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

Bản án số: 228/2023/DS-PT
Ngày 12-6-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và lối 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: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 12 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 474/2022/TLPT-DS ngày 21/12/2022 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất và lối đi chung".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 102/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Bùi Thị Thu V, sinh năm 1973; địa chỉ: số 26/2A, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Huỳnh Đ, sinh năm 1996; địa chỉ thường trú: xã Qu, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; địa chỉ liên hệ: số 62, đường số 1, khu phố Nhị Đ 2, phường D1, thành phố D, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 02/6/2021).

- *Bị đơn*: Ông Lại Văn B, sinh năm 1987; địa chỉ thường trú: số nhà 674/46/45, đường ĐT743A, khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Bùi Tấn Th, sinh năm 1963 hoặc bà Bùi Thanh Ch, sinh năm 1989; địa chỉ: tổ 9, ấp 5, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 31/8/2022).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập*: Bà Bùi Thị Tuyết Nh, sinh năm 1977; địa chỉ: số 1020/19B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Nh: Bà Phạm Thị Hải D; sinh năm 1981; địa chỉ thường trú: xã Vĩnh H, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế hoặc bà Nguyễn Thị Hồng M, sinh năm 1997; địa chỉ: xóm 8, xã C, huyện Cẩm X, tỉnh Hà Tĩnh; cùng địa chỉ liên hệ: ngã ba C, khu phố Đông T, phường D1, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

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

1. Ông Mai Thành L, sinh năm 1985; địa chỉ: số 25/4/23, khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Vũ Văn C, sinh năm 1962 và bà Vũ Thị M, sinh năm 1964; địa chỉ: tổ 33, khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông C, bà M: Ông Bùi Tấn Th, sinh năm 1963 hoặc bà Bùi Thanh Ch, sinh năm 1989; địa chỉ: tổ 9, ấp 5, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 31/8/2022).

3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1974 và bà Trần Thị Bích L, sinh năm 1982; địa chỉ thường trú: số 63/51A, đường 8, khu phố 1, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ hiện nay: tổ 33A, khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông T, bà L: Ông Bùi Tấn Th, sinh năm 1963 hoặc bà Bùi Thanh Ch, sinh năm 1989; cùng địa chỉ: tổ 9, ấp 5, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 31/8/2022).

4. Ông Lê Anh Đ, sinh năm 1990 và bà Lương Thị H, sinh năm 1990; cùng địa chỉ: số 25/4/23C, khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Đ, bà H: Ông Bùi Tấn Th, sinh năm 1963 hoặc bà Bùi Thanh Ch, sinh năm 1989; cùng địa chỉ: tổ 9, ấp 5, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 31/8/2022).

5. Bà Lê Thị Ngọc H1, sinh năm 1985 và ông Lý Ngọc T1, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: số 25/4/23A, khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà H1, ông T: Ông Bùi Tấn Th, sinh năm 1963 hoặc bà Bùi Thanh Ch, sinh năm 1989; cùng địa chỉ: tổ 9, ấp 5, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 31/8/2022).

6. Bà Sa R, sinh năm 1987; địa chỉ: số 16, đường N15, khu dân cư Tân Bình, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà R: Ông Bùi Tấn Th, sinh năm 1963 hoặc bà Bùi Thanh Ch, sinh năm 1989; cùng địa chỉ: tổ 9, ấp 5, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 31/8/2022).

7. Bà Bùi Thị Kim S1, sinh năm 1985; địa chỉ: khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà S1: Ông Nguyễn Ngọc Đ1, sinh năm 1977; địa chỉ thường trú: tổ 3, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam; địa chỉ liên hệ: số 62, đường số 1, Trung tâm hành chính thành phố D, khu phố Nhị Đ 2, phường D1, thành phố D, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 04/01/2022).

8. Ông Bùi Tấn Th, sinh năm 1963;

9. Bà Phan Thị Kim L1, sinh năm 1965;

10. Ông Bùi Tấn T1, sinh năm 1986;

11. Bà Bùi Thanh Ch, sinh năm 1989;

12. Ông Bùi Công D, sinh năm 1992;

13. Ông Bùi Hồng D1, sinh năm 1995;

Cùng địa chỉ: tổ 9, ấp 5, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. Bà Hà Thị Kh, sinh năm 1985; địa chỉ: khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

15. Ông Nguyễn Huy H2, sinh năm 1986; địa chỉ: số 3/3, khu phố Thắng Lợi 1, phường D1, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

16. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1985; địa chỉ: số 27, đường D3, khu phố Chiêu Liêu, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

17. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Qu; trụ sở chính: số 18, Lê Văn Lương, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Nguyễn Thị Ái Q1, chức vụ: chuyên viên thuộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Qu – Chi nhánh N – Phòng Giao dịch Sóng Thần; địa chỉ: số 20 Nguyễn An Ninh, khu phố Nhị Đ 2, phường D1, thành phố D, tỉnh Bình Dương (giấy ủy quyền ngày 17/3/2023).

18. Ông Đoàn Trọng H3, sinh năm 1976; địa chỉ: số 1020/19B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

19. Ông Võ Cao Th3, sinh năm 1971; địa chỉ: số 26/2A, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

20. Ông Bùi Ngọc D4, sinh 1985 và bà Nguyễn Bích Th4, sinh năm 1982; địa chỉ thường trú: số 293/23A, khu phố Nội Hóa 2, phường Bình An, thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ hiện nay: số 25/4/23, khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông D4, bà Th4: Ông Bùi Tấn Th, sinh năm 1963 hoặc bà Bùi Thanh Ch, sinh năm 1989; cùng địa chỉ: tổ 9, ấp 5, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 31/8/2022).

21. Bà Bùi Thị Tuyết Nh, sinh năm 1977; địa chỉ: số 1020/19B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Ngọc Đ1, sinh năm 1977; địa chỉ thường trú: tổ 3, phường Lê Hồng Phong, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam; địa chỉ liên hệ: số 62, đường số 1, Trung tâm hành chính thành phố D, khu phố Nhị Đ 2, phường D1, thành phố D, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 04/01/2022).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Đặng Văn Ph1, sinh năm 1990; địa chỉ: thôn 4, xã Hà Lâm, huyện Đa Huoai, tỉnh Lâm Đồng. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Lê Thị Kh1, sinh năm 1937; địa chỉ: khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Mạnh H5, sinh năm 1979; địa chỉ: 29/15 khu phố Thắng Lợi 1, phường D1, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Bùi Thị Bạch M1, sinh năm 1969; địa chỉ: số 651/11B, khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Bùi Thị Thu S2, sinh năm 1979; địa chỉ: số 32/24, khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Ông Bùi Thanh X1, địa chỉ: khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thanh Ch.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện ngày 07/12/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/9/2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bà Bùi Thị Thu V là ông Lê Huỳnh Đ trình bày:

Bà Bùi Thị Thu V là chủ sử dụng diện tích đất 644,6m^2 thuộc thửa số 4813, tờ bản đồ số 10TDH.2, tọa lạc khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số AP 719660, số vào sổ H010785 do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện Dĩ An (nay là thành phố D) cấp ngày 09/12/2009. Nguồn gốc đất, bà V được nhận tặng cho từ ông Bùi Văn Còn, bà Lê Thị Kh1 vào năm 2009. Khi bà V nhận tặng cho thửa đất nêu trên có lối đi là con đường được nối từ thửa đất số 4813 của bà Nh ra đường đi chung của xóm.

Năm 2009, ông Bùi Văn Còn thực hiện thủ tục tách thửa đất số 4776 thành nhiều thửa đất và tặng cho các con. Bà V được nhận tặng cho tách thành thửa đất số 4813, Bà Bùi Thị Tuyết Nh được nhận tặng cho tách thành thửa đất số 4812,

bà Bùi Thị Kim S1 được tặng cho tách thành thửa đất số 4819, ông Bùi Tấn Th được nhận tặng cho tách thành thửa đất số 4818. Khi tách thửa, tặng cho đất, ông Còn sử dụng một phần diện tích của thửa đất số 4776 để làm lối đi chung cho các thửa đất của bà V, bà Nh, bà S1, ông Thành và anh em bà V cũng thỏa thuận, thống nhất chừa đất để làm lối đi chung. Tuy nhiên, khi Nhà nước cấp GCNQSDĐ0 cho anh em thì không thể hiện con đường này. Do vậy, diện tích đất anh chị em thỏa thuận chừa đường đi thuộc một phần diện tích đất trong GCNQSĐ của bà Nh, một phần nằm trong thửa đất của ông Thành.

Con đường đi có diện tích khoảng 395m^2 (chiều rộng ngang 05 mét x chiều dài khoảng 100 mét) được kéo dài từ thửa đất số 4818 đến hết thửa đất số 4812. Vị trí đường đi nằm ở phía Đông của thửa đất số 4812 và thửa đất số 4818; một phần đất phía Nam của thửa đất số 4818, có tứ cận cụ thể như sau: phía Đông giáp thửa đất số 4819 của bà Bùi Thị Kim S1 và thửa đất số 4813 của bà Bùi Thị Thu V; phía Nam giáp thửa đất số 4988 của ông Bùi Văn Còn, thửa đất số 4804 của ông Ngô Đức Thuận và thửa đất số 4803 của ông Trần Ngọc Thanh Tuấn; phía Tây giáp thửa đất số 4818 của ông Bùi Tấn Th và thửa đất số 4812 của Bà Bùi Thị Tuyết Nh; phía Bắc giáp thửa đất số 4723 của ông Phạm Minh Đức.

Năm 2010, ông Bùi Tấn Th thực hiện thủ tục tách thửa đất số 4818 thành nhiều thửa đất khác nhau để tặng cho vợ con và chuyển nhượng cho người khác. Do thửa đất số 4818 có một phần diện tích là đường đi chung nên ông Thành và các chủ sử dụng đất mới đã lập văn bản cam kết, thừa nhận một phần diện tích của thửa đất là đường đi chung, cụ thể, ông Bùi Công D, ông Bùi Tấn Th, ông Bùi Tấn T1, bà Phan Thị Kim L1 đã làm *"Đơn xin thỏa thuận chừa đường đi chung"* lập ngày 18/6/2010 và được UBND xã H, huyện C chứng thực, mọi người đã giữ đúng hiện trạng đường đi.

Năm 2011, ông Bùi Công D chuyển nhượng thửa đất số 4846 (tách từ thửa đất số 4818) cho ông Nguyễn Mạnh H5, diện tích theo GCNQSDĐ là 124,5m^2 nhưng diện tích chuyển nhượng thực tế là 106m^2, phần diện tích 18,5m^2 là đường đi không chuyển nhượng. Ông H5 và ông D đã lập văn bản *"Thỏa thuận chừa đường đi chung"* ngày 01/4/2011. Nội dung văn bản thỏa thuận đã xác định rõ diện tích đất 18,5m^2 là đất đường đi chung được giữ nguyên.

