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

Bản án số: 151/2025/DS-PT
Ngày: 23 - 6-2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) và yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mạc Thị Chiên.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Dũng

Bà Đào Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Đại - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Cao Thị Thúy - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 97/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2025 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) và yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2024/DS-ST ngày 28/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 120/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Văn Ô, sinh năm 1945.

Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Bùi Văn T

Địa chỉ: Ấp Phú Lộc, xã Đông Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

2.2. Bà Nguyễn Thị Thúy H1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp P, thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

2.3. Bà Nguyễn Thị Mỹ Ý, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của bà H1 và bà Ý là ông Phan Long H2, sinh năm 1987.

Địa chỉ: D khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H1 và bà Nguyễn Thị Mỹ Ý, luật sư Lê Khả Đ,

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Võ Quốc S - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành T1 - Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H.

Địa chỉ: Số C, đường X, phường E, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn Ú - Chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh H.

3.3. Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1982 (chồng bà H1).

Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.4. Ông Bùi Thanh T2.

3.5. Bà Huỳnh Thị S1 (vợ ông Ô).

3.6. Ông Bùi Thanh H3.

3.7. Bà Bùi Thị Kim K.

3.8. Ông Bùi Văn N.

3.9. Ông Bùi Văn S2.

3.10. Bà Bùi Ngọc T3.

3.11. Ông Bùi Văn T.

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.12. Ông Trần Việt H4.

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

3.13. Bà Phan Thị Ngọc H5.

3.14. Bà Nguyễn Thị Tố N1.

3.15. Ông Hồ Văn H6, sinh năm 1979.

3.16. Ông Hồ Văn P, sinh năm 1999.

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.17. Bà Dương Thị P1, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ E, khu A, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3.18. Bà Bùi Huyền C.

3.19. Bà Nguyễn Thị T4.

3.20. Ông Bùi Minh K1.

3.21. Ông Bùi Thanh B.

3.22. Ông Bùi Minh T5.

3.23. Ông Bùi Thanh H7.

3.24. Bà Nguyễn Ngọc H8.

3.25. Ông Bùi Minh N2.

3.26. Bà Tô Hồng N3.

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.27. Ông Nguyễn Văn T6, sinh năm 1965.

3.28. Bà Hồ Thị N4, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.29. Ông Nguyễn Thanh H9, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

3.30. Ông Dương Văn L, sinh năm 1957.

3.31. Bà Dương Thị V, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.32. Ông Triệu Thanh Đ1, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.

3.33. Bà Dương Thị L1, sinh năm 1963.

3.34. Bà Võ Thị Bích T7, sinh năm 1997.

3.35. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.36. Bà Phan Thị C1, sinh năm 1950.

3.37. Ông Hồ Văn V1, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.38. Bà Nguyễn Mộng T8, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp H, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

3.39. Ông Hồ Văn H10, sinh năm 1976.

3.40. Bà Mai Thị Chí H11, sinh năm 1978.

3.41. Ông Hồ Văn Vũ L2, sinh năm 2002.

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ Ý, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thúy H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Văn T trình bày:

