

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 28/2022/DS-PT
Ngày 17-01-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng 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 BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Bích Diệp.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài.

Ông Bùi Văn Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11, 17 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 230/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 22 tháng 4 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 271/2022/QĐPT-DS, ngày 01 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn C, sinh năm 1969; địa chỉ: số 10/18, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hoàng Anh P, sinh năm 1986; địa chỉ: số 49/25D K, Phường 3, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Hoàng C1, luật sư văn phòng luật sư L và cộng sự thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn B, sinh năm 1956; địa chỉ: số 14/18 khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Trần Văn N, sinh năm 1960; địa chỉ: số 13/18 khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương;

3. Ông Trần Văn B1, sinh năm 1964; địa chỉ: số 12/18 khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn N, ông Trần Văn B1: Bà Nguyễn Thị Lệ T, sinh năm 1987; địa chỉ: phường T1, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Kim L, sinh năm 1967; có mặt

2. Ông Trần Tuấn K, sinh năm 1990; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Trần Thị Thủy T1, sinh năm 1992; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông Trần Minh H, sinh năm 1995; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số 12/18 khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1960; có mặt

6. Anh Trần Hoàng V, sinh năm 1988; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Anh Trần Hoàng H1, sinh năm 1992; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Trần Hoàng C1, sinh năm 1993; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số 13/18 khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

9. Bà Trương Thị G, sinh năm 1957; địa chỉ: số 14/18 khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

10. Bà Bùi Thị Thanh P, sinh năm 1973; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

11. Ông Trần Hoàng N1, sinh năm 2001; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

12. Bà Trần Ngọc Diễm M, sinh năm 2000; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 10/18 khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương;

- Người làm chứng:

+ Bà Nguyễn Thị T2, địa chỉ: số 11/5, khu phố Nhị Đồng 1, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Bà Trần Thị S1, sinh năm 1962; địa chỉ: số 40/18, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Bà Trần Thị T4, sinh năm 1958; địa chỉ: số 918, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Ông Trần Văn T5, sinh năm 1966; địa chỉ: số 11/18, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Ông Trần Văn H3, sinh năm 1955; địa chỉ: số 6/18, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn B1 và ông Trần Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 13/7/2020, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Văn C là ông Nguyễn Hoàng Anh P trình bày:

Ông Trần Văn C là người sử dụng đất đối với thửa đất số 3720 tờ bản đồ số 2AB21 diện tích 1.758,2 m² (đất trồng cây lâu năm) tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương được Ủy Ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC695776 cấp ngày 13/01/2011 và thửa đất số 3721 tờ bản đồ số 2AB21 diện tích 357,9 m² (trong đó: 178,4 m² đất thổ cư và 179,5 m² đất trồng cây lâu năm) tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC695777 cấp ngày 13/01/2011.

Nguồn gốc đất của ông C, ông B1, ông N và ông B là do bà Lê Thị S2 tặng cho. Bà S2 cho đất ông B1, ông N, ông B để cất nhà ở. Thời điểm đó, bà S2 có nói cho con trai 500m², cho con gái 300m² và chỉ cho các con phần đất cất nhà. Đến khi làm sổ đỏ đại trà, bà S2 có chỉ ranh giới đất cho cán bộ đo đạc từng vị trí đất của các con, thực tế mỗi người sử dụng bao nhiêu thì đo đạc và nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bấy nhiêu. Năm 2016, ông N xây hàng rào, xin ông C cho xây lên phía trước, bằng cổng nhà ông B và nhà ông C. Năm 2017, ông B1 xây hàng rào cũng xây lên phía trước lấn đất của ông C. Nghĩ anh em nên ông C cho xây hàng rào và cổng lên trên nhưng yêu cầu khi nào cần lấy lại thì các ông phải trả lại đất. Sau này, ông C yêu cầu ông N và ông B1 trả lại đất nhưng ông N và ông B1 không chịu.

Tại đơn khởi kiện, ông C xác định diện tích đất tranh chấp như sau: ông Trần Văn B1 lấn sang thửa đất 3720 của ông Trần Văn C diện tích khoảng 70m² và lấn sang thửa 3721 của ông Trần Văn C khoảng 30m²; ông Trần Văn N lấn sang thửa đất 3720 của ông Trần Văn C với diện tích khoảng 45m² và ông Trần Văn B lấn sang thửa đất 3720 của ông Trần Văn C với diện tích khoảng 20m².

Theo đo đạc thực tế thì diện tích đất ông B lấn của ông C là 28,8m²; ông B1 lấn ranh đất đối với thửa đất số 3720 là 63,8m², đối với thửa đất số 3721 là 29,8m²

trong đó: $2,2\text{m}^2$ ODT và $27,6\text{m}^2$ CLN; ông Trần Văn N lấn ranh đất thửa đất số 3720 của ông C là $50,4\text{m}^2$.

