

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **230/2023/DS-PT**

Ngày: 29-9-2023

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất và buộc tháo dỡ công trình
trên đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Minh.

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Kiều Lương.

Ông Nguyễn Trung Hưng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Quốc Bình - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 49/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ công trình trên đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 251/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lương Văn D, sinh năm 1973.

Bà Trần Thị H, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: Tổ 46, ấp 4, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông D, bà H: Ông

Phạm Văn Th, sinh năm 1977. (Có mặt)

Địa chỉ: Lạc Long Quân, phường 11, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Theo văn bản ủy quyền ngày 26/5/2021)

- **Bị đơn:** Bà Huỳnh Thị Minh Tr, sinh năm 1975. (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ 27, ấp 3, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Tr: Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1952. (Có mặt)

Địa chỉ: khu phố 1, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/02/2023)

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

1/ Anh Lương Phúc H1, sinh năm 1996.

2/ Chị Trương Diễm Q, sinh năm 2001.

3/ Chị Lương Bảo Trúc H2, sinh năm 2002

Cùng địa chỉ: Tổ 27, ấp 3, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

4/ Anh Lương Bảo Thành Nh, sinh năm 2003.

Hộ khẩu thường trú: Tổ 27, ấp 3, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Hiện nay đang chấp hành án tại Trại tạm giam (B5), Công an tỉnh Đồng Nai trong vụ án hình sự khác.

Người đại diện theo ủy quyền của anh H1, chị Q, chị H, anh B: Bà Huỳnh Thị Minh Tr, sinh năm 1975. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 27, ấp 3, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/02/2023)

Người kháng cáo: Bị đơn bà Huỳnh Thị Minh Tr.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm:

** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Văn D, bà Trần Thị H và người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Văn Th trình bày:*

Hiện nay vợ chồng ông Lê Văn D, bà Trần Thị H là chủ sử dụng thửa đất số 139, diện tích 342m², tờ bản đồ số 26, xã T, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Nguồn gốc thửa đất ông D, bà H nhận chuyển nhượng thửa đất này từ ông Nguyễn Minh S vào ngày 17/11/2020 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 26/11/2020 (số CY 253527, số vào sổ cấp GCN: CS 11180).

Mặt diện thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông D, bà H (mặt tiếp xúc với đường hẻm giao thông) bị bà Huỳnh Thị Minh Tr chiếm dụng bất hợp pháp của ông D, bà H là 29,2m² đất (theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số: 6205/ 2022 do Văn Phòng đăng ký tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L ngày 30/5/2022 lập) thuộc thửa đất 139, tờ bản đồ số 26. Bà Tr đã xây nhà lán trên diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông D, bà H, trở cửa ra phần đất của ông D, bà H và tự ý đi lại, tự ý che mái hiên kiên cố và để đồ đạc lên thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông D, bà H.

Đã nhiều lần ông D, bà H yêu cầu bà Tr tháo dỡ phần công trình mà bà đã xây dựng trên phần đất của ông D, bà H để trả lại cho ông D, bà H diện tích đất (kể cả không gian bên trên và lòng đất bên dưới) cho ông D, bà H nhưng không có kết quả. Bà Tr ngang ngược cho rằng trước khi ông D, bà H nhận chuyển nhượng thửa đất này thì công trình đã có nên bây giờ tiếp tục để đó sử dụng.

Ông D, bà H muốn xây dựng bờ tường rào chung quanh thửa đất nên đã tiến hành đo vẽ thì phát hiện bà Tr xây nhà lán trên thửa đất của ông D, bà H. Ông D, bà H đã nhiều lần yêu cầu bà Tr tháo dỡ hết công trình mà bà đã xây dựng bất hợp pháp trên thửa đất của ông D, bà H nhưng bà Tr không thực hiện.

Việc bà Tr đã và đang làm đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông D, bà H. Nay ông D, bà H khởi kiện yêu cầu:

- Buộc bà Huỳnh Thị Minh Tr phải trả lại diện tích đất lán chiếm là 29,2m² thuộc thửa 139, tờ bản đồ số 26, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai;
- Buộc Huỳnh Thị Minh Tr tháo dỡ tất cả các công trình đã xây dựng mà bà Tr đã xây dựng trên thửa đất 139, tờ bản đồ số 26, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

** Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bị đơn bà Huỳnh Thị Minh Tr trình bày:*

Trước đây mẹ chồng tôi tên Ngô Thị S1, sinh năm 1944 có diện tích đất 457,4m² thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 26 tại xã T được UBND huyện

Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/7/2009. Năm 1998 mẹ chồng tôi có cất cho vợ chồng tôi phần diện tích đất phía trước để cất nhà ở, phần còn lại còn mẹ tôi xây nhà ở phía sau, nhưng sổ đỏ vẫn đứng tên của mẹ chồng tôi, trước nhà tôi là khoảng sân rộng khoảng 4m cũng là lối đi chung cho nhà tôi và nhà mẹ chồng tôi ở phía sau; tại phiên tòa tôi xác định lại nguồn gốc đất này là của ông bà nội chồng tôi là ông Lương Ngọc R, bà Trần Thị T1 bán cho vợ chồng tôi vào năm 2001. Đến năm 2016, mẹ chồng tôi bán phần đất của mẹ chồng tôi cho chị Trương Thị Hồng C, sinh năm 1983, địa chỉ: Số 10, hẻm 4, đường Nguyễn Trung Trực, tổ 16, khóm Kim Sơn, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Khi chuyển nhượng cho chị C mẹ chồng tôi không có chuyển nhượng phần đất trước sân nhà tôi ngang khoảng 4m, dài khoảng 8m cho chị C mà nói đây là lối đi chung cho cả hai nhà. Do không biết làm thủ tục giấy tờ nên mẹ chồng tôi có nhờ ông Nguyễn Thanh V là Trưởng ấp 3, xã T làm thủ tục tách sổ cho tôi và chị C. Sau đó ông V đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi cất giữ diện tích đất của tôi là 115,4m² thuộc thửa đất số 140, tờ bản đồ số 26 tại xã T. Tôi không có nhìn thấy sổ đỏ của bà C nên tôi không biết là ông V đã tự ý đưa phần đất trước sân nhà tôi cũng là lối đi chung vào trong sổ đỏ của bà C. Tháng 3/2018 tôi sửa nhà và làm thêm mái che trước đường đi chung cho mát sân nhà, mưa gió không tạt vào nhà, cũng không có ai ngăn cản tôi làm mái che này. Giữa năm 2018, bà C khởi kiện tôi mới biết là phần đất sân nhà tôi làm lối chung đã nằm trong sổ đỏ của bà C, Tòa án đã tiến hành làm việc và đo đạc hiện trạng đất tranh chấp nhưng sau đó bà C đã rút đơn khởi kiện. Đến nay tôi lại nhận được thông báo thụ lý của Tòa án tôi mới biết bà C đã chuyển nhượng đất cho người khác. Nay ông Lương Văn D và bà Trần Thị H khởi kiện yêu cầu tôi trả lại diện tích lấn chiếm 29,2m², thuộc thửa 139, tờ bản đồ 26, xã T và buộc tôi tháo dỡ công trình tôi đã xây dựng trên đất. Tôi không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì tôi không có lấn chiếm đất của ai, tôi hoàn toàn không biết thỏa thuận mua bán của các bên như thế nào, tôi sử dụng đất ổn định từ năm 1998 đến nay, phần mái che trước sân nhà tôi tôi làm rất cao, xe tải chạy qua được, không vướng gì hết và cũng không có lấn chiếm đất của ai. Tôi chỉ đồng ý giữ nguyên phần lối đi chung này cho cả hai nhà chứ không đồng ý giao trả đất cho ai hết. Chồng tôi đã chết năm 2005, hiện tại tôi đang sống độc thân.

Nếu trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc tôi phải trả lại đất cho ông Lương Văn D, bà Trần Thị H thì tôi

không yêu cầu bồi thường giá trị công trình xây dựng, tài sản gắn liền với đất. Lý do là tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D, bà H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lương Phúc H1, chị Trương Diễm Q trình bày:*

Chúng tôi là con trai, con dâu của bà Huỳnh Thị Minh Tr, hiện đang sinh sống cùng bà Tr tại căn nhà có một phần diện tích đất tranh chấp với ông Lương Văn D, bà Trần Thị H. Vợ chồng tôi được mẹ cho sống nhờ trên đất. Chúng tôi không có ý kiến và không có yêu cầu gì trong vụ án này. Mọi quyết định liên quan đến phần đất tranh chấp do mẹ tôi bà Huỳnh Thị Minh Tr quyết định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lương Bảo Trúc H2 trình bày:*

Tôi là con gái của bà Huỳnh Thị Minh Tr, hiện đang sinh sống cùng bà Tr tại căn nhà có một phần diện tích đất tranh chấp với ông Lương Văn D, bà Trần Thị H. Tôi không có ý kiến và không có yêu cầu gì trong vụ án này. Mọi quyết định liên quan đến phần đất tranh chấp do mẹ tôi bà Huỳnh Thị Minh Tr quyết định.