Ông Bùi Văn Ô với ông Nguyễn Đình P2 (đã chết) trước đây có sử dụng phần đất liền kề với nhau. Do phần đất của ông Ô không có lối đi nên ông Ô với ông P2 có thỏa thuận đổi đất với nhau. Theo đó, ông Ô đi nhờ đất ông P2 còn ông P2 thì sử dụng phần đất của ông Ô. Hai bên thống nhất với thỏa thuận và ổn định sử dụng từ trước đến nay. Việc đổi đất không có làm giấy tờ cũng không có ai chứng kiến, chỉ thoả thuận miệng với nhau. Tuy nhiên, sau khi ông P2 chết thì các con ông P2 là ông H, bà H1, bà Ý (Á) thừa kế tài sản của ông P2. Quá trình làm thủ tục thừa kế thì ông Ô đã tích cực hỗ trợ, giúp đỡ cũng như ký giáp ranh và tạo mọi điều kiện thuận lợi nhất cho các con ông P2 vì ông Ô nghĩ tình làng, nghĩa xóm và nghĩ tới thỏa thuận trước đây với ông P2. Tuy nhiên, sau khi được hưởng di sản thừa kế xong thì các con ông P2 không giữ đúng thỏa thuận trước đây. Yêu cầu ông Ô phải mua 30m^2 đất với giá là 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng), việc này là bất hợp lý và nằm ngoài khả năng kinh tế của người tuổi cao, sức yếu như ông Ô. Thậm chí ông H còn đổi ý không chịu bán và quyết định tới tháng 10 năm 2024 sẽ rào lại không cho phía gia đình ông Ô đi trên lối đi cũ. Không dừng lại ở đó, bà H1, bà Ý còn lấn ranh đất của phía gia đình ông Ô. Cụ thể là lấn 04m chiều ngang, chiều dài đến hết thửa 1091. Việc lấn chiếm này đã lấn sang nhà cửa, cây trồng, mồ mã ông bà, tổ tiên của ông Ô. Nhận thấy quyền và lợi ích của bản thân và gia đình ông Ô bị xâm phạm nghiêm trọng. Ông Ô đã có thiện chí và tích cực thỏa thuận nhiều lần nhưng không có kết quả. Nay ông Ô khởi kiện yêu cầu:

1. Buộc phía bị đơn là bà Nguyễn Thị Thúy H1 và bà Nguyễn Thị Mỹ Ý (Á) giao trả lại phần đất đã lấn chiếm cho Bùi Văn Ô chiều ngang 04m, chiều dài hết thửa 1091. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Thuộc một phần thửa đất số 1091, diện tích 3240m^2 tờ bản đồ số 03 Thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cần Thơ (cũ, nay là huyện C, tỉnh Hậu Giang) cấp cho ông Bùi Văn Ô, ngày 01 tháng 6 năm 2000.

2. Buộc phía bị đơn ông Nguyễn Văn H giao trả lại phần đất đã lấn chiếm cho Bùi Văn Ô tổng diện tích khoảng 50m^2. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Thuộc một phần thửa đất số 1091, diện tích 3240m^2 tờ bản đồ số 03 Thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cần Thơ (cũ, nay là huyện C, tỉnh Hậu Giang) cấp cho ông Bùi Văn Ô, ngày 01 tháng 6 năm 2000.

3. Buộc ông H, bà H1, bà Ý mở lối đi vào phần đất của ông Bùi Văn Ô chiều ngang 1,5m chiều dài đến phần đất của ông Bùi Văn Ô (thửa 1090, thửa 1091) địa chỉ đất: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang tờ bản đồ số 03 Thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cần Thơ (cũ, nay là huyện C, tỉnh Hậu Giang) cấp cho ông Bùi Văn Ô, ngày 01 tháng 6 năm 2000.

Đất ông Ô hiện nay không cho thuê, cầm cố, thế chấp cho cá nhân, tổ chức nào. Và thống nhất với kết quả thẩm định giá tài sản tranh chấp của Công ty cổ phần T10.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy H1 trình bày*:

Nguồn gốc đất là của ông nội là ông Nguyễn Văn M cho lại cha là Nguyễn Đình P2 và bà Nguyễn Thị L3 khoảng năm 2020. Trong năm 2020, ông P2 (là cha) mất để thừa kế lại cho anh ruột là Nguyễn Văn H, đến năm 2021 ông H cho lại bà và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay. Tất cả các thửa đất này hiện nay không có cầm cố, thế chấp cho tổ chức cá nhân nào. Đối với tranh chấp ranh đất: Hiện bà có một phần đất giáp ranh với Bùi Văn Ô, bà không có lấn ranh đất của ông Ô nên không đồng ý trả đất cho ông Ô, yêu cầu giải quyết theo diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với tranh chấp mở lối đi: Từ xưa đến nay bà vẫn cho gia đình ông Bùi Văn Ô đi nhờ qua phần đất của bà để ra đến đường lộ chung. Trước đây bà có đồng ý bán phần đất mở lối đi cho ông Ô chiều ngang 1,2 mét, chiều dài chạy đến đất ông Bùi Văn Ô nhưng ông Ô không đồng ý mua giá 200.000.000đồng nên hai bên xảy ra tranh chấp. Đất này là thuộc quyền sở hữu của bà, nay bà không đồng ý mở lối đi cho gia đình ông Bùi Văn Ô đi qua phần đất của bà. Gia đình bà không có đổi đất với gia đình ông Ô nên không đồng ý trả đất. Thống nhất với kết quả thẩm định giá tài sản tranh chấp của Công ty cổ phần T10.