Sau khi khởi kiện, ông Trần Văn C đã thương lượng và hòa giải được với ông Trần Văn B. Vì vậy, ông C xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông Trần Văn B, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ông Trần Văn B1 và ông Trần Văn N không thương lượng được nên ông C yêu cầu Tòa án buộc ông B1 trả lại diện tích đất đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế: $63,8\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 3720 và $29,8\text{m}^2$ trong đó: $2,2\text{m}^2$ ODT và $27,6\text{m}^2$ CLN thuộc thửa đất số 3721. Buộc ông Trần Văn N trả cho ông C diện tích $50,4\text{m}^2$ đất lấn chiếm thuộc thửa đất số 3720.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn C tự nguyện mở lối đi từ phần đất của ông Trần Văn N và ông Trần Văn B1 chiều ngang 04m và chiều dài ra đường bê tông để gia đình ông B1, gia đình ông N và gia đình ông C cùng sử dụng. Diện tích con đường ông C đồng ý mở cho ông N đi diện tích là $82,6\text{m}^2$; con đường mở cho gia đình ông B1 đi cùng là $74,1\text{m}^2$. Diện tích mở đường đi thuộc một phần đất buộc ông B1 và ông N trả lại cho ông C, ông C yêu cầu ông B1 và ông N trả lại diện tích đất sau khi trừ đi diện tích mà ông C tự nguyện mở đường đi.

Tại phiên tòa, ông Trần Văn C tự nguyện tháo dỡ diện tích nhà trọ là $13,7\text{m}^2$ và diện tích bức tường xây phía trước là 08m^2 để trả lại cho ông Trần Văn B1 diện tích đất $14,5\text{m}^2$.

- *Tại văn bản ngày 25/01/2021 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Văn N trình bày:*

Thửa đất số 3719, tờ bản đồ số 2AB-21, địa chỉ khu phố T, phường D, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương của ông Trần Văn N có nguồn gốc là do cha mẹ bà Lê Thị S2 và ông Trần Văn Bóp cho. Diện tích đất này cha mẹ được thừa kế từ ông B nội Trần Văn Bót và bà Nguyễn Thị Chính khoảng 5000m^2 . Năm 1977, ông Trần Văn Bóp chết (không để lại di chúc), bà Lê Thị S2 quản lý và sử dụng thửa đất trên. Ông Bóp và bà S2 có 8 người con: Trần Văn H3, Trần Văn B, Trần Thị T4, Trần Văn N, Trần Thị S1, Trần Văn B1, Trần Văn C.

Năm 1983, ông N lập gia đình, bà S2 cho một phần đất trong tổng diện tích 5000m^2 để xây nhà ở riêng. Lúc đó, bà S2 chỉ cho bằng miệng không lập giấy tờ, vì lúc đó mảnh đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà S2 chỉ vị trí đất, ông xây hàng rào bằng gạch ống, sắt tạm và cổng bao quanh phần được cho và xây nhà bên trong. Khi được cho đất, ông N không đo đất, vì vậy không biết chính xác diện tích đất là bao nhiêu. Ông N nghĩ là đất mẹ cho và đã xây hàng rào xung quanh, anh em trong nhà và hàng xóm cũng không có ai tranh chấp hay ý kiến gì.

Đến năm 2004, nhà nước có chính sách cấp sổ đỏ cho người dân đủ điều kiện, trong đó, có trường hợp của ông N. Khi cán bộ địa chính đến đo đất để làm hồ sơ cấp sổ đất, ông N không ở nhà, chỉ có vợ ông ở nhà. Do đó, ông N không chứng kiến việc đo đất cũng như không ký vào bất cứ giấy tờ gì. Đến năm 2008, ông N được UBND huyện D (nay là thành phố D) cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất với diện tích đất là 486,5m². Khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N không có ý kiến gì về việc cấp sổ đỏ của Nhà nước vì ông nghĩ cơ quan nhà nước đã đo, nên tin tưởng sẽ đúng với diện tích thực tế mà ông sử dụng. Đến khi ông Trần Văn C khởi kiện đòi lại một phần diện tích đất của ông đang sử dụng từ năm 1986 đến nay và sau khi tòa án xuống thẩm định và đo vẽ lại thì ông N mới biết diện tích đất thực tế ông sử dụng từ trước đến nay chênh lệch với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 50,4 m². Phần diện tích này thuộc thửa đất số 3720, tờ bản đồ số 2AB.21 được UBND huyện D (nay là thành phố D) cấp ngày 13/01/2011 cho ông Trần Văn C. Ông đã quản lý và sử dụng đất liên tục hơn 37 năm. Ông C không có ý kiến, khiếu nại hay tranh chấp gì. Do đó, việc ông C đòi lại diện tích đất 50,4m² là không hợp lý, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bên cạnh đó, ông cho rằng, thời điểm năm 2004, các thiết bị đo đạc còn lạc hậu nên việc đo diện tích đất của ông bị sai.

Ngày 10/08/2020, khi trích lục toàn bộ hồ sơ gốc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông mới biết tất cả các giấy tờ như đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/06/2005, biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất đều do người khác kê khai và giả mạo chữ ký của ông.