- *Tại bản tự khai ngày 19/9/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lương Bảo Thành Nh trình bày:*

Hiện nay tôi đang bị giam tại Trại tạm giam B5 Công an tỉnh Đồng Nai. Tôi là con trai của bà Huỳnh Thị Minh Tr, trước khi bị bắt tôi sống trong căn nhà có một phần đất đang tranh chấp với ông Lương Văn D, bà Trần Thị H. Tôi xác định phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của bà tôi. Do vậy tôi không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án, mọi vấn đề là do mẹ tôi bà Tr quyết định.

* Tại Bản án sơ thẩm số 69/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã, Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn D, bà Trần Thị H về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

+ Buộc bà Huỳnh Thị Minh Tr phải giao trả cho ông Lương Văn D, bà Trần Thị H diện tích đất 29,2m² (thửa tạm 139b) được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 1 thuộc một phần thửa đất số 139, tờ bản đồ 26, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 6205/2022 ngày 30/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành.

+ Buộc bà Huỳnh Thị Minh Tr phải thảo dỡ toàn bộ công trình xây dựng là 01 mái hiên, 01 cánh cửa ra vào, 01 trụ bàn thờ ngoài trời và 01 cây ổi, 01 cây măng cầu nằm trên diện tích đất 29,2m² nêu trên, để trả lại hiện trạng đất cho ông Lương Văn D, bà Trần Thị H.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

* Ngày 11/10/2022 bà Huỳnh Thị Minh Tr kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm do cấp sơ thẩm xét xử không đúng thực tế lỗi đi chung của hai thửa đất, không đưa những người nhận chuyển nhượng trước đây và người làm thủ tục cấp giấy tờ vào tham gia tố tụng.

*** *Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:***

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về thủ tục kháng cáo: Thực hiện đúng trong thời hạn, nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, kháng cáo đúng thẩm quyền nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Sau khi tạm ngừng phiên tòa, Tòa án cấp phúc thẩm đã xác minh thu thập chứng cứ bổ sung chứng minh diện tích đất đang tranh chấp là lỗi đi chung, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật thiếu, thu thập chứng cứ không đầy đủ, tuy nhiên cấp phúc thẩm khắc phục được nên sửa án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Tr.

Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm: Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Thủ tục kháng cáo được thực hiện trong thời hạn luật định, người kháng cáo nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, bị đơn xác định giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Căn cứ đơn khởi kiện và diễn biến nội dung tranh chấp nguyên đơn yêu cầu buộc bà Huỳnh Thị Minh Tr phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 29,2m² thuộc thửa 139, tờ bản đồ số 26, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai và buộc bà Huỳnh Thị Minh Tr tháo dỡ tất cả các công trình đã xây dựng trên thửa đất 139, tờ bản đồ số 26, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là chưa đầy đủ, cần xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ công trình trên đất*”.

[3] Xét nội dung kháng cáo:

Bà Tr kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, không làm việc với những người liên quan biết lối đi chung của hai thửa đất mà giải quyết buộc bà trả đất làm ảnh hưởng quyền lợi lối đi của gia đình bà đã tồn tại mấy chục năm, tồn tại trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất.

Sau khi mở phiên tòa ngày 19/7/2023, tại phiên tòa bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa để bị đơn cung cấp thêm chứng cứ đồng thời yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xác minh thu thập chứng cứ chứng minh lời trình bày kháng cáo của bị đơn là có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn bà Tr cung cấp các hình ảnh chụp chứng minh hiện trạng lối đi chung của hai thửa đất 139 và 140. Hội đồng xét xử đã công khai tại phiên tòa.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Qua các hình ảnh được chụp thể hiện phần diện tích đất tranh chấp là lối đi trước cửa nhà của bị đơn, có 01 bàn thiên tồn tại nhiều năm trước đó. Phía bà Tr trình bày và đồng thời cung cấp giấy thỏa thuận các chủ đất trước về lối đi chung qua mặt tiền nhà bị đơn có chiều ngang 03m cho hai thửa đất 139 và 140. Bản vẽ đo hiện trạng thể hiện 04m đo sát với bậc thềm của nhà bị đơn. Theo bản tự tường trình của ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1971 là người bà Tr nhờ làm giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng trình bày nguồn gốc 02 thửa đất 139 và 140 là được chia cắt từ nguồn gốc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 26, xã T, huyện L có diện tích 457,4m² (loại đất: CLN) được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 416609 ngày 28/7/2009 cho ông Lương Ngọc H3

và bà Ngô Thị S2. Trên đất có 03 căn nhà và gia đình bà Ngô Thị S2 tự dành phần đất khoảng 03m ngang làm lối đi chung của 03 căn nhà tự chia đất cho các con trong gia đình và xây nhà ở.