Năm 2015, ông Bùi Tấn Th chuyển nhượng thửa đất số 4847 (tách từ thửa đất số 4818) cho ông Mai Thành L diện tích theo GCNQSDĐ là 125,3m^2 nhưng chỉ chuyển nhượng diện tích sử dụng thực tế là 106m^2 (phần diện tích 19,3m^3 được xác định là đường đi không chuyển nhượng). Ông Thành và ông L đã lập văn bản *"Thỏa thuận chừa đường đi chung"* ngày 07/5/2015. Nội dung văn bản thỏa thuận xác định rõ diện tích đất 19,3m^2 là đường đi chung được giữ nguyên.

Sau này, các chủ sử dụng đất khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng thỏa thuận chỉ chuyển nhượng diện tích đất sử dụng thực tế, không đưa diện tích đất thuộc đường đi chung vào đối tượng chuyển quyền sử dụng đất. Từ đó đến nay, bà V và các hộ dân trong khu vực đã sử dụng ổn định con đường, không có ai tranh chấp, chiếm giữ riêng hay ngăn cản việc mọi người sử dụng đường đi chung.

Đầu năm 2021, ông Lại Văn B cho rằng, diện tích đất khoảng 19m^2 của đường đi thuộc GCNQSDĐ của ông B nên ông sẽ xây tường gạch bịt lại, không cho bà Nh, bà V và một số hộ dân đi lại trên lối đi chung, gây khó khăn cho việc sử dụng đường đi.

Nay, bà V đề nghị Tòa án nhân dân thành phố D công nhận đường đi hiện hữu có diện tích 274,6m^2, thuộc một phần diện tích của các thửa đất số 4812, 4813, 4818, 4819, 4846, 4847, 4848, 4849; tờ bản đồ số 20, tại phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có vị trí, hình thể, ranh giới được thể hiện trên mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D phát hành.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà V thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận con đường đi theo thỏa thuận của anh chị em có chiều ngang 05m, đoạn đầu tiếp giáp đất của ông Thành vào đoạn tiếp giáp đất của bà S1, còn đoạn tiếp giáp từ đất nhà bà S1 đến đất của bà Nh thì theo con đường hiện hữu.

Phần đất ký hiệu H1, G1, F6 trên mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D phát hành thì bà V không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại văn bản ngày 14/9/2022, lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của ông Lại Văn B là bà Bùi Thanh Ch trình bày:

Năm 2017, ông B có nhận chuyển nhượng thửa đất số 4846, tờ bản đồ số 20, tại khu phố Đông Ch, phường T, thị xã Dĩ An (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương của ông Đặng Văn Ph1. Đến ngày 31/8/2017, ông B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ với diện tích sử dụng là 124,5m^2.

Khi nhận đất từ ông Ph1, ranh giới giữa đất nhà ông B với đất của bà Nh đã có móng nhà làm ranh và tường rào của bà Nh làm ranh. Sau khi nhận đất từ ông Ph1, ông B đã xây dựng nhà như hiện nay. Ngay từ khi nhận đất, hiện trạng phía trước nhà ông B đã có con đường đi. Diện tích đường đi thuộc GCNQSDĐ của ông B. Đây là con đường do gia đình ông Thành tự chừa sau khi được ông Còn và bà Kh1 tặng cho. Khi ông B nhận chuyển nhượng thì chỉ trả tiền cho diện tích xây dựng nhà tính từ mép cổng vào trong, không trả tiền diện tích con đường. Vì vậy, bà Bùi Thị Thu V yêu cầu công nhận là đường đi chung là rất vô lý. Khi ông B mua thửa đất trên là một thửa đất trống kế bên nhà ông B là ông Mai Thành L đã xây dựng nhà ở, kế bên còn lại là Bà Bùi Thị Tuyết Nh đã xây dựng tường rào kiên cố. Đến tháng 10/2018, ông B có xin giấy phép xây dựng để xây nhà ở và UBND thị xã Dĩ An (nay là thành phố D) đã cử cán bộ xuống trực tiếp đo trên thửa đất nhà ông B là đủ diện tích 124,5m^2 và ngày 14/11/2018 UBND thị xã Dĩ An (nay là thành phố D) đã cấp giấy phép xây dựng cho ông B. Như vậy, diện tích nhà ông B đang ở trên thửa đất số 4846, bản đồ số 20, là đúng diện tích như trên giấy chứng nhận được cơ quan có thẩm quyền cấp phép.

Ông B xác định, diện tích đất mà ông B xây dựng nhà không phải do ông B lấn của bà Nh, đây là ranh giới của chủ cũ là ông Thành từ khi được cha mẹ cho đất đã làm móng xác định ranh giới với bà Nh. Bà Nh đã xác định ranh giới bằng tường gạch block trên cơ sở đó ông B mới xây nhà. Vì vậy, ông B đề nghị được tiếp tục sử dụng diện tích đất như hiện nay đang sử dụng. Đối với phần đất nhà ông L, ông D xây dựng nhà lấn sang nhà ông B ký hiệu B1 thì ông B không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với một phần con đường đi nội bộ thuộc GCNQSDĐ của ông B là do gia đình ông Thành chừa đường đi. Phần đường đi chung này là do ông Thành tự chừa sau khi được ông Còn và bà Kh1 tặng cho ông Thành, ông Thành phân đất để tặng cho các con. Vì vậy bà Nh, bà V và bà S1 muốn đi chung thì thỏa thuận với ông Thành, vợ và các con ông Thành. Ông B không có ý kiến về việc con đường đi chung.

Đối với phần ranh giới đất mà hiện nay ông B đang xây dựng lấn sang nhà bà Nh là 31m^2 thì đề nghị ông Thành, bà L1 cùng các con chị Châu, anh Danh, anh Tài, anh Dự có nghĩa vụ trả cho bà Nh.

Theo đơn khởi kiện ngày 16/11/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/9/2022, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của Bà Bùi Thị Tuyết Nh là bà Nguyễn Thị Hồng M trình bày:

Bà Bùi Thị Tuyết Nh là người có quyền sử dụng đất diện tích 816,9m^2 thuộc thửa số 4812, tờ bản đồ số 10TDH.2, tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo GCN số H010787 do UBND huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 09/12/2009. Ngày 28/7/2020, do có nhu cầu cấp đổi GCNQSDĐ nên bà Nh nộp hồ sơ trích lục đo đạc địa chính có chỉnh lý tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D. Ngày 31/7/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D gửi Công văn số 3672/CNVPĐKĐĐ-KTĐĐBĐ trả lời *"phía Đông Nam thửa đất có một phần diện tích 30,7m^2 do ông Lại Văn B đang sử dụng"*. Diện tích đất 30,7m^2, ông B đã xây dựng nhà ở kiên cố. Sau nhiều lần liên hệ với ông B để giải quyết nhưng không đạt được thỏa thuận. Diện tích theo đo đạc thực tế là 31m^2. Nên bà Nh yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương giải quyết buộc ông B trả lại cho bà Nh diện tích đất theo đo đạc thực tế 31m^2 lấn chiếm tọa lại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Bùi Thị Thu V có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố D công nhận diện tích đất 274m^2 lối đi chung. Do các hộ dân liền kề phía ngoài cản trở, rào chắn không cho bà Nh, bà V và bà Bùi Thị Kim S1 đi lại làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi ích của bà Nh.

Về nguồn gốc hình thành con đường bà Nh thống nhất lời trình bày của bà V. Bà Nh xác định diện tích con đường đi có một phần diện tích là 23,2m^2 ký hiệu A2, A3 trên bản vẽ thuộc GCNQSDĐ của bà Nh và diện tích đất ký hiệu B2, B3, C2, C3, D2, D3, E5, E6, F5 trên bản vẽ có nguồn gốc ban đầu thuộc thửa đất của ông Thành được ông Còn và bà Kh1 tặng cho là đường đi chung.

Do đó, bà Nh đề nghị Tòa án nhân dân thành phố D giải quyết công nhận lối đi chung có diện tích ngang 05m từ phía ngoài đất của ông Thành kéo vào bên trong đất của bà Nh bao gồm diện tích đất ký hiệu A2, A3, B2, B3, C2, C3, D2, D3, E5, E6, F5.

Phần đất ký hiệu H1, G1, F6 trên mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D phát hành thì bà Nh không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại văn bản ngày 09/8/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Kim S1 do người đại diện pháp là ông Nguyễn Ngọc Đ1 trình bày:

Ông Bùi Văn Còn và bà Lê Thị Kh1 sinh được 10 người con, trong đó có bà S1, ông Thành, bà V, bà Bùi Thị Bạch M1. Khi anh chị em có gia đình riêng, bố mẹ bà S1 đều chia cho mỗi người con một phần đất để làm ăn, sinh sống. Khi cho đất, bố mẹ và các anh chị em đều thống nhất dành ra một phần đất làm lối đi chung dẫn vào các phần đất của từng người. Sau khi thống nhất, diện tích đất làm lối đi trong GCNQSDĐ của bà Nh và ông Thành, lối đi chung này được mở, tồn tại, sử dụng ổn định từ năm 2009 đến nay. Tuy nhiên, khi được cấp GCNQSDĐ thì phần đất làm lối đi chung không được tách riêng mà thể hiện trong GCNQSDĐ của ông Thành và bà Nh.

Đất của bà S1 được chia tách diện tích 665,4m^2 thuộc thửa số 4789, tờ bản đồ số 10TDH.2, tọa lạc khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, Bình Dương theo GCNQSDĐ số AM 896639, do UBND huyện Dĩ An cấp ngày 22/01/2009, nhưng thực tế, thửa đất này có phần đất làm lối đi chung là 211,2m^2. Phần đất làm lối đi chung, có một đầu được đấu với phần đất làm lối đi chung nằm trong giấy chứng nhận của ông Còn và bà Kh1 dẫn ra đường Miếu Chiêu Liêu, một đầu đấu nối vào phần đất làm lối đi chung nằm trong giấy chứng nhận của bà Bùi Thị Bạch M1 (thửa đất số 4788) vào đến lối đi chung đang có tranh chấp liên quan đến bà V, ông Thành, bà Nh và bà S1. Mặc dù, thửa đất số 4789, bà S1 được cấp GCNQSDĐ diện tích 665,4m^2 nhưng thực tế diện tích bà S1 sử dụng là 454,2m^2, diện tích 211,2m^2 là đường đi chung. Khi bố, mẹ chia đất cho anh, chị, em đã thống nhất đất làm lối đi chung nên bà S1 không thể chiếm hưởng riêng, đó là đất sử dụng chung cho tất cả các chủ sử dụng đất lân cận và được sử dụng ổn định đến nay, không có ai tranh chấp.