Về thửa đất 3720, tờ bản đồ số 2AB.2, được UBND huyện D cấp ngày 13/01/2011 cho ông Trần Văn C đứng tên có nguồn gốc nhận quyền sử dụng đất do tặng cho quyền sử dụng đất theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 348, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/05/2009 của Văn phòng công chứng D, ông không biết việc tặng cho trên và luôn cho rằng bà S2 vẫn đứng tên, cho đến khi ông C nộp đơn khởi kiện thì ông N mới biết thửa đất trên đã chuyển quyền cho ông C, ông cho rằng việc tặng cho trên là không hợp pháp vì:

Toàn bộ thửa đất khoảng 5000m² có nguồn gốc của ông Trần Văn Bốp và bà Lê Thị S2, cha chết năm 1977 (không để lại di chúc), bà S2 là người quản lý và sử dụng. Sinh thời, cha mẹ sinh được 08 người con bao gồm: Trần Văn Hai, Trần Văn B, Trần Thị T4, Trần Văn N, Trần Thị S1, Trần Văn B1, Trần Văn T5 và Trần Văn C. Sau khi ông Bốp chết, bà S2 nuôi 08 người con. Khi các con trưởng thành và lập gia đình, bà S2 chia phần đất của mình cho các con, còn phần di sản của ông Bốp (1/2 thửa đất) bà S2 và các con vẫn chưa làm văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế. Do đó, bà S2 tạm thời đứng đại diện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, từ trước đến nay, ông và anh chị em vẫn nghĩ đây là tài sản chung của mẹ ông và tất cả 08 anh em.

Ngoài ra, thời điểm năm 2008 đến năm 2014, bà Lê Thị S2, sinh năm 1931, tuổi đã cao và đang bệnh rất nặng, phải nằm liệt một chỗ không thể đi lại, tinh thần không còn minh mẫn, không biết chữ, vì vậy, hợp đồng tặng cho trên là không hợp pháp, không đúng theo quy định pháp luật.

Ngày 08/06/2009, bà S2 làm đơn cam kết “Chừa phần đất để làm con đường đi chung” có nội dung “chừa con đường đi chung chiều ngang 3m, chiều dài của con đường bắt đầu từ nhà: Trần Thị T4 + Trần Văn Hai + Trần Văn B1 + Trần Văn C + Trần Văn N và cuối phần con đường là nhà Trần Văn B.....”. Theo đó,

bà S2 đã thừa nhận phần đất trên là phần đất sử dụng chung và yêu cầu ông C mở lối đi chiều ngang 03 m từ đất nhà ông N, qua đất ông C và qua đất ông B1.

Ngày 01/7/2021, ông Trần Văn N rút yêu cầu phản tố về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề và không yêu cầu Tòa án giải quyết về việc mở đường đi.

- *Tại đơn phản tố, văn bản ngày 25/01/2021, lời khai trong quá trình tố tụng, ông Trần Văn B1 trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 4421 tờ bản đồ số 77 địa chỉ khu phố T, phường D, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương, do ông Trần Văn B1 đứng tên có nguồn gốc do cha mẹ ông là ông Trần Văn Bốp và bà Lê Thị S2. Diện tích đất này cha mẹ được thừa kế từ ông B nội Trần Văn Bót và bà Nguyễn Thị chính khoảng 5000 m². Năm 1977, ông Trần Văn Bốp chết (không để lại di chúc), bà Lê Thị S2 quản lý và sử dụng thửa đất trên. Ông Bốp và bà S2 có 8 người con: Trần Văn H3, Trần Văn B, Trần Thị T4, Trần Văn N, Trần Thị S1, Trần Văn Bảy, Trần Văn C.

Năm 1987, bà S2 cho ông một phần diện tích đất trong tổng diện tích đất 5000m², để xây nhà ở riêng. Khi cho, bà S2 chỉ cho bằng miệng không lập giấy tờ, vì lúc đó mảnh đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà S2 chỉ cho chỗ nào thì ông xây hàng rào bao quanh phần được cho và xây chuồng heo, chuồng bò phía sau. Đến năm 1997, ông xây thêm một ngôi nhà phía trước trong khuôn viên hàng rào, khi được cho đất ông không đo đạc nên cũng không biết chính xác diện tích đất là bao nhiêu, vì nghĩ đây là đất mẹ cho, anh em trong nhà và hàng xóm cũng không có ai tranh chấp hay ý kiến gì. Đến năm 2004, nhà nước có chính sách cấp sổ cho người dân đủ điều kiện được cấp sổ, trong đó có trường hợp của ông. Khi cán bộ địa chính đến đo đất, ông B1 không ở nhà, chỉ có vợ ông ở nhà. Do đó, ông B1 không chứng kiến việc đo đất cũng như không ký vào bất cứ giấy tờ gì. Đến 2006, ông nhận được thông báo nộp tiền sử dụng đất, nhưng vì gia đình khó khăn, ông không có tiền đóng thuế, vì vậy, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2017, ông mới đóng tiền thuế và được UBND thị xã D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/06/2017 với diện tích đất là 483,7m². Khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông cũng không có ý kiến gì vì ông nghĩ cơ quan nhà nước đo, nên tin tưởng đúng với diện tích thực tế mà ông sử dụng. Cho đến khi ông Trần Văn C khởi kiện để đòi lại một phần diện tích đất của ông đang sử dụng từ năm 1987 đến nay và sau khi tòa án xuống thẩm định và đo vẽ lại thì ông mới biết diện tích đất thực tế sử dụng từ trước đến nay khác với diện tích đất trong sổ được cấp. Phần đất lệch nhiều hơn so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận là 93,6 m²; trong đó 63,8 m² là thuộc thửa đất số 3720 và 29,8 m² là thuộc thửa đất số 3721 đứng tên ông Trần Văn C. Đất và nhà ở ông đã sử dụng liên tục cho đến thời điểm xảy ra tranh chấp là hơn 33 năm, ông C không có ý kiến, khiếu nại hay tranh chấp gì. Do đó, việc ông C đòi lại phần diện tích đất chênh lệch trên là không hợp lý. Bên cạnh đó, ông cho rằng thời điểm năm 2004 các thiết bị đo đạc còn lạc hậu nên việc đo diện tích đất của ông đã bị sai, vì trên thực tế việc như vậy xảy ra rất nhiều trên địa bàn tỉnh Bình Dương nói chung và D nói riêng.