Tòa án cấp phúc thẩm đã làm việc với ông Lương Tuấn Ph và bà Ngô Thị S2. Ông Ph, bà S2 đều trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 26, xã T, huyện L có diện tích 457,4m² (loại đất: CLN) được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 416609 ngày 28/7/2009 cho ông Lương Ngọc H3 và bà Ngô Thị S2 (là cha mẹ của ông Lương Tuấn Ph). Sau đó giao lại cho ông Ph đứng tên trên giấy tờ và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 837837 ngày 06/9/2012 (do đất không tách thửa được nên phần đất cha mẹ cho vợ chồng bị đơn bà Tr trước đó, phần đất cha mẹ cho ông Ph và phần đất còn lại của mẹ ông Ph cũng được cấp giấy chứng nhận chung cho ông Ph đứng tên). Thời gian sau, phần đất của ông Ph và nhà của mẹ ông Ph (là bà S2) chuyển nhượng cho người khác, khi chuyển nhượng đều thống nhất phần đất của ông Ph và căn nhà của mẹ ông Ph đi ngang qua nhà bị đơn có chiều ngang 03m. Do không thể tách thửa được nên thỏa thuận với bên nhận chuyển nhượng giấy tờ đứng tên ông Ph chuyển tên sang cho người mua nhưng người mua có trách nhiệm tách phần đất gắn liền nhà của gia đình bị đơn bà Tr để bà Tr đứng tên, phần đường đi chung là 03m x 07m. Sau khi tách được hai thửa đất và cấp giấy chứng nhận gia đình ông Ph không biết việc tách thửa đã nhập diện tích lối đi chung vào thửa 139 (là phần đất mà ông Ph và mẹ ông Ph chuyển nhượng cho người khác hiện nay đang tranh chấp). Đề nghị Tòa án xem xét lối đi chung có từ chủ đất cũ phân chia đất cho các con có chừa lối đi chung cho các căn nhà trên đất, do có chuyển nhượng người khác và việc làm giấy tờ có sự nhầm lẫn nên xảy ra tranh chấp.

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trình bày của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy chứng cứ thu thập trong hồ sơ thể hiện như sau:

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Qua tài liệu cung cấp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L thể hiện: Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 26, xã T, huyện L có diện tích 457,4m² (loại đất: CLN) được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 416609 ngày 28/7/2009 cho ông Lương Ngọc H3 và bà Ngô Thị S2. Ngày 06/9/2012, bà Ngô Thị S2 tặng cho thửa đất số 32, tờ bản đồ số 26 diện tích 457,4m² cho ông Lương Tuấn Ph được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 637837. Ngày 22/2/2016 ông Lương Tuấn Ph chuyển nhượng thửa đất số 32 tờ bản đồ số 26 diện tích 457,4m² cho bà Trương Thị Hồng C được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L cập nhật biến động lên trang 3 (ba) của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 637837. Ngày 15/3/2016 bà Trương Thị Hồng C xin tách thửa đất số 32, tờ bản đồ số 26 diện tích 457,4m² thành 2 thửa cụ thể:

- Thửa đất số 139, tờ bản đồ số 26 có diện tích 342m² (loại đất: CLN) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 677463 cho cho bà Trương Thị Hồng C. Ngày 12/7/2018 bà Trương Thị Hồng C chuyển mục đích sử dụng đất thửa đất số 139, tờ bản đồ số 26 từ đất CLN 100m² thành đất ONT 100m² theo quyết định số 1868/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 của Ủy ban nhân dân huyện L. Ngày 12/7/2018 bà Trương Thị Hồng C chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 139, tờ bản đồ số 36 diện tích 342m² (loại đất: ONT (100m²) + CLN)) cho ông Nguyễn Minh S được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L cập nhật biến động lên trang 4 (bốn) của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 677463. Ngày 26/11/2020 ông Nguyễn Minh S chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 139, tờ bản đồ số 36 diện tích 342m² (loại đất: ONT (100m²) + CLN) cho ông Lương Văn D được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 253527.