Đối với phần đất tranh chấp lối đi chung liên quan đến ông Thành, bà V, bà Nh và bà S1 mà Tòa án đang giải quyết. Bà S1 khẳng định: Diện tích đất mà các bên đang tranh chấp là lối đi chung được bố, mẹ khi cho đất các con đã thỏa thuận, thống nhất rõ; phần đất đó thuộc một phần trong GCNQSDĐ cấp cho ông Thành, một phần trong GCNQSDĐ cấp cho bà Nh cũng là vì khi cấp giấy chứng nhận chưa tách riêng và thể hiện lối đi chung; không một ai được chiếm hữu riêng lối đi chung này.

Nay bà S1 thống nhất yêu cầu của bà V đề nghị Tòa án công nhận đường đi hiện hữu có diện tích 274,6m^2 thuộc một phần diện tích của các thửa đất số 4812, 4813, 4818, 4819, 4846, 4847, 4848, 4849, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khu

phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương trên mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D là lối đi chung.

Phần đất ký hiệu H1, G1, F6 trên mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D phát hành thì bà S1 không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại văn bản ngày 14/9/2022, lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của ông Bùi Ngọc D4 và bà Nguyễn Thị Thương là bà Bùi Thanh Ch trình bày:

Năm 2019, ông D4 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 125,3m^2 thuộc thửa số 4847, tờ bản đồ số 10, tại khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương của ông Mai Thành L. Thủ tục mua bán giữa hai bên làm hợp đồng mua bán giấy tờ tay, chưa sang tên. Hiện nay ông L vẫn đứng tên trên GCNQSDĐ.

Khi nhận đất từ ông L, trên đất đã có nhà, ranh giới giữa đất nhà ông D4 với đất liền kề xung quanh đã xây dựng nhà kiên cố, ổn định. Ngay từ khi nhận đất, hiện trạng phía trước nhà ông D4 đã có con đường đi. Diện tích đường đi ký hiệu C2, C3 trên mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D phát hành thuộc GCNQSDĐ của ông L.

Diện tích đất mà ông D4 xây dựng nhà là không phải do ông D4 lấn chiếm. Vì vậy, ông D4 đề nghị được tiếp tục sử dụng diện tích đất như hiện nay. Đối với diện tích đất ký hiệu B1 trong bản vẽ, ông D4 đề nghị được tiếp tục sử dụng. Ông D4 không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp ranh giới đất của ông C lấn sang nhà ông D4 ký hiệu C1.

Đối với phần đất ký hiệu C2, C3 trên bản vẽ là đường đi chung hiện trong sổ của ông L là một phần con đường đi nội bộ thuộc GCNQSDĐ của ông L là do gia đình ông Thành chừa đường đi. Phần đường đi chung này là do ông Thành tự chừa sau khi được ông Còn và bà Kh1 tặng cho ông Thành, ông Thành phân chia đất để tặng cho các con. Vì vậy, bà Nh, bà V và bà S1 muốn đi chung thì thỏa thuận với gia đình ông Thành. Ông D4 và bà Th4 không có ý kiến gì về việc con đường đi chung.

Tại văn bản ngày 14/9/2022, lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của ông Lê Anh Đ và bà Lương Thị H là bà Bùi Thanh Ch trình bày:

Năm 2016, ông Đ nhận chuyển nhượng thửa đất số 4818, tờ bản đồ số 20 tại khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương của bà Phan Thị Kim L1. Ngày 02/8/2017, ông Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ thửa đất số 4818, tờ bản đồ số 20 với diện tích sử dụng 150m^2. Khi nhận đất từ bà L1, ranh giới đất nhà ông Đ với đất liền kề đã có móng nhà làm ranh và những người xung quanh đã xây dựng nhà. Sau khi nhận đất từ bà L1, ông Đ đã xây dựng nhà như hiện nay. Ngay từ khi nhận đất, hiện

trạng phía trước nhà ông Đ đã có con đường đi. Diện tích đường đi ký hiệu F5 thuộc GCNQSDĐ của ông Đ.

Diện tích đất mà ông Đ xây dựng nhà không phải do ông Đ lấn chiếm. Vì vậy, ông Đ đề nghị được tiếp tục sử dụng diện tích đất như hiện nay. Đối với diện tích đất ký hiệu E1, E2 trong bản vẽ, ông Đ đề nghị được tiếp tục sử dụng như hiện trạng hiện nay, không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp ranh giới đất giữa đất nhà ông Đ với hộ liền kề.

Diện tích đất ký hiệu F5 trên bản vẽ là một phần con đường đi chung thuộc một phần GCNQSDĐ của ông Đ. Nguồn gốc con đường này, là do gia đình ông Thành tự chừa sau khi được ông Còn và bà Kh1 tặng cho ông Thành đất. Ông Thành phân chia đất để tặng cho vợ và các con. Mặc dù, diện tích con đường đi chung thuộc GCNQSDĐ của ông Đ nhưng khi ông Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không trả tiền diện tích con đường đi. Vì vậy, bà Nh, bà V và bà S1 muốn đi chung thì thỏa thuận với gia đình ông Thành. Ông Đ và bà H không có ý kiến gì về đường đi chung.

Tại văn bản ngày 14/9/2022, lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Ngọc H1 và ông Lê Ngọc Tiến là bà Bùi Thanh Ch trình bày:

Bà H1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 4818, tờ bản đồ số 20, tại khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương của bà Phan Thị Kim L1. Ngày 02/8/2017, bà H1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ với diện tích sử dụng 53m^2. Bà H1 đứng tên chung GCNQSDĐ với anh Bùi Hồng D1, ông Lê Anh Đ. Khi nhận đất từ bà L1, ranh giới đất nhà bà H1 với đất liền kề đã có móng nhà làm ranh và những người xung quanh đã xây dựng nhà. Sau khi nhận đất từ bà L1, bà H1 đã xây dựng nhà như hiện nay. Ngay từ khi nhận đất, hiện trạng phía trước nhà bà H1 đã có con đường đi. Diện tích đường đi ký hiệu F5 thuộc GCNQSDĐ của bà H1.

Diện tích đất mà bà H1 xây dựng nhà không phải do bà H1 lấn chiếm. Vì vậy, bà H1 đề nghị được tiếp tục sử dụng diện tích đất như hiện nay. Đối với diện tích đất ký hiệu E3 trong bản vẽ, bà H1 đề nghị được tiếp tục sử dụng như hiện trạng hiện nay, không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp ranh giới đất giữa bà H1 với ông T.

Diện tích đất ký hiệu F5 trên bản vẽ là đường đi chung thuộc GCNQSDĐ của bà H1 là một phần con đường đi nội bộ do gia đình ông Thành chừa đường đi. Phần đường đi chung này là do ông Thành tự chừa sau khi được ông Còn và bà Kh1 tặng cho ông Thành, ông Thành phân chia đất để tặng cho vợ và các con. Mặc dù, diện tích con đường đi chung thuộc GCNQSDĐ của bà H1 nhưng khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H1 không trả tiền đối với diện tích đất làm đường đi chung. Vì vậy, bà Nh, bà V và bà S1 muốn đi chung trên con đường đi thì thỏa thuận với gia đình ông Thành. Ông T và bà H1 không có ý kiến gì về việc con đường đi chung.

Tại văn bản ngày 14/9/2022, lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của bà Sa R là bà Bùi Thanh Ch trình bày:

Bà Sa R có nhận chuyển nhượng thửa đất số 4818, tờ bản đồ số 10, tại khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương của ông Bùi Hồng D1, trên thửa đất đã xây dựng nhà ở kiên cố. Phần đất bà Sa R nhận chuyển nhượng thuộc sở hữu chung của ông Bùi Hồng D1, bà Nguyễn Thị Ngọc Huyền và ông Lê Anh Đ. Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới làm giấy tờ tay, chưa sang tên cho bà Sa R. Ngay từ khi nhận đất, hiện trạng phía trước nhà bà Sa R đã có con đường đi. Diện tích đường đi ký hiệu F5 thuộc GCNQSDĐ mà bà Sa R nhận chuyển nhượng của ông Bùi Hồng D1.

Diện tích đất và nhà của bà Sa R là không phải do bà Sa R lấn chiếm. Vì vậy, bà Sa R đề nghị được tiếp tục sử dụng diện tích đất như hiện trạng hiện nay. Đối với diện tích đất ký hiệu E4 trong bản vẽ, bà Sa R đề nghị được tiếp tục sử dụng như hiện trạng hiện nay, không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp ranh giới đất giữa bà với hộ dân liền kề. Bà Sa R không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp ranh giới đất giữa nhà bà Sa R với đất của ông T (phần đất chồng lấn ký hiệu E4).

Diện tích đất ký hiệu F5 trên bản vẽ là đường đi chung thuộc GCNQSDĐ của ông D1 là một phần con đường đi nội bộ do gia đình ông Thành chừa đường đi. Phần đường đi chung là do ông Thành tự chừa sau khi được ông Còn và bà Kh1 tặng cho ông Thành, ông Thành phân chia đất để tặng cho vợ và các con. Khi bà Sa R nhận chuyển nhượng của ông D1, không trả tiền diện tích con đường đi chung. Vì vậy, bà Nh, bà V và bà S1 muốn đi chung trên con đường này thì thỏa thuận với gia đình ông Thành. Bà Sa R không có ý kiến gì về việc con đường đi chung.

Tại văn bản ngày 14/9/2022, lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Bích L là bà Bùi Thanh Ch trình bày:

Năm 2013, ông T nhận chuyển nhượng thửa đất số 4849, tờ bản đồ số 20, tại khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương của ông Nguyễn Mạnh H5. Ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ với diện tích sử dụng 127,2m^2. Con đường đi phía trước ký hiệu E5, E6 thuộc GCNQSDĐ của ông T. Khi nhận đất từ ông H5, ông H5 đã xây dựng nhà, ranh giới giữa đất nhà ông T với đất của ông C là tường nhà làm ranh. Bản thân ông T không lấn đất nhà ông C.

Diện tích đất mà ông T xây dựng nhà không phải do ông T lấn chiếm. Vì vậy, ông T đề nghị được tiếp tục sử dụng diện tích đất như hiện trạng hiện nay. Đối với diện tích đất ký hiệu D1 trong bản vẽ, ông T đề nghị được tiếp tục sử dụng như hiện nay, không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp ranh giới đất. Ông T không tranh chấp diện tích đất ký hiệu E1, E2, E3, E4 trong bản vẽ với ông Đ, ông D1, bà H1 và bà Sa R.