Ngày 10/08/2020, trích lục toàn bộ hồ sơ gốc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông mới biết tất cả các giấy tờ như đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/06/2005, biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất đều do người khác kê khai và giả mạo chữ ký của ông.

Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, việc bà S2 đã thể hiện chưa đường đi, ông B1 thống nhất với ý kiến của ông N.

Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C, buộc ông trả lại diện tích đất 93,6 m²; trong đó 63,8 m² thuộc thửa đất số 3720 và 29,8 m² thuộc thửa đất số 3721 là vô lý và không có căn cứ, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C.

Tại phiên tòa, ông Trần Văn B1 không yêu cầu ông Trần Văn C phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 14,5m².

Ngày 01/7/2021 và tại phiên tòa, ông Trần Văn B1 rút yêu cầu phản tố về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- *Tại văn bản ngày 07/01/2022, lời khai trong quá trình tố tụng, ông Trần Văn B và bà Trương Thị G trình bày:*

Quyền sử dụng đất diện tích 500m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng số CS 18683 có nguồn gốc của mẹ bà Lê Thị S2 tặng cho và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B và bà G. Năm 2019, ông B và bà G đã tặng cho các con. Ông B và bà G không tranh chấp gì với ông C. Diện tích đất ông B lấn sang đất của ông C là 28,8m² thì ông B và bà G đồng ý trả lại cho ông C. Ông B và bà G đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Kim Loan, Trần Tuấn K, Trần Thị Thủy T1, Trần Minh H trình bày:* Thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông Trần Văn B1.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T2, Trần Hoàng V, Trần Hoàng H1, Trần Hoàng C1 Trình trình bày:* Thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông Trần Văn N.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Thanh P, ông Trần Hoàng N1, bà Trần Thị Ngọc Diễm trình bày:* Các ông, bà là vợ và con của ông C nhưng đây là tranh chấp của các thành viên trong gia đình bên nhà nội nên ông, bà không có bất kỳ ý kiến gì liên quan đến tranh chấp này.

- *Người làm chứng ông Trần Văn H3 trình bày:* Ông H3 là anh ruột của ông B1, ông N, ông C, không có mâu thuẫn gì với ông B1, ông N và ông C. Nhà ông H3 giáp ranh với đất của ông B1. Ông H3 không nhớ năm nào, ông N và ông B1 ra sống riêng. Trước đây, bà S2 có nói miệng cho mỗi người con trai là ông B, ông N, ông B1, ông C và ông H3 mỗi người 500m², còn con gái thì cho 300m². Đến năm 2005, cấp sổ đại trà, cán bộ xuống đo đạc phân đất của từng người, bà S2 đi theo cán bộ đo đạc chỉ ranh giới của từng người con để cán bộ đo

đạc đo. Lúc đó, cán bộ đo đạc đo theo ranh giới thực tế mọi người sử dụng để ra sổ đỏ cho từng người.

Khi bà S2 còn sống, bà S2 có nói chừa con đường đi 04m cho các con đi dọc theo đường rẫy xe lửa và giáp ranh với đất liền cạnh. Bà S2 nói ông C con út cho ở nhà thờ, chừa đường 04m làm đường đi còn lại bao nhiêu thì ông C hưởng.

Bức tường ranh giới của ông B1 và ông N xây dựng năm nào thì ông không nhớ. Bức tường của ông B1 mới xây khoảng 2 – 03 năm. Ông B1 xây dựng lần ranh đất của ông C. Ông N xây dựng phồng phồng, xây bằng cổng tường của ông B và ông C, chứ không biết chính xác đất của mình. Đất của cha mẹ nên người này xây lấn qua, người kia lấn lại, mạnh ai người đó lấn.

- *Người làm chứng bà Trần Thị S1 trình bày:* Bà S1 là chị ruột của ông B1, ông C, em gái ruột ông N, không có mâu thuẫn gì với ông B1, ông N và ông C. Nhà bà S1 giáp ranh với đất của ông N. Bà S1 không nhớ năm nào, ông N và ông B1 ra sống riêng. Trước đây, bà S2 có nói miệng cho mỗi người con trai là ông B, ông N, ông B1, ông C mỗi người 500m², còn con gái thì cho 300m². Đến năm 2005, cấp sổ đại trà, cán bộ xuống đo đạc phần đất của từng người, bà S2 đi theo cán đo đạc chỉ ranh giới của từng người con để cán bộ đo. Lúc đó, cán bộ đo đạc đo theo ranh giới thực tế mọi người sử dụng để ra sổ đỏ cho từng người. Khi đó, đất của ông N đã có tường rào, đất ông B1 chưa có tường rào. Bức tường phía trước nhà của ông B1 và ông N xây dựng mới đây khoảng 01 năm. Ông B1 và ông N nói với ông C là xây cổng thụt lùi vào trong đất của mình thì làm ăn không lên nên xây dựng tường rào cổng phía trước cao lên bằng cổng của ông B, ông C.

