửa số 75 của bà Phan Kim H2).*

*(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).*

*1.2. Bà Phan Kim H2, bà Mai Cẩm T có trách nhiệm tháo dỡ, di dời hàng rào phần tường G1 xây cao 82cm x ngang 04m để ông Võ Văn C được sử dụng phần diện tích đất làm lối đi chung 132m<sup>2</sup> (đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương là 01 phần trong tổng diện tích đất 1644.5m<sup>2</sup>, đất thuộc thửa số 380, tờ bản đồ số 43, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 989357, sổ vào sổ cấp GCN: CS 04469, do UBND Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/8/2015 cho bà Phan Kim H2.*



1.3. Bà Phan Kim H2, bà Mai Cẩm T chấm dứt hành vi cản trở ông Võ Văn C thực hiện quyền sử dụng phần diện tích đất 132m<sup>2</sup> (đất trồng cây lâu năm) làm lối đi chung nêu trên.

2. Kiến nghị Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 989357, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04469 đối với thửa đất số 380, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/8/2015 cho bà Phan Kim H2 để điều chỉnh cấp lại cho bà Phan Kim H2 theo diện tích bà H2 sử dụng còn lại sau khi đã trừ phần diện tích đất sử dụng làm lối đi chung là 132m<sup>2</sup> (đất trồng cây lâu năm).

Ông Võ Văn C có trách nhiệm tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ số CS 275998, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08856 thuộc thửa đất số 403, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại khu phố 6, phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 30/8/2019 đối phần diện tích đất 132 m<sup>2</sup> (đất trồng cây lâu năm) sử dụng làm lối đi chung.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm chịu chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/3/2021, bà Phan Kim H2 và bà Mai Cẩm T là bị đơn có đơn kháng cáo cho rằng: Phần đất tranh chấp không phải là lối đi. Đất của bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm. Ngày 07/4/2021, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố TD có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 26/QĐKNPT-VKS-DS ngày 07/4/2021; nội dung cho rằng: Thửa đất của nguyên đơn không bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, phần đất tranh chấp không phải là lối đi chung. Đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn. Đề nghị xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Về nguồn gốc đất là của gia đình bà I. Do không có lối đi, thân tộc của bà I mở lối đi cho thân tộc sử dụng. Lối đi này đã có trên 40 năm. Nguyên đơn đã được cấp sổ nhà, xây nhà quay về hướng lối đi, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là không phù hợp. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện Kiểm sát; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đất của bà I đã bị xử lý, phát mãi nên không còn. Nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất của ông Dũng, bà Sương. Nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không thể hiện có lối đi và cũng được Công quyền địa phương xác định. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của những người có liên quan trong thân tộc của bà I để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đánh giá không đầy đủ chứng cứ. Yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ; Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố TD và đơn kháng cáo của bị đơn là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo và kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Luật sư, Kiểm sát viên:

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ông Võ Văn C (sau đây viết là nguyên đơn) khởi kiện bà Phan Kim H2 và con bà H2 là bà Mai Cẩm T (sau đây viết là bị đơn) yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng; trả lại cho nguyên đơn diện tĩ đất 132m<sup>2</sup> là lối đi chung (ngang 4m, dài khoảng 33m) thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương và yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở nguyên đơn sử dụng lối đi chung. Nguyên đơn cho rằng phần đất trên là lối đi chung của gia đình nguyên đơn sử dụng hơn 30 năm.

[2] Bị đơn trình bày: Phần đất diện tĩ 132m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 43 không phải là lối đi chung. Nguồn gốc đất là của chồng của bà H2 là ông Mai Hoàng Hùng (ông Hùng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002). Sau khi chồng chết, bà H2 thừa kế và bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/5/2015. Thửa đất của bị đơn tiếp giáp với thửa đất của nguyên đơn đều không thể hiện lối đi. Đất của nguyên đơn đã có lối đi ở hướng Bắc. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Qua xem xét tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án, hồ sơ quản lý, đăng ký, kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thấy rằng: Ông Võ Văn C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/8/2019, diện tĩ 1.360m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 403, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất là ông C nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Hoàng Anh Dũng, bà Nguyễn Ngọc Thanh Sương theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2019 có công chứng của Văn phòng Công chứng Thành phố mới (ông Dũng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/7/2019, có nguồn gốc: Trúng đấu giá đất). Bà Phan Kim H2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/8/2015, diện tĩ 1.644,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất là bà H2 nhận thừa kế của chồng là ông Mai Hoàng Hùng (chết ngày 23/01/2015) theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 08/7/2015 có công chứng của Văn phòng Công chứng Mỹ Phước (hộ ông Mai Hoàng Hùng đã được UBND thị xã TD (nay là thành phố TD) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/7/2002). Thửa đất số 380 bà H2 sử dụng và được cấp quyền sử dụng đất có cạnh hướng Bắc tiếp giáp cạnh hướng nam thửa đất số 403 cấp cho ông C là liền ranh, không thể hiện có tiếp giáp lối đi chung. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Nguyễn Hoàng