Diện tích đất ký hiệu E5 và E6 trên bản vẽ là một phần con đường đi nội bộ thuộc GCNQSDĐ của Tuấn là do gia đình ông Thành tự chừa sau khi được ông Còn và bà Kh1 tặng cho ông Thành, ông Thành phân chia đất để tặng cho các con. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H5, ông T chỉ trả diện tích nhà và không phải trả tiền diện tích con đường đi chung. Vì vậy, bà Nh, bà V và bà S1 muốn đi chung thì thỏa thuận với ông Thành. Ông T và bà L không có ý kiến gì về việc con đường đi chung.

Tại văn bản ngày 14/9/2022, lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của ông Vũ Văn C và bà Vũ Thị M là bà Bùi Thanh Ch trình bày:

Ông C, bà M nhận chuyển nhượng thửa đất số 4848, tờ bản đồ số 20, tại khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương của ông Dương Thành và bà Nguyễn Thị Thu Cang, trên thửa đất đã xây dựng nhà kiên cố. Diện tích đất chuyển nhượng là 126,4m^2 (trong đó: 99,6m^2 đất ở và 26,8m^2 đất cây lâu năm), thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên được công chứng chứng thực, đã sang tên cho ông C. Ngay từ khi nhận đất, hiện trạng phía trước nhà ông C, bà M đã có con đường đi. Diện tích đường đi ký hiệu D2, D3 thuộc GCNQSDĐ ông C bà M nhận chuyển nhượng.

Diện tích đất mà ông C, bà M xây dựng nhà không phải do ông C, bà M lấn chiếm. Vì vậy, ông C, bà M đề nghị được tiếp tục sử dụng diện tích đất như hiện nay. Đối với diện tích đất ký hiệu C1 trong bản vẽ, ông C và bà M đề nghị được tiếp tục sử dụng, không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp ranh giới đất giữa ông C, bà M với ông T (phần ranh giới đất chồng lấn ký hiệu D1).

Diện tích đất ký hiệu D2, D3 trên bản vẽ là đường đi chung hiện trong sổ của ông C là một phần con đường đi nội bộ thuộc GCNQSDĐ của ông C là do gia đình ông Thành tự chừa sau khi được ông Còn và bà Kh1 tặng cho ông Thành, ông Thành phân chia đất để tặng cho vợ và các con. Mặc dù diện tích con đường đi chung có một phần thuộc GCNQSDĐ của ông C nhưng khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông C và bà M chỉ trả tiền diện tích sử dụng làm nhà mà không phải trả tiền diện tích đường đi chung. Vì vậy, bà Nh, bà V và bà S1 muốn sử dụng đường đi chung thì thỏa thuận với gia đình ông Thành. Ông C và bà M không có ý kiến gì về việc con đường đi chung.

Tại văn bản ngày 22/4/2022, lời khai trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thanh Ch trình bày:

Bà Ch là con ông Thành. Ông Thành được ông Bùi Văn Còn tặng cho quyền sử dụng đất tại khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương năm 2009.

Năm 2010, ông Thành tặng cho bà Ch diện tích đất 377,7m^2 thuộc thửa số 4847, tờ bản đồ số 10TDH.2, tại khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Bà Ch đã được UBND thị xã Dĩ An (nay là thành phố D) cấp GCNQSDĐ. Sau đó, bà Ch có chuyển nhượng cho ông Văn Hiệp Sơn được UBND thị xã Dĩ An (nay là thành phố D) cấp GCNQSDĐ số vào sổ CH 03091

ngày 29/01/2011. Sau đó, ông Mai Thành L mua qua thủ tục bán đấu giá và được cấp GCNQSDĐ.

Bà Ch có làm đơn xin thỏa thuận chừa đường đi chung với chiều ngang 05 m x chiều dài 05 m ngày 18/6/2010. Việc thỏa thuận chừa đường đi là để cho cha mẹ và anh em bà Ch có đường đi vào đất. Gia đình bà Ch có chuyển nhượng cho người khác thì những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình bà Ch được đi. Việc bà Ch chừa đường không phải là đường đi chung cho những người không thuộc thửa đất của cha mẹ và anh em bà Ch. Nếu ai muốn đi trên con đường mà bà Ch đã chừa đường thì phải thanh toán tiền cho bà Ch giá trị đất theo quy định của pháp luật. Năm 2015, ông L mua đất bán đấu giá. Ông Bùi Tấn Th mua lại diện tích đường đi với ông L là 30.000.000 đồng để cho những người mua đất của gia đình bà Ch có đường đi ra.

Khi bà Ch bán đất cho ông Sơn thì bà Ch không thu tiền đất đã chừa đường đi. Những người mà mua đất của bà Ch, cha mẹ và anh em bà Ch thì không yêu cầu thanh toán tiền cho bà Ch. Khi ông Còn và bà Kh1 cho ông Thành và các cô chú đất, không chia đường. Phần đất ông Thành được tặng cho có chừa ra 01 phần khoảng 200m^2 để làm đường đi chung cho những người mua đất cất nhà trên phần đất của ông Thành được cho.

Con đường đi tự chừa có chiều ngang 05m x dài 05m. Tuy nhiên, khi gia đình bà Ch xây dựng móng nhà chia đất cho các con thì có xây lấn qua đất của bà Nh diện tích đất 33,9m^2. Các lô đất của cha mẹ bà Ch và anh em bà Ch cũng bị lấn chồng lấn qua các thửa đất với nhau. Con đường của bà Ch chừa ra thì bà Nh, bà V, bà S1 đều sử dụng để đi qua vào đất nhà mình. Bà Ch nghĩ là các cô chú nên để cho đi, không có ý kiến gì. Bà Ch cũng nghĩ chừa đường rộng ra để đi qua đi lại dễ dàng nên không điều chỉnh lại. Hiện nay, bà Nh cho rằng ông B lấn qua đất của bà Nh diện tích 31m^2 và yêu cầu ông B phải trả lại đất cho bà Nh, thì bà Ch không đồng ý để bà Nh, bà V, bà S1 đi trên con đường của bà Ch chừa nữa. Nếu bà Nh, bà V, bà S1 muốn có đường đi thì tự chừa đường trên đất của mình. Nếu bà Nh, bà V, bà S1 muốn đi trên con đường của của gia đình bà Ch thì phải thanh toán giá trị đất chừa đường đi chung cho gia đình gồm ông Thành, bà L1, cùng các con là bà Ch, ông D, ông D1, ông T1 theo giá của Hội đồng định giá.

Diện tích đất ông B lấn sang đất của bà Nh thì do gia đình bà Ch gồm ông Thành, bà L1, cùng các con gồm là bà Ch, ông D, ông D1, ông T1 có trách nhiệm thanh toán giá trị đất cho bà Nh theo giá của Hội đồng định giá. Vì khi bán đất cho ông B, gia đình bà Ch đã xây dựng ranh giới với bà Nh, ông B nhận ranh do gia đình bà Ch giao. Ông B không lấn ranh với bà Nh.

Tại văn bản ngày 22/4/2022, lời khai trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Công D trình bày:

Ông D là con ông Thành. Sau khi ông Thành được ông Bùi Văn Còn tặng cho quyền sử dụng đất tại khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Năm 2010, ông Thành tặng cho ông D diện tích 124,5m^2 thuộc thửa số

4846, tờ bản đồ số 10TDH.2, tại khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Ông D đã được UBND thị xã Dĩ An (nay là thành phố D) cấp GCNQSDĐ. Sau đó, ông D có chuyển nhượng cho ai thì không nhớ. Thửa đất ông D hiện nay do ông B đứng tên. Ông D có làm đơn xin thỏa thuận chừa đường đi chung với chiều ngang 05m x chiều dài 05m ngày 18/6/2010. Về việc thỏa thuận giải quyết đường đi chung của bà V, giải quyết tranh chấp ranh giới đất giữa bà Nh với ông B thì thống nhất lời trình bày và ý kiến của bà Ch.

Tại văn bản ngày 22/4/2022, lời khai trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Hồng D1 trình bày:

Ông D1 là con ông Thành. Năm 2009, ông Thành được ông Bùi Văn Còn tặng cho quyền sử dụng đất tại khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Đến năm 2010, ông Thành tặng cho ông D1 diện tích 377,7m^2 thuộc thửa số 4818, tờ bản đồ số 10TDH.2, tại khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Ông D1 đã được UBND thị xã Dĩ An (nay là thành phố D) cấp GCNQSDĐ. Sau đó, ông D1 có chuyển nhượng cho ai thì không nhớ. Sau đó, ông D1 ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại và được UBND thị xã Dĩ An (nay là thành phố D) cấp GCNQSDĐ số vào sổ CS18562 ngày 02/8/2016 cho Bùi Hồng D1.

Ngày 18/6/2010, ông D1 làm đơn xin thỏa thuận chừa đường đi chung với chiều ngang 05m x chiều dài 05m. Đối với lời trình bày về con đường, ý kiến giải quyết tranh chấp ranh giới đất giữa bà Nh với ông B và tranh chấp về con đường đi thì thống nhất lời trình bày và yêu cầu của bà Ch.

Tại văn bản ngày 22/4/2022, lời khai trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Kim Liểu trình bày:

Bà L1 là vợ ông Thành. Năm 2009, ông Thành được ông Còn tặng cho đất. Năm 2010, ông Thành tặng cho bà L1 diện tích đất 377,7m^2 thuộc thửa số 4181, tờ bản đồ số 10TDH.2, tại khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Năm 2014, bà L1 đã được UBND thị xã Dĩ An cấp GCNQSDĐ. Ngày 18/5/2010, bà L1 có làm đơn xin chừa đường đi chung với chiều ngang 05m x chiều dài 05m. Đối với lời trình bày về nguồn gốc con đường, ý kiến giải quyết tranh chấp ranh giới đất giữa bà Nh với ông B và tranh chấp về con đường đi thì thống nhất lời trình bày và yêu cầu của bà Ch.

Tại văn bản ngày 22/4/2022, lời khai trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Tấn T1 trình bày:

Ông T1 là con ông Thành. Năm 2009, ông Thành được ông Bùi Văn Còn tặng cho quyền sử dụng đất tại khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Năm 2010, ông Thành tặng cho ông T1 diện tích đất 126,4m^2 thuộc thửa số 4848, tờ bản đồ số 10TDH.2, tại khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương và đã được UBND thị xã Dĩ An (nay là thành phố D) cấp GCNQSDĐ. Sau đó, anh Tài có chuyển nhượng cho ai thì không nhớ. Ngày 18/6/2010, ông T1 làm đơn xin thỏa thuận chừa đường đi chung với chiều ngang 05m x chiều dài 05m.