- *Bị đơn bà Trần Thị Mỹ Ý1 trình bày:*

Nguồn gốc đất là của ông nội là ông Nguyễn Văn M cho lại cha là Nguyễn Đình P2 khoảng năm 2020. Trong năm 2020 ông P2 (là cha) mất để thừa kế lại cho anh ruột là Nguyễn Văn H, sau đó năm 2021 ông H cho lại bà và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay. Bà và bà H1 là chị em ruột, bà H1 là chị, bà là em, ông H là anh ruột. Thửa đất này hiện nay không có cầm cố, thế chấp cho tổ chức cá nhân nào. Đối với tranh chấp ranh đất giáp với đất Bùi

Văn Ô: Hiện bà có một phần đất giáp ranh với Bùi Văn Ô, bà không có lấn ranh đất của ông Ô nên không đồng ý trả đất cho ông Ô, yêu cầu giải quyết theo diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình bà không có đổi đất với gia đình ông Ô nên không đồng ý trả đất, không đồng ý mở lối đi. Thống nhất với kết quả thẩm định giá tài sản tranh chấp của Công ty cổ phần T10.

- *Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Nguồn gốc đất là của ông nội là ông Nguyễn Văn M cho lại cha là Nguyễn Đình P2 khoảng năm 2020. Trong năm 2020 thì ông P2 (là cha) mất để thừa kế lại cho ông Nguyễn Văn H, đến năm 2021 ông cắt chia đất cho em là bà H1 và bà Mỹ Ý1 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay. Nay ông Bùi Văn Ô yêu cầu mở lối đi qua đất của ông và đất của em ông là Nguyễn Thị Thúy H1, Nguyễn Thị Mỹ Ý. Trước có đồng ý bán đất lối đi chiều ngang 1,2 mét, chiều dài từ lộ đến đất Bùi Văn Ô giá 200.000.000đồng nhưng ông Ô không đồng ý nên xảy ra tranh chấp. Nay ông không đồng ý mở lối đi cho gia đình Bùi Văn Ô. Việc đổi đất lối đi như phía nguyên đơn trình bày là hoàn toàn không có. Phần đất lối đi này hiện ông là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất thửa 165 hiện do ông đang ở và quản lý sử dụng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc tranh chấp ranh ông không có lấn chiếm nên không đồng ý trả đất cho ông Ô. Gia đình không có đổi đất, không có lấn chiếm đất với gia đình ông Ô nên không đồng ý trả đất. Thống nhất với kết quả thẩm định giá tài sản tranh chấp của Công ty cổ phần T10.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Thanh T2, Bùi Thanh H3, Bùi Thị Kim K, Bùi Văn N, Bùi Văn S2, Bùi Thị T9, Bùi Văn T, Huỳnh Thị S1 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Bùi Văn T, không bổ sung ý kiến gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn A trình bày: Thống nhất lời trình bày của vợ là bà Nguyễn Thị Thúy H1, không bổ sung ý kiến gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Việt H4 trình bày: Thống nhất lời trình bày của vợ là bà Nguyễn Thị Mỹ Ý (Á), không bổ sung ý kiến gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Thị Ngọc H5 trình bày: Thống nhất lời trình bày của chồng là Nguyễn Văn H, không bổ sung ý kiến gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Văn H10, Mai Thị Chí H11, Hồ Văn Vũ L2 trình bày: Ông H10, bà H11, ông L2 là người ở nhờ trên đất của ông Bùi Văn Ô. Gia đình không có công sức đóng góp gì trên phần đất tranh chấp, không có ý kiến gì đối với vụ tranh chấp này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Thị C1, Hồ Văn V1, Nguyễn Mộng T8 trình bày: Bà C1, ông V1, bà T8 là người ở nhờ trên đất của ông Bùi Văn Ô. Gia đình không có công sức đóng góp gì trên phần đất tranh chấp, không có ý kiến gì đối với vụ tranh chấp này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Thị L1, Võ Thị Bích T7, Nguyễn Thị T4 trình bày: Bà L1, bà T7, bà T4 là người ở nhờ trên đất của ông Bùi Văn Ô. Gia đình không có công sức đóng góp gì trên phần đất tranh chấp, không có ý kiến gì đối với vụ tranh chấp này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Văn L, Triệu Thanh Đ1, Dương Thị V trình bày: Ông L, ông Đ1, bà V là người ở nhờ trên đất của ông Bùi Văn Ô. Gia đình không có công sức đóng góp gì trên phần đất tranh chấp, không có ý kiến gì đối với vụ tranh chấp này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T6, Hồ Thị N4, Nguyễn Thanh H9 trình bày: Ông T6, bà N4, ông H9 là người ở nhờ trên đất