Anh Dũng (là người chuyển nhượng đất cho ông C) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông Mai Hoàng Hùng (chồng của bà H2) cũng đều thể hiện 02 phần đất là liền ranh với nhau, không thể hiện có lối đi chung. Tại Biên bản xác minh ngày 18/12/2020, UBND phường CN cung cấp thông tin là theo bản đồ địa Cnh Cnh quy thể hiện giữa 02 thửa đất số 380 và 403 không thể hiện lối đi chung; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/5/2020; Bản trI lục địa Cnh ngày 01/8/2019; Bản đồ đo đạc, địa Cnh do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố TD thực hiện ngày 07/9/2020 thì: Thửa đất số 403 của nguyên đơn cạnh hướng Tây có tiếp giáp với đường bê tông 4,5m. Đất của nguyên đơn không bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sử dụng đất khác và cũng được nguyên đơn thừa nhận tại phiên tòa. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Mai Hoàng Hùng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn và bản đồ đo đạc ngày 07/9/2020 có thể hiện thửa đất số 380 tiếp giáp với lối đi chung 4m nhưng ở vị trí cạnh hướng Đông của thửa đất (lối đi này không có tranh chấp). Phần đất tranh chấp diện tI 132m<sup>2</sup>, nguyên đơn cho rằng: Là lối đi chung. Diện tI đất này thuộc thửa đất số 380 của bị đơn, không phải là lối đi chung. Tại Công văn số 2462/UBND-NC ngày 26/11/2020 của UBND thành phố TD; Công văn số 5464/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 11/12/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương; Công văn số 27/CNTDM ngày 07/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố TD xác định: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và bị đơn là đúng quy định của pháp luật. Phía Nam của thửa đất số 403 (ông C) tiếp giáp với phía Bắc của thửa đất số 380 (bà H2) không thể hiện có lối đi chung. Tại Biên bản kiểm tra địa Cnh và khảo sát hiện trạng diện tI sử dụng đất ngày 12/6/2002 khi làm thủ tục cấp đất cho ông Mai Hoàng Hùng thì bà Mai Thị I tham gia có ký liền ranh đều không thể hiện có lối đi chung (đất của ông C nhận chuyển nhượng của ông Dũng có nguồn gốc của bà I). Như vậy có đủ căn cứ xác định diện tI đất tranh chấp 132m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 43 không phải là lối đi chung. Quyền sử dụng đất bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp, được Nhà nước bảo hộ theo quy định tại khoản 1, 4, 16 Điều 3; các Điều: 26, 166 Luật Đất đai và các Điều: 163, 164 Bộ luật Dân sự.

[4] Xét Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 26/QĐKNPT-VKS-DS ngày 07/4/2021 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố TD và yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận. Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi I cho nguyên đơn là chưa phù hợp. Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn tháo dỡ công trình trên đất và nguyên đơn được quyền sử dụng diện tI đất 132m<sup>2</sup> làm lối đi chung là không đúng pháp luật. Cần sửa bản án sơ thẩm. Án phí sơ thẩm, chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nguyên đơn phải chịu. Án phí phúc thẩm, bị đơn không phải chịu.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ các Điều: 147, 148, 157, 165; khoản 2, Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều: 163, 164 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ khoản 1, 4, 16 Điều 3; các Điều: 26, 166, 203 Luật Đất đai;
- Căn cứ các Điều: 26, 29 của 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.

### **Tuyên xử**

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 26/QĐKNPT-VKS-DS ngày 07/4/2021 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố TD và chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Bà Phan Kim H2, bà Mai Cẩm T. Sửa Bản án số 16/2021/DS-ST ngày 24/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố TD, tỉnh Bình Dương như sau: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn C về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung) diện tích 132m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại phường CN, thành phố TD, tỉnh Bình Dương và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với các bị đơn: Bà Phan Kim H2, bà Mai Cẩm T. (Có sơ đồ kèm theo).

2. Về án phí, chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản

- Án phí sơ thẩm: Ông Võ Văn C phải nộp 3.100.000 đồng được trừ vào 3.100.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0041484 ngày 20/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TD.

- Án phí phúc thẩm: Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TD, tỉnh Bình Dương hoàn lại cho bà Phan Kim H2 và bà Mai Cẩm T 600.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0051305 ngày 08/4/2021.

- Chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Ông Võ Văn C phải chịu 3.453.025 được trừ vào số tiền ông C đã nộp.

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

### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố TD;
- Chi cục THADS thành phố TD;
- VKSND thành phố TD;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ HCTP.

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

**Nguyễn Thành Trung**