- *Người làm chứng ông Trần Văn Tư trình bày:* Ông Tư là anh ruột của ông B1, ông N, ông C, không có mâu thuẫn gì với ông B1, ông N và ông C. Ông Tư không nhớ năm nào, ông N và ông B1 ra sống riêng. Bà S2 có cho bằng lời nói mỗi người một phần đất, diện tích chưa biết bao nhiêu, mạnh ai người đó ở. Trước đây, bà S2 có nói cho mỗi người con trai là 500m², còn con gái thì cho 300m². Đến năm 2005, cấp sổ đại trà, cán bộ xuống đo đạc phần đất của từng người, bà S2 đi theo cán đo đạc chỉ ranh giới của từng người con để cán bộ đo đạc. Lúc đó, cán bộ đo đạc đo theo ranh giới thực tế mọi người sử dụng để ra sổ đỏ cho từng người. Bức tường ranh giới của ông B1 và ông N xây dựng năm nào thì ông Tư không nhớ.

- *Người làm chứng bà Trần Thị Tám trình bày:* Bà là em ruột của ông B1, ông N, là chị ruột ông C, không có mâu thuẫn gì với ông B1, ông N và ông C. Bà Tám không nhớ năm nào, ông N và ông B1 ra sống riêng. Bà S2 có cho bằng lời nói mỗi người một phần đất, diện tích chưa biết bao nhiêu, mạnh ai người đó ở. Trước đây, bà S2 có nói cho mỗi người con trai là 500m², còn mấy người mà đã có đất thì cho 300m². Đến năm 2005, cấp sổ đại trà, cán bộ xuống đo đạc phần đất của từng người, bà S2 đi theo cán đo đạc chỉ ranh giới của từng người con để cán bộ đo đạc. Khi đó bà S2 nói, ở bao nhiêu thì hưởng bấy nhiêu. Lúc đó, cán bộ đo đạc đo theo ranh giới thực tế mọi người sử dụng để ra sổ đỏ cho từng người. Khi bà S2 cho đất thì bà Tám là người viết đơn xin chia đất cho

con, hồ sơ cho đất phải có giấy cho đất của mẹ. Bà Tám là người viết đơn cho đất và bà S2 là người lấn tay. Bà Tám ghi diện tích đất của ông N là $490m^2$, còn ông B1 thì ghi $500m^2$. Tuy nhiên, đo thực tế sử dụng diện tích bao nhiêu thì cấp sổ bấy nhiêu. Bức tường của ông B1 và ông N xây dựng năm nào thì bà không nhớ.

- *Người làm chứng bà Nguyễn Thị Tầm trình bày:* Bà Tầm không biết việc cho đất của bà S2 cho các con. Bà Tầm chỉ biết về con đường đi có từ trước để mọi người đi lại.

- Tại Văn bản ngày số 1259/UBND-TNMT ngày 10/6/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố D thể hiện:

Căn cứ Quyết định số 06/2010/QĐ-UB ngày 14/7/2010 của Ủy ban nhân dân huyện D về trình tự thủ tục hành chính giải quyết các loại hồ sơ liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn huyện D việc Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn C là phù hợp với trình tự thủ tục. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tặng cho quyền sử dụng đất. Ghi nhận trong hồ sơ lưu trữ không có nội dung về đo đạc thực địa, ký giáp ranh giữa các chủ đất.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn B1, ông Trần Văn N là đúng trình tự thủ tục pháp luật.

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Quyền sử dụng đất diện tích $50,4m^2$ thành tiền 554.400.000 đồng; quyền sử dụng đất diện tích $93,6m^2$ thành tiền 1.029.600.000 đồng.

Đối với tài sản gắn liền với đất tranh chấp giữa ông Trần Văn N và ông Trần Văn C là cửa sắt diện tích $6,56m^2$, 02 trụ cổng xây tô có ốp gạch có thể tích $0,33m^3$, hàng rào xây tô lửng+song sắt diện tích $13,02m^2$.

Đối với tài sản của ông Trần Văn B1 gắn liền với đất tranh chấp giữa ông Trần Văn B1 với ông Trần Văn C gồm 02 trụ cổng xây tô sơn nước, dán gạch có thể tích $1,08m^3$, 02 trụ cổng xây ốp gạch men, mái đổ bê tông cốt thép, dán ngói thể tích $2,16m^3$, 02 tường gạch xây tô diện tích $13,2m^2$, tường rào xây không tô diện tích $18,97m^2$.

Tài sản của ông C xây lấn sang đất của ông B1 là một phần nhà trọ diện tích $13,7m^2$ và tường rào xây tô sơn nước có diện tích $08m^2$

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 33/ DS -ST, ngày 22/4/2022 của Tòa án nhân dân phố D, tỉnh Bình Dương, tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn C với ông Trần Văn B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới đất).

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn N và ông Trần Văn B1 với nguyên đơn ông Trần Văn C về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn C đối với bị đơn ông Trần Văn N và ông Trần Văn B1.

Buộc ông Trần Văn N phải trả lại cho ông Trần Văn C diện tích đất $30,1\text{m}^2$ thuộc một phần thửa đất số 3720 (ký hiệu A1 trên bản vẽ số 01 kèm theo).

Buộc ông B1 phải trả cho ông C đối với thửa đất số 3720 là $35,5\text{m}^2$ (ký hiệu A6 trên bản vẽ số 01 kèm theo), đối với thửa đất số 3721 là $29,8\text{m}^2$ (ký hiệu C1, C2, C3 trên bản vẽ số 02 kèm theo).