của ông Bùi Văn Ô. Gia đình không có công sức đóng góp gì trên phần đất tranh chấp, không có ý kiến gì đối với vụ tranh chấp này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Văn H6, Dương Thị P1, Hồ Văn P trình bày: Ông H6, bà P1, ông P là người ở nhờ trên đất của ông Bùi Văn Ô. Gia đình không có công sức đóng góp gì trên phần đất tranh chấp, không có ý kiến gì đối với vụ tranh chấp này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Tố N1 trình bày: Bà N1 là cô của ông H, bà H1, bà Ý, bà N1 chỉ là người ở nhờ trên đất của ông Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Thúy H1. Bà N1 không có công sức đóng góp gì trên phần đất tranh chấp, không có ý kiến gì đối với vụ tranh chấp này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tô Hồng N3, Bùi Minh N2 trình bày: Bà N3, ông N2 là vợ con của ông Bùi Văn S2. Gia đình ông S2 cất nhà ở trên đất của cha ruột là ông Bùi Văn Ô. Gia đình không có công sức đóng góp gì trên phần đất tranh chấp, không có ý kiến gì đối với vụ tranh chấp này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Ngọc H8, Bùi Minh T5, Bùi Huyền C trình bày: Bà H8, ông T5, bà C là vợ con của ông Bùi Văn N. Gia đình ông N cất nhà ở trên đất của cha ruột là ông Bùi Văn Ô. Gia đình không có công sức đóng góp gì trên phần đất tranh chấp, không có ý kiến gì đối với vụ tranh chấp này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Thanh H7, Bùi Thanh B trình bày: Ông H7, ông B là con của ông Bùi Thanh H3. Gia đình ông H3 cất nhà ở trên đất của cha ruột là ông Bùi Văn Ô. Gia đình không có công sức đóng góp gì trên phần đất tranh chấp, không có ý kiến gì đối với vụ tranh chấp này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T4, Bùi Minh K1 trình bày: Bà T4, ông K1 là vợ con của ông Bùi Thanh T2. Gia đình ông T2 cất nhà ở trên đất của cha ruột là ông Bùi Văn Ô. Gia đình không có công sức đóng góp gì trên phần đất tranh chấp, không có ý kiến gì đối với vụ tranh chấp này.

- Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang là ông Nguyễn Thành T1 trình bày: Giữa nguyên ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang về việc trả lời về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự. Về nội dung tranh chấp giữa các đương sự đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật, không có ý kiến.

- Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh H là ông Lê Văn Ú trình bày: Giữ nguyên ý kiến của sở tài nguyên và môi trường tỉnh H về việc trả lời về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự. Về nội dung tranh chấp giữa các đương sự đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật, không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2024/DS-ST ngày 28/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn Ô về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thúy H1, bà Nguyễn Thị Mỹ Ý mở lối đi qua bất động sản liền kề; Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị Thúy H1 trả lại phần đất lấn ranh diện tích 139,2m^2, đất toạ lạc tại ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn Ô yêu cầu bà Nguyễn Thị Thúy H1 trả lại phần đất lấn ranh tại vị trí Ib có diện tích 58,7m^2; Không chấp nhận yêu cầu của ông Ô về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Mỹ Ý trả lại phần đất lấn ranh tại vị trí Ia có diện tích 34,7m^2; Không chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Văn Ô về việc yêu cầu ông H mở lối đi qua bất động sản tại thửa 165, tờ bản đồ số 03, đất toạ lạc tại ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Thúy H1 và ông Nguyễn Văn A mở lối đi qua đất bà H1, cho gia đình ông Bùi Văn Ô phần đất tổng diện tích là 85,6m^2, Vị trí IIa tại thửa 89 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03250 và vị trí IIb, thửa 162 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03251 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh H cấp cùng ngày 29/4/2021 cho bà Nguyễn Thị Thúy H1 đứng tên, đất toạ lạc tại ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