Đối với lời trình bày về nguồn gốc con đường, ý kiến giải quyết tranh chấp ranh giới đất giữa bà Nh với ông B và tranh chấp về con đường đi thì thống nhất lời trình bày và yêu cầu của bà Ch.

Tại văn bản ngày 22/4/2022, lời khai trong quá trình tố tụng ông người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Tấn Th trình bày:

Tháng 10 năm 2009, ông Bùi Văn Còn, bà Lê Thị Kh1 có tặng cho anh chị ông Thành mỗi người một phần đất. Đất của ông Thành giáp ranh với đất của bà Nh. Đất của ông Thành diện tích hơn 900m^2, đất của bà Nh hơn 800m^2. Khi đó, cha mẹ ông Thành chỉ ranh giới, đóng cọc ranh đất cho tất cả mọi người. Khi cắm cọc xong thì mọi người xây hàng rào giữ đất của mình. Đất ông Thành thì ông Thành xây dựng móng nhà làm 04 móng nhà từ ranh giới đất của bà Nh ra để chia tặng cho vợ và các con cất nhà. Ranh giới giữa đất của ông B với đất của bà Nh có hàng rào hiện hữu hiện nay là hàng rào gạch block. Hàng rào này do bà Nh xây dựng bên cạnh móng nhà của ông Thành đã xây dựng.

Phần đất của ông Thành được tặng cho, ông Thành đã phân ra làm 05 thửa đất, sau đó đã bán cho những người khác. Hiện nay, trên phần đất của ông Thành chia ra có các hộ dân như sau: Lại Văn B, Mai Thành L, Vũ Văn C, Nguyễn Văn T, Sa R, Lê Thị Ngọc H1, Lê Anh Đ. Khi cha mẹ cho anh em đất, không chia đường. Phần đất được cha mẹ tặng cho, ông Thành có chừa một phần diện tích khoảng 200m^2 để làm đường đi và cho những người mua đất của ông Thành đi. Sau khi được cho đất, ông Thành xây dựng hai căn nhà mà bà Sa R, bà Lê Thị Ngọc H1 đang quản lý, sử dụng.

Đến năm 2014, ông Thành biết phần đất của ông được cấp GCNQSDĐ và phần đất của bà Nh được tặng cho đã bị chồng ranh giới với nhau. Việc chồng ranh này bị chồng ranh 06 GCNQSDĐ so với thực tế sử dụng. Ông Thành nghĩ phần đất của ông được cha mẹ tặng cho đã cắm cọc đến đâu thì sử dụng đến đó. Bà Nh cũng đã xây dựng tường rào bao quanh khu đất xác định ranh giới đất của mình.

Năm 2015, khi giao đất cho ông L, cơ quan thi hành án đến đo đạc xác định ranh đất của ông L đã bị lấn sang đất ông B, đất ông B lấn sang đất bà Nh. Khi đó, vợ chồng bà Nh cũng ra chứng kiến và chồng bà Nh cũng đã nói anh em với nhau nên một hai chục mét đất cho luôn cũng được. Ông Thành nghĩ anh em với nhau nên không ý kiến gì, không làm giấy tờ gì thỏa thuận gì về việc chồng ranh đất.

Khi ông Thành bán đất cho ông H5, ông Thành giao đất cho ông H5 từ hàng rào của bà Nh kéo ra 05m. Sau này ông H5 bán cho ai thì ông Thành không biết. Hiện nay, ranh giới ông B sử dụng là đúng hiện trạng ông Thành giao cho ông H5, ông B không lấn đất bà Nh. Do đó, ý kiến về giải quyết ranh giới đất theo yêu cầu của bà Nh, yêu cầu tranh chấp lối đi của bà V thì ông Thành thống nhất ý kiến và yêu cầu của bà Ch.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Trọng Hiến:*Thống nhất lời trình bày của bà Nh.

Tại văn bản ngày 07/3/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C1 trình bày:

Năm 2019, ông C1 thuê quyền sử dụng đất của bà Nh diện tích 816,9m^2. Sau khi thuê đất, ông C1 có xây dựng nhà xưởng để sản xuất kinh doanh. Khi thuê đất đã có con đường đi bằng bê tông chiều ngang 05m. Vì vậy, ông C1 đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp con đường đi chung để ông C1 sử dụng kinh doanh được thuận lợi.

Tại văn bản ngày 07/3/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Huy H2 trình bày:

Ông H2 có thuê quyền sử dụng đất của bà Bùi Thị Thu V diện tích 644,6m^2. Sau khi thuê đất, ông C1 có xây dựng nhà xưởng để sản xuất kinh doanh. Khi thuê đất đã có con đường đi bằng bê tông chiều ngang 05m. Vì vậy, ông H2 đề nghị giải quyết tranh chấp con đường đi chung để ông H2 sử dụng kinh doanh được thuận lợi.

Ngân hàng TMCP Quân Đội đã được tống đạt tham gia tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Cao Th3 trình bày: Thống nhất lời trình bày và yêu cầu của bà V.

Tại văn bản ngày 04/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Thành L trình bày:

Ông Mai Thành L là người đứng tên trên GCNQSDĐ đối với diện tích đất 125,3m^2 thuộc thửa số 4847, tờ bản đồ số 10TDH.2, tại khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D theo GCNQSDĐ số CA 181281 số vào sổ CS 16323 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/9/2015. Năm 2019, ông L đã chuyển nhượng cho ông D4, thủ tục chuyển nhượng làm giấy tay, chưa công chứng chứng thực và chưa sang tên cho ông D4. Ông L đã giao nhà đất cho ông D4 quản lý, sử dụng. Vì vậy, thống nhất lời khai và ý kiến của ông D4.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị Kh: Đã được Tòa án triệu tập cung cấp tự khai và tham gia tiếp cận chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt, không cung lời khai và không cung cấp chứng cứ.

Người làm chứng ông Đặng Văn Ph1 trình bày:

Năm 2017, ông Ph1 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 124,5m^2 thuộc thửa số 4846, tờ bản đồ số 20, khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D cho ông Lại Văn B. Thủ tục mua bán đã hoàn tất, ông B đã được Cơ quan Nhà nước cấp GCNQSDĐ. Ông Ph1 mua bán đất theo GCNQSDĐ nên không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với quyền sử dụng đất trên.

Tại văn bản ngày 28/4/2022, người làm chứng bà Lê Thị Kh1 trình bày:

Bà Lê Thị Kh1 và ông Bùi Văn Còn là vợ chồng. Bà Bùi Thị Thu V, Bà Bùi Thị Tuyết Nh, bà Bùi Thị Kim S1, ông Bùi Tấn Th là con ruột của bà Kh1 với ông Còn. Quá trình chung sống, bà Kh1 và ông Còn tạo lập được tài sản

chung là quyền sử dụng đất thửa đất số 4776, tờ bản đồ số 10TDH2, tọa lạc khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Cuối năm 2009, bà Kh1 và ông Còn quyết định tách thửa đất nêu trên thành nhiều thửa đất khác nhau để tặng cho các con. Trong đó, bà S1 được tặng cho thửa đất số 4819, bà Nh được nhận tặng cho thửa đất số 4812, bà V được nhận tặng cho thửa đất số 4813, ông Thành được nhận tặng cho thửa đất số 4818.

Do phần diện tích đất mà bà Kh1 và ông Còn tặng cho bà S1, bà Nh và bà V có vị trí không tiếp giáp đường đi do Nhà nước quản lý nên bà Kh1 và ông Còn cùng bà V, bà S1, bà Nh, ông Thành thống nhất mở một lối đi chung cho các thửa đất nêu trên. Bà S1, bà V, bà Nh, ông Thành thỏa thuận mỗi người chừa ra 2,5 mét chiều ngang của phần đất được nhận tặng cho để làm đường đi chung; phần diện tích làm đường đi chung thuộc thửa đất số 4818 của ông Thành và thửa đất số 4812 của bà Nh; đường đi sẽ được đấu nối trực tiếp với đường đi hiện hữu ở phía Nam của thửa đất số 4818 và kéo dài đến cuối thửa đất 4812.

Như vậy, đường đi được gia đình thỏa thuận chừa có chiều ngang 5m x chiều dài khoảng 100m và có tứ cận cụ thể như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 4819 và thửa đất 4813; phía Nam giáp thửa đất số 4988, thửa đất số 4804 và thửa đất số 4803; phía Tây giáp thửa đất số 4818 và thửa đất số 4812; phía Bắc giáp thửa đất số 4723.

Sau khi đường đi được hình thành, bà Nh, bà V, bà S1 và các hộ dân trong khu vực đã sử dụng ổn định, không có ai tranh chấp, chiếm giữ riêng hay ngăn cản.

Nay, bà V khởi kiện vụ án *"*tranh chấp đường đi chung" và yêu cầu công nhận đường đi hiện hữu có chiều rộng khoảng 05m x chiều dài khoảng 100m, kéo dài từ phía Nam thửa đất số 4818 đến hết thửa đất số 4812 là đường đi chung, đất tọa lạc tại tổ 33, khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, bà Kh1 đồng ý.

Tại văn bản ngày 26/8/2022, người làm chứng ông Nguyễn Mạnh H5 trình bày:

Ông H5 có thỏa thuận nhận chuyển nhượng hai thửa đất với ông Thành, một thửa do bà L1 đứng tên, một thửa ông Bùi Công D đứng tên, tại khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Mọi thỏa thuận, thì ông H5 thỏa thuận với ông Thành, còn ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông H5 ký tên trực tiếp với bà L1 và ông D. Khi thỏa thuận mua bán với ông Thành thì đã hình thành con đường đi chung. Khi ông H5 mua đất, ông Thành đã xây dựng móng nhà xác định ranh đất được sử dụng với diện tích con đường. Diện tích con đường thuộc GCNQSDĐ mà ông H5 nhận chuyển nhượng. Giữa ông H5 với ông Thành có thỏa thuận chừa diện tích đất phía trước làm đường đi chung không thỏa thuận rõ gia đình nào được đi và chỉ thỏa thuận làm đường đi chung. Khi ông H5 mua đất và đến sinh sống chỉ có nhà của ông H5, hiện nay là nhà ông T, nhà ông C, nhà bà Sa R, nhà bà H1, còn lại là đất trống. Ông H5 trả tiền cho ông Thành chỉ trả tiền diện tích đất sử dụng, còn diện

tích đất làm đường thì không có trả tiền cho ông Thành. Sau này, khi ông H5 bán đất cho ông T và ông C thì ông H5 có nói diện tích đất phía ngoài chiều ngang 05m để làm đường đi chung cho các hộ dân. Ông H5 chỉ tính tiền đối với diện tích đất sử dụng. Ông H5 đã bán xong đất cho ông C và ông T nên không còn quyền lợi gì đối với phần đất trên.