Buộc ông Trần Văn N phải tháo dỡ, di dời cửa sắt diện tích $6,56\text{m}^2$, 02 trụ cổng xây tô có ốp gạch có thể tích $0,33\text{m}^3$, hàng rào xây tô lửng + song sắt diện tích $13,02\text{m}^2$ để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn C.

Buộc ông Trần Văn B1 tháo dỡ di dời 02 trụ cổng xây tô sơn nước, dán gạch có thể tích $1,08\text{m}^3$, 02 trụ cổng xây ốp gạch men, mái đổ bê tông cốt thép, dán ngói thể tích $2,16\text{m}^3$, 02 tường gạch xây tô diện tích $13,2\text{m}^2$, tường rào xây không tô diện tích $18,97\text{m}^2$ để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn C.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn C tự nguyện tháo dỡ, di dời một phần nhà trọ có diện tích $13,7\text{m}^2$ và tường rào xây tô sơn nước có diện tích 08m^2 để trả lại diện tích đất $14,5\text{m}^2$ cho ông Trần Văn B1 (ký hiệu B3, B5 trên bản vẽ số 02 kèm theo).

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn C chừa diện tích đất $74,1\text{m}^2$ thuộc một phần thửa đất số 3720 (ký hiệu A4, A5 trên bản vẽ số 01 kèm theo) và diện tích đất 81m^2 thuộc một phần thửa đất số 3720 (ký hiệu A2, A3 trên bản vẽ số 01 kèm theo) cho gia đình ông N, ông B1 và ông C làm lối đi.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 05/5/2022, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn B1 và ông Trần Văn N là Bà Nguyễn Thị Lệ T kháng cáo 01 phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông B1 và ông N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Luật sư Ngô Hoàng C1 bảo vệ quyền, ích hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Văn C: Bản án dân sự sơ thẩm số 33/DS-ST ngày 22/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố D tuyên xử có căn cứ đúng quy định pháp luật và thấu tình, đạt lý. Ông Trần Văn C tự nguyện lấy 01 phần đất của ông C để chừa lối đi chung cho ông Trần Văn N và ông Trần Văn B1 có diện tích $74,1\text{m}^2$ và diện tích 81m^2 thuộc 01 phần thửa đất số 3720 của ông C. Bị đơn ông Trần Văn B1 và ông Trần Văn N không có chứng cứ chứng minh cho việc các ông xây trụ rào trước thời điểm ông C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Văn B1 và ông Trần Văn N kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới nên đề nghị Hội đồng xét xử cấp

phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn N và ông Trần Văn B1, căn cứ khoản 01 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố D.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Sau khi xét xử sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn N và ông Trần Văn B1 kháng cáo bản án sơ thẩm. Việc kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn N và ông Trần Văn B1 trong hạn luật định nên có căn cứ để xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định pháp luật để giải quyết.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Luật sư và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Thủy T1, ông Trần Minh H, ông Trần Hoàng H1, bà Trần Hoàng C1, bà Trương Thị G, bà Bùi Thị Thanh P, ông Trần Hoàng N1, bà Trần Ngọc Diễm M có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm nguyên đơn ông Trần Văn C rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Trần Văn B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Bị đơn ông B1 và ông N rút toàn bộ yêu cầu phản tố về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề. Việc rút một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn ông C và rút đơn phản tố của bị đơn ông B1, ông N là hoàn toàn tự nguyện. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C và đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông B1 và ông N theo quy định tại Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

[3] Về nội dung: Các đương sự đều thống nhất về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là một phần trong tổng diện tích đất khoảng 5.000 m² của cụ Lê Thị S2 và cụ Trần Văn Bốp (cha, mẹ của các đương sự). Cụ S2 đã được phân chia đất cho các con sử dụng và được Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

Ông Trần Văn C được sử dụng diện tích đất 1.758,2 m² (thửa đất số 3720, tờ bản đồ số 2AB21) tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương được Ủy Ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC695776 ngày 13/01/2011 và diện tích đất 357,9 m² (thửa đất số 3721, tờ bản đồ số 2AB2), tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC695777 ngày 13/01/2011.

Ông Trần Văn N được sử dụng diện tích đất 486,5 m² (thửa đất số 3719, tờ bản đồ số 2AB-21) tọa lạc khu phố T, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương do Ủy

ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D) cấp cho ông Trần Văn N và bà Trần Thị T2 vào ngày 11/01/2008, số H 04397.

Ông Trần Văn B1 được sử dụng diện tích đất 483,7m² (thửa đất số 4421, tờ bản đồ số 77) tọa lạc khu phố T, phường D, thị xã Dĩ, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D) cấp cho ông Trần Văn B1 vào ngày 22/6/2017, số CH14297

Ông Trần Văn B được sử dụng diện tích đất 500 m² (thửa đất số 3717, tờ bản đồ số 2AB – 21), tọa lạc khu phố T, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Trần Văn B và bà Trương Thị G vào ngày 11/01/2008, số H03255