4. Buộc ông Bùi Văn Ô trả cho bà Nguyễn Thị Thúy H1 và ông Nguyễn Văn A số tiền là 82.624.800 đồng.

5. Bà Nguyễn Thị Mỹ Ý, ông Trần Việt H4, ông Bùi Văn Ô được quyền sử dụng chung lối đi 17,8m^2, vị trí IIc, tại thửa 161, do bà Nguyễn Thị Mỹ Ý đứng

tên đất toạ lạc tại ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ Ý và ông Trần Việt H4 mở lối đi và tạo điều kiện cho gia đình ông Bùi Văn Ô phần đất tổng diện tích là 17,8m^2, vị trí IIc, tại thửa 161, do bà Nguyễn Thị Mỹ Ý đứng tên tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03249 Sở tài nguyên và môi trường tỉnh H cấp ngày 29/4/2021.

6. Buộc ông Bùi Văn Ô trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ Ý và ông Trần Việt H4 số tiền là: 3.438.960.đồng.

7. Buộc bà Nguyễn Thị Thúy H1 trả lại phần đất lấn ranh tại vị trí Ic diện tích là 139,2m^2, thuộc thửa 1090, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 78, tờ bản đồ 42), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000414 cấp ngày 01/6/2000 do ông Bùi Văn Ô đứng tên.

(Kèm mãnh trích đo địa chính số 658-2024 ngày 24/7/2023 của Công ty TNHH Đ2)

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, lãi suất, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 03 tháng 10 năm 2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ Ý, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thúy H1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Nội dung yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án dân sự sơ thẩm số 131/2024/DS-ST ngày 28/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày: Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy H1, Nguyễn Thị Mỹ Ý cho rằng bản án sơ thẩm của tòa án nhân dân huyện Châu Thành có nhiều vi phạm về thủ tục tố tụng như cho người đại diện theo ủy quyền tham gia vụ kiện vượt quá phạm vi ủy quyền, chấp nhận đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn sau khi đã hòa giải công bố công khai chứng cứ vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giáo hồ sơ về tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm lại.

Nguyên đơn xác định khi được ủy quyền là ủy quyền từ cấp cơ sở nên khi tham gia ở giai đoạn tố tụng ông không biết để làn lại ủy quyền. Về phần tranh chấp tại vị trí Ic là của gia đình ôn nên yêu cầu bà H1 trả lại. Đối với phần yêu cầu mở lối đi, tại phiên tòa ông yêu cầu rút lại không khởi kiện nữa để hai bên tự thỏa thuận thương lượng với nhau.

Bị đơn đồng ý cho nguyên đơn rút yêu cầukhởi kiện đối với phần mở lối đi chung.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Nguyễn Thị Mỹ Ý và Nguyễn Thị Thúy H1 phát biểu quan điểm. Về thủ tục tố tụng cấp sơ thẩm có nhiều sai xót như thủ tục ủy quyền của nguyên đơn chưa đảm bảo về thời hạn ủy quyền, phạm vi ủy quyền nhưng cấp sơ thẩm vẫn chấp nhận cho ông Bùi Văn T

tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng. Ngoài ra cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn đối với phàn tranh chấp ranh đất sau khi đã hòa giải công bố công khai chứng cứ là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu theo thông báo thụ lý vụ án là tranh chấp mở lối đi.

Về nội dung: Theo đơn khởi kiện ông Ô yêu cầu ông H mở lối đi nhưng trong bản án cấp sơ thẩm lại tuyên buộc ông A, bà H1, bà M1 phải mở lối đi cho ông Ô là vượt quá yêu cầu khởi kiện của ông Ô, làm ảnh hưởng quyền lợi của các bị đơn.