Người làm chứng ông Bùi Thanh X1 trình bày:

Ông Bùi Văn Còn và bà Lê Thị Kh1 sinh được 10 người con, trong đó có: Bà Xuân, ông Thành, bà V, bà S1, bà Nh. Khi anh chị em có gia đình riêng, bố mẹ đều chia cho anh chị em mỗi người một phần đất để ở, làm ăn, sinh sống. Khi cho đất, bố mẹ và các anh chị em đều thống nhất dành ra một phần đất làm lối đi chung dẫn vào các phần đất của từng người. Sau khi thống nhất, lối đi chung này được mở, tồn tại, sử dụng ổn định từ đó đến nay. Tuy nhiên, khi cấp GCNQSDĐ thì phần đất làm lối đi chung chưa được tách riêng thể hiện lối đi, mà vẫn rải rác trong GCNQSDĐ của một số anh chị em.

Cụ thể, đối với phần đất của bà Xuân được chia diện tích: 447m^2 là thửa số 4786, tờ bản đồ số 10TDH2, tại khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Thửa đất của bà Xuân không để đất ra làm lối đi chung vì phía trước thửa đất đã tiếp giáp đường đi chung do bà Bùi Thị Bạch M1 chừa ra. Bà M1 đã chừa ra diện tích 219,5m^2 (rộng 6,025m x dài 36,63m) thuộc thửa số 4788, tờ bản đồ số 10TDH2, tại khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương để làm đường đi chung. Phần đất làm lối đi chung này có một đầu được đấu với phần đất làm lối đi chung nằm trong giấy chứng nhận của bà S1 và dẫn ra đường Miếu Chiêu Liêu; một đầu đấu nối vào phần đất làm lối đi chung đang có tranh chấp liên quan đến bà V, ông Thành, bà S1, bà Nh. Mặc dù là đất được cấp GCNQSDĐ cho các anh, chị, em, nhưng khi bố, mẹ chia đất cho anh, chị, em đã thống nhất đây là đất làm lối đi chung nên không ai được chiếm hưởng riêng; đó là đất sử dụng chung cho tất cả các chủ sử dụng đất lân cận. Thực tế phần đất này vẫn được sử dụng ổn định đến nay, không có ai tranh chấp.

Đối với phần đất là lối đi chung đang có tranh chấp liên quan đến ông Thành, bà V, bà S1 mà Tòa án đang giải quyết. Là người trong gia đình, biết rõ sự việc, bà Xuân khẳng định: Đó cũng là đất làm lối đi chung được bố, mẹ khi cho đất, các con đã thỏa thuận, thống nhất rõ; phần đất đó nằm một phần trong GCNQSDĐ cấp cho ông Thành, một phần nằm trong GCNQSDĐ cấp cho bà S1, bà Nh, vì khi cấp GCNQSDĐ chưa tách riêng và thể hiện là đất lối đi chung; không một ai được chiếm hưởng riêng đất lối đi chung này. Lối đi chung này cũng được hình thành từ lúc tách thửa và được sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Người làm chứng bà Bùi Thị Thu S2 trình bày:

Ông Bùi Văn Còn và bà Lê Thị Kh1 sinh được 10 người con, trong đó có bà S2, ông Thành, bà V, bà S1, bà Nh. Khi anh chị em có gia đình riêng, bố mẹ đều chia cho mỗi người một phần đất để ở, làm ăn, sinh sống. Khi cho đất, bố mẹ và các anh chị em chúng tôi cũng thống nhất dành ra một phần đất làm lối đi

chung dẫn vào các phần đất của từng người. Sau khi thống nhất thì lối đi chung này được mở và tồn tại, sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Cụ thể, như đối với phần đất của bà S2 được chia là thửa đất số 4782, tờ bản đồ số 10TDH2, tại khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Thửa đất của bà S2 được cấp GCNQSDĐ có diện tích là 917,4m^2, nhưng thực tế, thửa đất này có phần đất làm lối đi chung là 211,2m^2 (rộng 6,035m x dài 35,2m). Phần đất làm lối đi chung này có một đầu được đấu với phần đất làm lối đi chung nằm trong giấy chứng nhận của bà Bùi Thị Lượng thuộc thửa số 4787 và dẫn ra đường Miếu Chiêu Liêu; một đầu đấu nối vào phần đất làm lối đi chung nằm trong giấy chứng nhận của bà Bùi Thị Ngọc Anh thuộc thửa số 4783. Mặc dù, đất được cấp GCNQSDĐ cho mình, nhưng bà S2 xác định: Bố, mẹ khi chia đất cho anh, chị, em đã thống nhất đây là đất làm lối đi chung nên bà S2 không thể chiếm hưởng riêng; đó là đất sử dụng chung cho tất cả các chủ sử dụng đất lân cận. Thực tế phần đất này vẫn được sử dụng ổn định đến nay, không có ai tranh chấp.

Đối với phần đất là lối đi chung đang có tranh chấp liên quan đến ông Thành, bà V, bà S1 mà Tòa án đang giải quyết. Là người trong gia đình, biết rõ sự việc, bà S2 khẳng định: Đó cũng là đất làm lối đi chung khi được bố, mẹ cho đất các con đã thỏa thuận, thống nhất rõ; phần đất đó nằm một phần trong GCNQSDĐ cấp cho ông Thành, một phần nằm trong GCNQSDĐ cấp cho bà Nh cũng là vì khi cấp GCNQSDĐ chưa tách riêng và thể hiện là đất lối đi chung; không một ai được chiếm hưởng riêng đất lối đi chung này. Lối đi chung này cũng được hình thành từ lúc tách thửa và được chúng tôi sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Người làm chứng bà Bùi Thị Bạch M1 trình bày:

Ông Bùi Văn Còn và bà Lê Thị Kh1 sinh được 10 người con, trong đó có bà M1, ông Thành, bà V, bà S1. Khi anh chị em có gia đình riêng, bố mẹ đều chia cho các con mỗi người một phần đất để làm ăn, sinh sống. Khi cho đất, bố mẹ và các anh chị em đều thống nhất dành ra một phần đất làm lối đi chung dẫn vào các phần đất của từng người. Sau khi thống nhất thì lối đi chung này được mở và tồn tại, sử dụng ổn định từ đó đến nay. Tuy nhiên, những phần đất được cấp GCNQSDĐ thì phần đất làm lối đi chung này chưa được tách riêng để thể hiện là lối đi mà vẫn nằm rải rác trong các thửa đất được cấp GCNQSDĐ cho anh chị em.

Cụ thể, như đối với phần đất của bà M1 được chia có diện tích 673,8m^2 thuộc thửa số 4788, tờ bản đồ số 10TDH2, tại khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số AM 896645, do UBND huyện Dĩ An cấp ngày 22/01/2009, nhưng thực tế, thửa đất này có phần đất làm lối đi chung là 219,5m^2 (rộng 6,025m x dài 36,63m). Phần đất làm lối đi chung này có một đầu được đấu với phần đất làm lối đi chung nằm trong giấy chứng nhận của bà S1 và dẫn ra đường Miếu Chiêu Liêu; một đầu đấu nối vào phần đất làm lối đi chung đang có tranh chấp liên quan đến bà V, ông Thành, bà S1. Mặc dù là đất được cấp GCNQSDĐ cho mình, nhưng bà M1 xác định: Khi bố, mẹ

chia đất cho anh, chị, em đã thống nhất đây là đất làm lối đi chung nên bà M1 không thể chiếm hưởng riêng; đó là đất sử dụng chung cho tất cả các chủ sử dụng đất lân cận. Thực tế phần đất này vẫn được sử dụng ổn định đến nay, không có ai tranh chấp.

Đối với phần đất là lối đi chung đang có tranh chấp liên quan đến ông Thành, bà V, bà S1 mà Tòa án đang giải quyết. Là người trong gia đình, biết rõ sự việc, bà M1 khẳng định: Đó cũng là đất làm lối đi chung, khi được bố, mẹ cho đất các con đã thỏa thuận, thống nhất rõ; phần đất đó nằm một phần trong GCNQSDĐ cấp cho ông Thành, một phần nằm trong GCNQSDĐ cấp cho bà Nh cũng là vì khi cấp GCNQSDĐ chưa tách riêng và thể hiện là lối đi chung; không một ai được chiếm hưởng riêng đất lối đi chung này.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2021 và ngày 04/3/2022 thể hiện: Phần đất tranh chấp giữa bà Nh với ông B diện tích 31m^2; tài sản gắn liền với đất tranh chấp gồm 01 phần căn nhà có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong có ốp gạch men, cột gạch trên thạch cao, cửa sắt kính diện tích 31m^2; con đường đi tranh chấp diện tích 247,6m^2 (diện tích bê tông là 226,9m^2, diện tích đá mi là 20,7m^2).

Biên bản xác minh ngày 23/9/2022 tại UBND phường T:

Căn cứ vào mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 23/8/2022, phần đất tranh chấp con đường đi chung gồm các phần đất có ký hiệu A2, A3 thuộc thửa số 4812 theo GCNQSDĐ số vào sổ H010787 do Bà Bùi Thị Tuyết Nh đứng tên; B2 và B3 thuộc thửa số 4846 theo GCNQSDĐ số vào sổ CS21878 do ông Lại Văn B đứng tên; C2 và C3 thuộc thửa số 4847 theo GCNQSDĐ số vào sổ CH15460 do ông Mai Thành L đứng tên; D2 và D3 thuộc thửa số 4848 theo GCNQSDĐ số vào sổ CH15460 do ông Vũ Văn C đứng tên; E5 và E6 thuộc thửa số 4849 theo GCNQSDĐ số vào sổ CH10448 do ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Bích L đứng tên; F5 thuộc thửa số 4818 theo GCNQSDĐ số vào sổ CS18562 do bà Thị Ngọc Huyền, ông Bùi Hồng D1 và ông Lê Anh Đ đứng tên. Con đường đi này là con đường đi nội bộ, không thuộc tuyến đường do UBND phường T quản lý. Con đường này không tiếp giáp với đường do UBND quản lý mà giáp với con đường đi nội bộ thuộc thửa đất số 4796 do bà Bùi Thị Bạch M1 làm chủ, thửa đất số 4797 do bà Bùi Thị Kim S1 làm chủ, thửa đất số 4798 do ông Bùi Văn Còn làm chủ rồi mới ra được đường Miếu Chiêu Liêu. Nguồn gốc các con đường này từ trước đây có nguồn gốc đất của ông Bùi Văn Còn chia tách cho các con.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, Điều 273; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 164, 166, 175, 176, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 170 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Thu V về việc công nhận lối đi chung.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 256m^2 (trong đó: 33,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 4812 (ký hiệu A2, A3); 21m^2 thuộc một phần thửa đất số 4846 (ký hiệu B2, B3); 21,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 4847 (ký hiệu C2, C3); 21,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 4848 (ký hiệu D2, D3); 21,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 4841 (ký hiệu E5, E6); 137,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 4818 (ký hiệu F5), tờ bản đồ số 20, tọa lạc khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương là lối đi chung.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Bùi Thị Tuyết Nh về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới đất).