[4] Theo ông N và ông B1 khai rằng; năm 1985, năm 1987 các ông được cụ S2 cho đất nhưng không lập thành văn bản nhưng có chỉ ranh giới đất nên các ông đã xây hàng rào do không đo đạc nên không biết diện tích đất bao nhiêu. Đến năm 2004, nhà nước có chính sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân đủ điều kiện trong đó có trường hợp của ông N và ông B1. Khi cán bộ địa chính đến đo đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B1 và ông N thì cụ S2 là người chỉ ranh giới đất, có sự chứng kiến của bà L, bà T2 (vợ của ông N và ông B1). Do đó, diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N và ông B1 có chênh lệch với diện tích thực tế gia đình ông N và ông B1 đang sử dụng. Tuy nhiên, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B1 và ông N có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 02/6/2005; đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 07/06/2017; biên bản xác định ranh giới mốc có chữ ký của ông B1 và ông N thể hiện nội dung diện tích đất ông B1 xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 483,7 m²; ông N xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 486,5 m² và danh sách kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại phường D của Ủy ban nhân dân phường D. Giấy cụ S2 tặng cho đất ông B1 500 m², diện tích cho ông N 490 m². Theo lời khai của những người làm chứng, bà Trần Thị T4, bà Trần Thị S1, ông Trần Văn T5, ông Trần Văn H3 là anh, chị em ruột của ông C, ông B1 và ông N, không có mâu thuẫn với ông B1 và ông N đều xác định khi cơ quan có thẩm quyền tới đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N với ông B1 thì cụ S2 là người chỉ ranh theo thực tế đất, ai sử dụng tới đâu thì chỉ ranh cho cơ quan đo đạc tại vị trí đó. Điều này cũng phù hợp với lời khai của bà T2 vợ ông N khi đo đất bà T2 có ở nhà nhưng người chỉ ranh để cán bộ đo là cụ S2. Tại biên bản đối chất, ông B1 và ông N xác định khi cán bộ đến đo đạc thì bà L và bà T2 có nhà, bà S2 có nói “họ đã đo khu vực khuôn viên hàng rào của tôi thì tôi cứ sử dụng đất đó”. Như vậy, khi cụ S2 cho đất ông B1 và ông N không tiến hành đo đạc nhưng đến khi Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B1 và ông N thì có tiến hành đo đạc diện tích đất các ông sử dụng và dưới sự chỉ ranh giới của cụ S2.

[5] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C và hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất từ cụ S2 cho ông C tại Văn phòng công chứng D

thì thời điểm công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 348 quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/5/2009 thì khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có hai người làm chứng chứng kiến ý chí của bà S2 và thủ tục của công chứng khi chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là hợp pháp. Hơn nữa, hai thửa đất trên được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ S2, sau khi cụ Bốp chết và không có văn bản nào thể hiện quyền sử dụng đất thuộc thửa 3720 và 3721 là tài sản chung của cụ S2 cùng các con. Đồng thời, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N và ông B1 thì chỉ có một mình cụ S2 ký giấy tặng cho đất ông N và ông B1. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, ông N, ông B1 là đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Điều này, phù hợp với văn bản số 1259/UBND-TNMT ngày 10/6/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố D thì trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, ông B1 và ông C là đúng trình tự thủ tục. Sau khi ông C, ông B1 và ông N được Cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp giấy chứng việc quyền sử dụng đất thì các ông không có thắc mắc khiếu nại nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có giá trị pháp lý. Vì vậy, các đương sự phải sử dụng đất đúng như diện tích đất đã được cấp theo quy định tại Điều 170 của Luật đất đai.

Theo kết quả đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D cụ thể:

Diện tích đất ông B1 đang sử dụng diện tích đất nhiều hơn so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận là 93,6 m² (trong đó 63,8 m² thuộc thửa đất số 3720 và 29,8 m² thuộc thửa đất số 3721 đã cấp cho ông C).

Diện tích đất ông N đang sử dụng nhiều hơn so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 50,4 m² thuộc thửa đất số 3721 đã được cấp cho ông C.

Diện tích đất ông C đang sử dụng ít hơn so với diện tích ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy so sánh diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và diện tích đất thực tế thì diện tích đất tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C. Mặc khác những tài sản của ông B1 và ông N nằm trên phần đất tranh chấp thì ông B1 và 206ng n8am xây dựng năm 2012 theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đã xác định là xây dựng sau khi các đương sự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông C, Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ.

Đối với tài sản gắn liền với đất tranh chấp giữa ông N và ông C là cửa sắt diện tích 6,56m², 02 trụ cổng xây tô có ốp gạch có thể tích 0,33m³, hàng rào xây tô lửng+song sắt diện tích 13,02m². Cần buộc ông N có nghĩa vụ tháo dỡ di dời tài sản trên để trả lại đất cho ông C.

Đối với tài sản của ông B1 gắn liền với đất tranh chấp giữa ông B1 với ông C gồm 02 trụ cổng xây tô sơn nước, dán gạch có thể tích 1,08m³, 02 trụ cổng xây ốp gạch men, mái đổ bê tông cốt thép, dán ngói thể tích 2,16m³, 02 tường gạch xây tô diện tích 13,2m², 01 phần chuồng heo, tường rào xây không

tô diện tích 18,97m². Cần buộc ông B1 có trách nhiệm tháo dỡ di dời để trả lại quyền sử dụng đất cho ông C.

Căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế ông C xây dựng ranh đất lấn sang với ông B1 là 14,5m². Ông B1 không yêu cầu ông C phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm. Tuy nhiên tại phiên tòa ông C tự nguyện tháo dỡ diện tích nhà trọ 13,7m² và tường rào xây tô sơn nước có diện tích 08m² để trả lại diện tích 14,5m² cho ông B1. Xét thấy sự tự nguyện của ông C nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

Mặc dù, ông B1 và ông N đã rút yêu cầu phản tố về mở lối đi qua bất động sản liền kề nhưng tại phiên tòa ông C tự nguyện chừa chiều ngang 4m tính từ đất của ông N và ông B1 dài ra đến đường bê tông là 82,6m² và 74,1m² để gia đình ông N và ông B1, ông C cùng sử dụng làm lối đi ra đường công cộng. Như vậy, thửa đất của ông N và ông B1 được bao bọc bởi các bất động sản liền kề, không tiếp giáp đường. Để đảm bảo cho gia đình ông B1 và ông N thực hiện quyền về lối đi theo quy định tại Điều 246 Bộ luật dân sự năm 2015 và việc mở lối đi cho gia đình ông N và ông B1 là sự tự nguyện của ông C nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông C là phù hợp.

Xét thấy, diện tích ông C tự nguyện mở lối đi là một phần diện tích buộc ông N và ông B1 phải trả lại cho ông C. Vì vậy, cần trừ diện tích chừa đường mở lối đi cho ông N và ông C. Buộc ông N trả lại cho ông C 30,1m²; buộc ông B1 trả lại cho ông C 35,5m². Diện tích chừa đường đi từ đất nhà ông N ra đường bê tông 81m²; diện tích chừa đường tiếp giáp nhà ông B1 74,1m².

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông N và ông B1 nên Tòa án cấp sơ thẩm xử là có căn cứ, tuy nhiên thực tế có 01 phần chuồng heo, cây sa kê trên thửa đất số 3721 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên ông B1 phải tháo dỡ là có thiếu sót nên cần phải bổ sung để đảm bảo cho việc thi hành án.

Ý kiến của Kiểm sát viên và ý kiến của Luật sư có căn cứ chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Trần Văn B1 phải nộp án phí. Ông Trần Văn N không phải nộp án phí do người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

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

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn N và ông Trần Văn B1.

2. Sửa 01 phần bản án dân sự sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 22/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn C với ông Trần Văn B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới đất).

2.2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn N và ông Trần Văn B1 với nguyên đơn ông Trần Văn C về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

2.3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn C đối với bị đơn ông Trần Văn N và ông Trần Văn B1.

Buộc ông Trần Văn N phải trả lại cho ông Trần Văn C diện tích đất $30,1\text{m}^2$ thuộc một phần thửa đất số 3720 (ký hiệu A1 trên bản vẽ số 01 kèm theo).

Buộc ông Trần Văn N phải tháo dỡ, di dời cửa sắt diện tích $6,56\text{m}^2$, 02 trụ cổng xây tô có ốp gạch có thể tích $0,33\text{m}^3$, hàng rào xây tô lửng + song sắt diện tích $13,02\text{m}^2$ để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn C.

Buộc ông Trần Văn B1 phải trả cho ông Trần Văn C diện tích đất $35,5\text{m}^2$ thuộc thửa số 3720 (ký hiệu A6 trên bản vẽ số 01 kèm theo) và diện tích đất $29,8\text{m}^2$ thửa đất số 3721 (ký hiệu C1, C2, C3 trên bản vẽ số 02 kèm theo).

Buộc ông Trần Văn B1 tháo dỡ di dời 02 trụ cổng xây tô sơn nước, dán gạch có thể tích $1,08\text{m}^3$, 02 trụ cổng xây ốp gạch men, mái đổ bê tông cốt thép, dán ngói thể tích $2,16\text{m}^3$, 02 tường gạch xây tô diện tích $13,2\text{m}^2$, tường rào xây không tô diện tích $18,97\text{m}^2$, 01 phần chuồng heo và cây sa kê để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn C.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn C tự nguyện tháo dỡ, di dời một phần nhà trọ có diện tích $13,7\text{m}^2$ và tường rào xây tô sơn nước có diện tích 08m^2 để trả lại diện tích đất $14,5\text{m}^2$ cho ông Trần Văn B1 (ký hiệu B3, B5 trên bản vẽ số 02 kèm theo).

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn C chừa diện tích đất $74,1\text{m}^2$ thuộc một phần thửa đất số 3720 (ký hiệu A4, A5 trên bản vẽ số 01 kèm theo) và diện tích đất 81m^2 thuộc một phần thửa đất số 3720 (ký hiệu A2, A3 trên bản vẽ số 01 kèm theo) cho gia đình ông Trần Văn N, ông Trần Văn B1 và ông Trần Văn C làm lối đi.

5. Chi phí xem xét thẩm định, đo đạc: Ông Trần Văn B1 và Trần Văn N có trách nhiệm liên đới trả cho ông Trần Văn C số tiền 9.500.000 đồng (chín triệu năm trăm nghìn).

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn N không phải nộp. Hoàn trả cho ông Trần Văn N số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn) theo Biên lai thu tiền số 00049346 ngày 27/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Ông Trần Văn B1 phải nộp 300.000 đồng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0049345 ngày 27/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố D.

Hoàn trả cho ông Trần Văn C số tiền 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm nghìn) theo Biên lai thu tiền số 0040955 ngày 27/7/2020 và 0003730 ngày 18/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn B1 phải nộp số tiền 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0003805, ngày 05/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Ông Trần Văn N không phải nộp do ông Trần Văn N là người cao tuổi nên được miễn. Hoàn trả cho ông Trần Văn N số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003804, ngày 05/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Ngô Thị Bích Diệp