Mặt khác theo đơn khởi kiện bổ sung của ông Ô có yêu cầu ông H giao trả phần đất lấn chiếm khoảng 400m2, tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu độc lập nhưng trong bản án không thấy có xử lý nội dung liên quan đến yêu cầu này là còn thiếu xót.

Với những sai xót nghiêm trọng của cấp sơ thẩm làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Thực tế hiện trạng đất ông Ô đang dư so với giấy chứng nhân quyền sử dụng đất được cấp ban đầu, bà H1 đang thiếu hơn 200m2 đất nhưng cấp sơ thẩm nhận định đất của bà H1 thiếu là do cạnh bên phần đất của bà Phan Thị P3 lấn ranh nhưng lại không đưa bà P3 vào tham gia tố tụng và đo đạc phầnđất của bà P3 để xác định bà phỉ có lấn đất của bà H1 hay không? Mặt khác, khi đo đạc để cấp đổi giấy, phía bà P3 và bà H1 đã ký thống nhất giám rang không có tranh chấp, bản án sơ thẩm nhận định thiếu căn cứ vững chắc làm ảnh hưởng quyền lợi của đương sự. Với những vi phạm nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm: Về tố tụng, từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, áp dụng 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy đình chỉ một phần bản án liên quan đến yêu cầu mở lối đi do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện được bị đơn chấp nhận. Đối với phần tranh chấp ranh đất do có nhiều sai xót về thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự nên đề nghị Hội đồng xét xử

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ Ý, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thúy H1 có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271,

272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người này.

[2] Tại phiên tòa các đương sự không nộp thêm chứng cứ mới.

[3]. Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ Ý, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thúy H1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về tố tụng:

[3.1.1] Giấy ủy quyền của ông Bùi Văn Ô cho ông Bùi Văn T lập ngày 24/5/2022 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang có nội dung *"Tôi là Bùi Văn Ô nay ủy quyền cho con trai tôi là Bùi Văn T được toàn quyền tham dự các buổi hòa giải và được toàn quyền quyết định mọi vấn đề tranh chấp đất đai"*. Đơn khởi kiện ông Bùi Văn Ô lập ngày 20/6/2022. Như vậy, đối chiếu vào văn bản ủy quyền trên và đơn khởi kiện thì văn bản ủy quyền được lập trước thời điểm ông Ô nộp đơn khởi kiện tại Tòa án tức là ủy quyền trước thời điểm phát sinh các hoạt động tố tụng. Việc ông Ô ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng phải sau khi ông Ô nộp đơn khởi kiện tại Tòa án thì mới hợp lý. Ngoài ra, phạm vi ủy quyền của ông Ô đối với ông T chỉ tham gia các phiên hòa giải không phải ủy quyền tham gia tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Tờ ủy quyền ngày 20/6/2022 chấp nhận ông T tham gia tố tụng cho ông Ô là chưa đúng quy định.

[3.1.2] Về đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chưa xác định rõ nội dung tranh chấp, phạm vi tranh chấp nhưng cấp sơ thẩm không hướng dẫn sửa chữa bổ sung đơn khởi kiện ban đầu mà thụ lý quan hệ tranh chấp là mở lối đi. Sau tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, cấp sơ thẩm cho nguyên đơn khởi kiện bổ sung thêm quan hệ tranh chấp ranh đất vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Ngoài ra, đương sự có đơn khởi kiện đề ngày 26/6/2022 nhưng đến tháng 5 năm 2023, tòa án cấp sơ thẩm mới thụ lý hồ sơ là vi phạm về thời hạn thụ lý đơn khởi kiện.

[3.1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện về tranh chấp mở lối đi và được bị đơn chấp nhận do đó Hội đồng xét xử chấp nhận hủy đình chỉ một phần bản án về phần quan hệ tranh chấp về mở lối đi.