Ông Lại Văn B được quyền sử dụng diện tích đất 31m^2 thuộc thửa số 4812, tờ bản đồ số 20, tọa lạc khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (ký hiệu A1).

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Bùi Tấn Th, bà Phan Thị Kim L1, bà Bùi Thanh Ch, ông Bùi Hồng D1, ông Bùi Công D và ông Bùi Tấn T1 có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Bà Bùi Thị Tuyết Nh số tiền 434.000.000 đồng (bốn trăm ba mươi bốn triệu đồng).

Kể từ ngày Bà Bùi Thị Tuyết Nh có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Bùi Tấn Th, bà Phan Thị Kim L1, bà Bùi Thanh Ch, ông Bùi Hồng D1, ông Bùi Công D và ông Bùi Tấn T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nêu trên thì ông Bùi Tấn Th, bà Phan Thị Kim L1, bà Bùi Thanh Ch, ông Bùi Hồng D1, ông Bùi Công D và ông Bùi Tấn T1 còn phải thanh toán cho Bà Bùi Thị Tuyết Nh tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

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 27/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thanh Ch có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu các nguyên đơn mua lại phần đường chừa lối đi chung thì gia đình bà Ch mới đồng ý bồi thường phần đất bị lấn ranh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Bùi Thị Thu V là ông Lê Huỳnh Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Bùi Thị Tuyết Nh là bà Phạm Thị Hải D vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thanh Ch vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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: Kháng cáo của người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thanh Ch là đúng thời hạn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo theo hướng không đồng ý xác định diện tích đất 256m^2 là lối đi chung cho nguyên đơn mà yêu cầu sửa án buộc nguyên đơn và Vân và người liên quan bà Nh phải mua lại phần đất này để làm lối đi.

Xét kháng cáo của bà Ch: Nguồn gốc phần đất các đương sự tranh chấp được ông Còn và bà Kh1 tặng cho. Lời khai của gia đình ông Thành, của người mua đất sau này thì những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình ông Thành chỉ trả tiền diện tích đất sử dụng thực tế, không trả tiền diện tích con đường. Khi ông L mua đất bán đấu giá toàn bộ diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Thành đã trả lại diện tích đất thuộc con đường đi. bà S1, bà Nh, bà V đều xác định khi được tặng cho đất, bốn anh em có thỏa thuận chừa đường đi chiều ngang 05m nhưng do không thể tách ra được nên diện tích đường đi vẫn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nh và ông Thành. Điều này phù hợp với lời khai của bà Lê Thị Kh1 (mẹ của ông Thành, bà Nh, bà S1 và bà V) xác định khi cho đất, anh em thỏa thuận chừa đi đi ngang 05m. Lời khai của bà S2, bà Xuân, bà M1 là chị em với ông Thành, bà Nh xác định khi được cha me tặng cho đất thì anh em có thỏa thuận chừa đường đi. Điều này hoàn toàn phù hợp với thực tế khách quan: Ông Thành chừa đường đi hết đất của mình, giáp với đất bà Nh. Con đường này tiếp giáp với con đường đi nội bộ có nguồn gốc từ đất của ông Còn tặng cho đất các con. Hiện trạng các thửa đất của ông Thành, bà Nh, bà S1 và bà V muốn ra đường Miếu Chiêu Liêu thì phải đi qua con đường đi nội bộ cũng có nguồn gốc của ông Còn và bà Kh1 tặng cho các con.

Hồ sơ vụ án thể hiện, năm 2009 khi cụ Còn chia đất cho các con có thỏa thuận một phần đất chừa ra làm đường đi chung theo bản cam kết ngày 28/02/2009. Đối với phần đất thuộc thửa 4818 cấp quyền sử dụng đất cho ông Thành thì ông Thành có làm đơn xin thỏa thuận chừa đường đi chung ngày 18/6/2010 (bút lục số 28) có xác nhận của xã H (nay là phường T) thể hiện ông Thành tự nguyện chừa lối đi ngang 05m x 20m thuộc một phần thửa đất của ông Thành để làm lối đi chung. Nay ông Thành và các con ông Thành cho rằng chỉ chừa lối đi cho các hộ dân mua đất và gia đình ông Thành đi, còn việc bà V, bà Nh, bà S1 muốn đi phải thanh toán tiền mua đường là không có cơ sở và không phù hợp theo quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 về quyền về lối đi qua: "..3. Trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều này mà không có đền bù". Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích 256m^2 theo sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án sơ thẩm là lối đi chung là có căn cứ.

Đối với phần diện tích đất 31m^2 thuộc thửa số 4812, tờ bản đồ số 20, tọa

lạc khu phố Đông Ch, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương thì ông Thành, bà L1, bà Ch, ông D1, ông D và ông T1 khi phân chia thửa đất thì có lấn ranh đất của bà Nh và đồng ý liên đới thanh toán cho Bà Bùi Thị Tuyết Nh số tiền 434.000.000 đồng (bốn trăm ba mươi bốn triệu đồng) là phù hợp.

Nay, bà Ch kháng cáo cho rằng buộc bà Nh, bà V, bà S1 phải mua lối đi chung là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người liên quan là có căn cứ. Kháng cáo của người liên quan bà Bùi Thanh Ch là không có căn cứ chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, đề nghị 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:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Trọng Hiếu, bà Nguyễn Thị Ái Q1 (đại diện Ngân hàng), ông Nguyễn Huy H2, ông Võ Cao Th3 có yêu cầu giải quyết vắng mặt; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Bùi Thị Tuyết Nh là bà Nguyễn Thị Hồng M đã được triệu tập hai lần nhưng vắng mặt không có lý do, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Bùi Thị Tuyết Nh là bà Phạm Thị Hải D yêu cầu vẫn tiến hành xét xử; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Hồng D1, ông Bùi Tấn T1, bà Hà Thị Kh, ông Nguyễn Văn C1 đã được triệu tập hai lần 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.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 16/11/2020, Bà Bùi Thị Tuyết Nh khởi kiện ông Lại Văn B yêu cầu ông B trả lại diện tích 30,5m^2 (đo đạc thực tế 31m^2), thuộc thửa số 4812, tờ bản đồ số 10TDH.2, tại phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (bút lục số 119).

Ngày 07/12/2021, bà Bùi Thị Thu V khởi kiện ông Lại Văn B yêu cầu công nhận đường đi hiện hữu có chiều rộng khoảng 05m x dài 100m, kéo dài từ phía Nam thửa đất số 4818 đến hết thửa đất số 4812, tại phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (bút lục số 01 – 02).

Ngày 25/01/2022, Tòa án cấp sơ thẩm có Quyết định nhập vụ án số 05/2022/QĐ-NVA (bút lục số 617 – 618), nhập hai vụ án nêu trên thành một vụ án.

[2.2] Về tranh chấp đường đi:

Tại mảnh trích lục địa chính ngày 19/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D thể hiện: Đường đi tranh chấp (hiện trạng là đường

bê tông) có diện tích 253,9m^2, trong đó: 2,9m^2 (thửa số 4812, ký hiệu A2) +20,7m^2 (thuộc thửa số 4812, ký hiệu A3) + 18,1m^2 (thửa số 4846, ký hiệu B2) + 2,9m^2 (thửa số 4846, ký hiệu B3) + 18,3m^2 (thửa số 4847, ký hiệu C2) + 2,9m^2 (thửa số 4847, ký hiệu C3) + 18,5m^2 (thửa số 4848, ký hiệu D2) + 03m^2 (thửa số 4848, ký hiệu D3) + 18,7m^2 (thửa số 4849, ký hiệu E5) + 03m^2 (thửa số 4849, ký hiệu E6) + 144,9m^2 (thửa số 4818, ký hiệu F5). Tòa án cấp sơ thẩm nhận định phần đường tranh chấp có diện tích 33,9m^2 (ký hiệu A2, A3) và diện tích 137,6m^2 (ký hiệu F5) là chưa chính xác, cụ thể phần đất ký hiệu A2 + A3 là 23,6m^2 + phần đất ký hiệu F5 là 144,9m^2.

Theo biên bản xác minh ngày 17/3/2023 của Tòa án cấp phúc thẩm thể hiện: Từ đường hẻm của đường Chiêu Liêu đi vào đường hẻm số 25 (đường hẻm số 25 có chiều ngang khoảng 06m x dài 60m), đường hẻm này đi qua thửa đất của bà Bùi Thị Kim S1 và bà Bùi Thị Bạch M1, nguồn gốc đất của bà S1, bà M1 là của ông Bùi Văn Còn (cha ruột của bà S1, bà M1) tặng cho (hiện nay bà S1, bà M1 tách thành 22 phần đất và chuyển nhượng cho người khác), tiếp giáp với đường hẻm này là đoạn đường tranh chấp đi qua các thửa đất của ông Lê Anh Đ, ông Bùi Hồng D1, bà Lê Thị Ngọc H1 (thửa số 4818), ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Bích L (thửa số 4849), ông Vũ Văn C, bà Vũ Thị M (thửa số 4848), ông Mai Thành L (thửa số 4847), ông Lại Văn B (thửa số 4846), Bà Bùi Thị Tuyết Nh (thửa số 4812), bà Bùi Thị Thu V (thửa số 4813) có chiều ngang khoảng 05m x chiều dài 72,93m (theo mảnh trích lục ngày 19/4/2022).