[3.2] Về nội dung:

[3.2.1] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thúy H1, thửa giáp ranh đất ông Ô là thửa 77 tổng diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.705,2m^2. Đối chiếu với kết quả đo đạc thực tế mãnh trích đo địa chính ngày 24/7/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ2 thì diện tích đất bà H1 sử dụng còn thiếu 220,4m^2. Đồng thời, theo giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất ông Bùi Văn Ô được cấp tại thửa 1090, 1091 tổng diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.540m^2. Đối chiếu với kết quả đo đạc thực tế mãnh trích đo địa chính ngày 24/7/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ2 thửa 1090, 1091 do ông Bùi Văn Ô đứng tên thì diện tích thực tế ông Ô sử dụng là 3.793.5m^2 dư 253,5m^2 so với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đất tranh chấp tại vị trí I, diện tích 139,2m^2 là thuộc thửa 1090 do ông Bùi Văn Ô đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho rằng các bên cũng thừa nhận phần con mương là do gia đình ông Ô sử dụng liên tục từ trước đến nay là chưa phù hợp.

[3.2.2] Qua xem xét kết quả đo đạc thực tế cho thấy vị trí ranh đất được xác định giữa bà H1 với hộ giáp ranh bà Phan Thị P3 là chưa đúng với vị trí ranh được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất theo hệ thống bản đồ chính quy do nhà nước quản lý và việc bà H1 thiếu 220,4m^2 đất là nằm giáp ranh về phía bà Phan Thị P3 nên Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ô buộc bà H1 trả lại đất lấn ranh tại vị trí Ic có diện tích 139,2m^2, thuộc thửa đất số 1090, tờ bản đồ 03, đất tọa lạc tại ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang do ông Bùi Văn Ô là chưa hợp lý. Bởi lẽ, khi Tòa án cấp sơ thẩm phát hiện diện tích đất của bà H1 có một phần nằm trong đất của bà P3 thì Tòa án cần liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm rõ vấn đề trên và phải đưa bà P3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và cần đo đạc tổng thể diện tích đất của bà P3 thì mới có cơ sở xác định và phán quyết chính xác.

[3.2.3] Mặt khác, khi tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử đất cho bà H1, bà Ý và ông H đều có tiến hành đo đạc thực tế diện tích phần đất và có các hộ lân cận ký giáp ranh trong đó có ông Ô ký tên xác định ranh với bà H1, bà Ý và ông H. Ngoài ra, theo lời trình bày của bà H1 tại phiên tòa sơ thẩm thì bà cho rằng con mương do bà và ông Ô mỗi người sử dụng một nửa mương từ trước đến nay chứ không phải các bên cũng thừa nhận phần con mương là do gia đình ông Ô sử dụng liên tục từ trước đến nay như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà P3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và dành quyền khởi kiện cho bà Nguyễn Thị Thúy H1 đối với bà P3 thành vụ kiện khác khi các đương sự có tranh chấp, có yêu cầu là chưa giải quyết vụ việc một cách toàn diện, triệt để làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà H1.

[3.3] Trong nội dung xét yêu cầu khởi kiện, khi giải quyết cấp sơ thẩm thụ lý nhiều yêu cầu nhưng lại chưa xử lý hết các yêu cầu của nguyên đơn. Cụ thể tại đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày, ông Ô yêu cầu ông H phải trả 400m2 đất, được tòa án thụ lý. Tuy nhiên, trong nội dung bản án không đề cập đến yêu cầu này là giải quyết thiếu nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy những thiếu sót nghiêm trọng trên của Tòa án cấp sơ thẩm không thể khắc phục được tại phiên tòa phúc thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và đề nghị của luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn tại phiên tòa hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2024/DS-ST ngày 28/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang về tranh chấp ranh đất để giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang xét xử lại sơ thẩm lại nhằm đảm bảo về mặt tố tụng và nội dung đúng theo quy định pháp luật, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Về án phí: Các đương sự chưa phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Về chi phí tố tụng chưa xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Huỷ một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2024/DS-ST ngày 28/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)"*.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

3. Hủy đình chỉ phần bản án liên quan đến yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

4. Chi phí tố tụng chưa xem xét giải quyết

5. Án phí dân sự sơ thẩm, dân sự phúc thẩm chưa ai phải chịu.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực từ ngày tuyên án, ngày 23/6/2025.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Mạc Thị Chiên