Nguồn gốc của các thửa đất số 4812, 4813, 4818, 4819, 4846, 4847, 4848, 4849 như sau:

Ông Bùi Văn Còn là chủ sử dụng diện tích đất 8.774m^2 thuộc thửa số 4776, tờ bản đồ số 10TDH.2 tại xã Tân Đông Hiệp, huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số AD 230330, số vào sổ H 10298 ngày 29/6/2009 do UBND huyện Dĩ An cấp cho ông Bùi Văn Còn (bút lục số 411). Năm 2009, ông Còn và bà Lê Thị Kh1 (vợ của ông Còn) tách, lập thêm các thửa mới để tặng cho các con gồm: Bà Bùi Thị Tuyết Nh (thửa số 4812), bà Bùi Thị Thu V (thửa số 4813), bà Bùi Thị Lượng (thửa số 4814), bà Bùi Thị Ngọc Anh (thửa số 4815), bà Bùi Thị Bạch M1 (thửa số 4816), bà Bùi Thị Thu S2 (thửa số 4817), ông Bùi Tấn Th (thửa số 4818), bà Bùi Thị Kim S1 (thửa số 4819), ông Bùi Quang Châu (thửa số 4820), ông Bùi Công Ẩn (thửa số 4821), ông Bùi Thanh X1 (thửa số 4822) theo các Hợp đồng số 3471, 3477, 3475, 3472, 3480, 3479, 3473, 3476, 3478, 3474, 3481 cùng quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2009 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương. Hồ sơ cấp đất của các thửa đất số 4812, 4813, 4816, 4818, 4819, không tiếp giáp với đường đi. Ngoài ra, ông Còn còn tiếp tục tách thửa số 4776 thành các thửa 3323, 3324, 4776, 4820,4821, 4822, 4798, 4797, 4796, 4795, 4794, 4782, 4783, 4784, 4785, 4786, 4787, 4788, 4789 và tặng cho các con.

Thửa đất số 4846: Ngày 09/8/2017, ông Đặng Văn Ph1 chuyển nhượng cho ông Lại Văn B thửa đất số 4846 theo GCNQSDĐ số CE 260237, số vào sổ CS20944 ngày 18/5/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp

cho ông Đặng Văn Ph1. Đến ngày 31/8/2017, ông Lại Văn B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ số CH 963467, số vào sổ CS21878. Ngày 03/7/2017, ông Lại Văn B và bà Đoàn Thị Bình (vợ của ông B) thế chấp thửa đất trên tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Qu – Chi nhánh Bình Dương – Phòng Giao dịch Sóng Thần (bút lục số 504 – 516, 521 – 526).

Thửa đất số 4847: Ông Văn Hiệp Sơn là chủ sử dụng theo GCNQSDĐ số BĐ 307182, số vào sổ CH 03091 ngày 29/01/2011 do UBND huyện Dĩ An cấp cho Ông Văn Hiệp Sơn. Sau đó, biến động sang cho ông Mai Thành L theo GCNQSDĐ số CA 181281, số vào sổ CS16323 ngày 07/9/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Mai Thành L, ông L nhận chuyển nhượng bằng hình thức bán đấu giá (bút lục số 342 – 407).

Thửa đất số 4848: Ngày 02/4/2015, ông Âu Dương Thành, bà Nguyễn Thị Thu Cang chuyển nhượng cho ông Vũ Văn C thửa đất số 4848 theo GCNQSDĐ số BV 098236, số vào sổ CH 13898 ngày 02/10/2014, đăng ký biến động ngày 19/12/2014 do UBND thị xã Dĩ An cấp cho ông Âu Dương Thành. Đến ngày 27/4/2015, ông Vũ Văn C được UBND thị xã Dĩ An cấp GCNQSDĐ số BX 933554, số vào sổ CH15460 (bút lục số 536 – 541).

Thửa đất số 4849: Ngày 15/4/2013, ông Nguyễn Mạnh H5, bà Nguyễn Thị Tin chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Bích L thửa đất số 4849 theo GCNQSDĐ số CE 760011, số vào sổ CH 04173 ngày 27/5/2011 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Mạnh H5. Đến ngày 08/5/2013, ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Bích L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ số BN 968469, số vào sổ CH10448 (bút lục số 568 – 572).

Thửa đất số 4818: Bà Phan Thị Kim Liễu là chủ sử dụng theo GCNQSDĐ số BQ 030274, số vào sổ CH12315 ngày 22/01/2014 do UBND thị xã Dĩ An cấp cho bà Phan Thị Kim Liễu. Sau đó, biến động sang cho ông Lê Anh Đ, ông Bùi Hồng D1, bà Lê Thị Ngọc H1 theo các GCNQSDĐ số CD 351840, CD 351841, CD 351842, số vào sổ CS18562 ngày 02/8/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Lê Anh Đ, ông Bùi Hồng D1, bà Lê Thị Ngọc H1 (bút lục số 583 – 587).

Qua xem xét hồ sơ cấp đất của các thửa số 4846, 4847, 4848, 4849, 4818 thì các thửa đất này có nguồn gốc, vị trí tách ra từ thửa số 4818 của ông Bùi Văn Còn tặng cho con là ông Bùi Văn Thành (bút lục số 344).

Ngày 28/02/2009, ông Bùi Văn Còn và các con gồm: Bà Bùi Thị Kim S1, bà Bùi Thị Ngọc Anh, bà Bùi Thị Bạch M1, bà Bùi Thị Ngọc Sương lập bản cam kết chừa đường đi đối với các thửa số 4789, 4783, 4788, 4787.

Ngày 18/6/2010, bà Phan Thị Kim L1 có đơn xin thỏa thuận chừa đường đi chung đối với diện tích 127,6m^2 thuộc thửa số 4849 theo GCNQSDĐ số CH00890 ngày 07/6/2010, đường đi có chiều ngang 05m x chiều dài 05m, có xác nhận của UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 18/6/2010, ông Bùi Công D có đơn xin thỏa thuận chừa đường đi chung đối với diện tích 124,5m^2 thuộc thửa số 4846 theo GCNQSDĐ số CH00888 ngày 07/6/2010, đường đi có chiều ngang 05m x chiều dài 05m, có xác nhận của UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 18/6/2010, ông Bùi Tấn T1 có đơn xin thỏa thuận chừa đường đi chung đối với diện tích 126,4m^2 thuộc thửa số 4848 theo GCNQSDĐ số CH00889 ngày 07/6/2010, đường đi có chiều ngang 05m x chiều dài 05m, có xác nhận của UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 18/6/2010, ông Bùi Tấn Th có đơn xin thỏa thuận chừa đường đi chung đối với diện tích 377,7m^2 thuộc thửa số 4818 theo GCNQSDĐ số H010783 ngày 09/12/2009, đường đi có chiều ngang 05m x chiều dài 05m, có xác nhận của UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 01/4/2011, ông Bùi Công D với ông Nguyễn Mạnh H5 có thỏa thuận chừa đường đi chung đối với thửa đất số 4846, cụ thể: Diện tích đất theo giấy chứng nhận 124,5m^2 thực tế bán 106m^2, còn lại để làm đường đi chung, ông H5 chỉ được sử dụng 106m^2, không được sử dụng phần đất còn lại làm đường đi chung.

Ngày 07/5/2015, ông Bùi Tấn Th với ông Mai Thành L có thỏa thuận chừa đường đi chung, diện tích đất 125,3m^2, ông L chỉ sử dụng 106m^2, phần đất còn lại 05m ngang x 05m dài chừa làm đường đi, ông Thành đưa ông L số tiền 30.000.000 đồng làm đường đi chung.

Theo sơ đồ vị trí đường đi do bà V cung cấp (bà V tự vẽ) thể hiện: Ngoài các phần đất nêu trên ông Còn tặng cho các con thì ông Còn tiếp tục tách thửa đất số 4776 thành thửa đất số 4798 để làm đường đi chung; thửa số 4797 được tách từ thửa số 4789 của bà Bùi Thị Kim S1 để làm đường đi chung; thửa số 4796 được tách từ thửa số 4788 của bà Bùi Thị Bạch M1 để làm đường đi chung; thửa số 4794 được tách từ thửa số 4787 của bà Bùi Thị Thu S2 để làm đường đi chung; thửa đất số 4795 được tách từ thửa số 4783 của bà Bùi Thị Ngọc Anh để làm đường đi chung; đường đi tranh chấp thuộc thửa số 4818 của ông Bùi Tấn Th chừa ra để làm đường đi chung. Các thửa số 4782, 4787, 4788, 4789, 4794, 4795, 4796, 4797, 4798, đều có nguồn gốc từ thửa số 4776.

Biên bản xác minh ngày 23/9/2022 đường đi tranh chấp là đường nội bộ, không thuộc tuyến đường do UBND phường T quản lý, con đường này không tiếp giáp với đường do UBND quản lý mà tiếp giáp với con đường đi nội bộ thuộc thửa đất số 4796 do bà Bùi Thị Bạch M1 làm chủ + số 4797 do bà Bùi Thị Kim S1 làm chủ + 4798 do ông Bùi Văn Còn làm chủ mới ra được đường Chiêu Liêu. Nguồn gốc các con đường này có nguồn gốc đất của ông Bùi Văn Còn chia tách cho các con (bút lục số 731).

Như vậy, phần đất các bên tranh chấp là một đoạn của con đường như phân tích nêu trên, đất có nguồn gốc của ông Bùi Văn Còn tặng cho các con và tự chừa đất làm đường đi. Cần điều tra làm rõ các thửa đất 4846, 4847, 4848, 4849, 4818 khi thực hiện chuyển nhượng lại thì giữa những người nhận chuyển

nhượng trước và sau có thỏa thuận với nhau như thế nào về đường đi. Đồng thời, thửa đất số 4846 là tài sản của ông Lại Văn B và bà Đoàn Thị Bình, bà Bình đã có giấy ủy quyền cho bà Bùi Thanh Ch tham gia tố tụng (bút lục số 104 – 107) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Bình tham gia tố tụng là có thiếu sót.

[2.3] Về tranh chấp ranh giới đất:

Tòa án cấp sơ thẩm công nhận diện tích đất 31m^2 thuộc thửa số 4812 (ký hiệu A1) ông B được quyền sử dụng là chưa chính xác. Vì phần đất 31m^2 gắn liền với thửa đất số 4846 là tài sản của ông B và bà Đoàn Thị Bình, nên việc không đưa bà Bình tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót.

Sau phiên tòa, bà V và bà Nh có cung cấp cho Tòa án hợp đồng thuê đất đối với thửa số 4813 và 4812. Theo nội dung của hợp đồng thuê đất thì ngày 13/12/2022, bà V cho bà Trần Thị Thanh Huệ thuê thửa đất số 4813, bà Nh cho ông Trần Quốc Nghĩa thuê thửa đất số 4812, đây là tình tiết mới chưa được điều tra làm rõ, cần điều tra làm rõ, để đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

Từ những phân tích trên, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thanh Ch là có cơ sở chấp nhận một phần.

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

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thanh Ch.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho bà Bùi Thanh Ch 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004204 ngày 27/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

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 D;
- TAND thành phố D;
- 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 Thị Duyên Hằng