- Thửa đất số 140, tờ bản đồ số 26 có diện tích 115,4m² (loại đất: CLN) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 677464 cho bà Trương Thị Hồng C. Ngày 12/5/2016 bà Trương Thị Hồng C chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 140 tờ bản đồ số 26 diện tích 115,4m² (loại đất: CLN) hợp thức hoá lại cho bà Huỳnh Thị Minh Tr, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 252093.

Như vậy theo tài liệu chứng cứ thu thập trên thì lời trình bày của phía bị đơn và ông Lương Tuấn Ph cùng bà Ngô Thị S2 đúng về hiện trạng lời đi chung của hai thửa đất, đúng về tình trạng thửa đất số 32 trước đây không thể

tách từng thửa khi gia đình chia đất cho con, cho đến khi bên ông Ph và bà S2 chuyển nhượng đất cho người khác thì cuối cùng bà Trương Thị Hồng C là người nhận chuyển nhượng sau tách được thửa và làm thủ tục tách phần đất cho gia đình bà Tr đúng như đã thỏa thuận, tuy nhiên riêng phần đất là lối đi chung ngang qua mặt tiền nhà bị đơn thì được nhập vào thửa 139 sau đó bà C chuyển nhượng cho ông S, ông S chuyển nhượng lại cho nguyên đơn và giữa nguyên đơn với bị đơn xảy ra tranh chấp.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, giải quyết chưa phù hợp với thực tế lối đi chung của các thửa đất có tồn tại trước khi tách thửa và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục được nên cần sửa bản án sơ thẩm do lỗi chủ quan và xác định lối đi chung của hai thửa đất 139 và 140 theo kết quả đo đạc tại Bản đồ hiện trạng thửa đất số 6205/2022 ngày 30 tháng 5 năm 2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L thì phần diện tích đất tranh chấp là 29,2m² (được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 1).

Tại phần diện tích đất tranh chấp được xác định là lối đi chung của hai thửa đất 139 và 140, bà Huỳnh Thị Minh Tr đã dựng 01 mái hiên, 01 cánh cửa ra vào, 01 trụ bàn thờ ngoài trời và trồng 01 cây ổi, 01 cây măng cầu. Vì vậy cần buộc bà Huỳnh Thị Minh Tr phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng và cây trồng, trả lại hiện trạng lối đi chung của hai thửa đất 139 và 140.

Do đó, kháng cáo của bị đơn cho rằng đây là lối đi chung là có cơ sở, cần chấp nhận một phần kháng cáo sửa bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật theo quy định.

[5] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai:

Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Minh Tr. Sửa chủ quan Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2022/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

Áp dụng Điều 164, Điều 166, Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 100, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội 14 về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn D, bà Trần Thị H.

Xác định diện tích đất 29,2m² được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 1 theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 6205/2022 ngày 30 tháng 5 năm 2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh L là lối đi chung của hai thửa đất 139 và 140 tờ bản đồ 26 tọa lạc xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Buộc bà Huỳnh Thị Minh Tr phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng là: 01 mái hiên, 01 cánh cửa ra vào, 01 trụ bàn thờ ngoài trời, 01 cây ổi và 01 cây măng cầu nằm trên diện tích đất 29,2m² là lối đi chung của hai thửa đất 139 và 140 tờ bản đồ 26, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 1) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 6205/2022 ngày 30 tháng 5 năm 2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh L và Chứng thư thẩm định giá số 2475/CT-ĐN1 ngày 27 tháng 7 năm 2022 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại phân diện tích đất lối đi chung (được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 1) trong thửa đất số 139, tờ bản đồ 26, xã T huyện L, tỉnh Đồng Nai đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 26/11/2020 (số CY 253527, sổ vào sổ cấp GCN: CS 11180) cho ông Lương Văn D.

Về án phí Dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị Minh Tr phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Lương Văn D, bà Trần Thị H số tiền 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0004909 ngày 15 tháng 11 năm 2021, số 0006010 ngày 20 tháng 7 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Về án phí Dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Minh Tr không phải chịu. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) cho bà Huỳnh

Thị Minh Tr theo Biên lai thu số 0006238 ngày 13 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

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

Nơi nhận:

- VKSND T.Đồng Nai;
- Cục THADS T.Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- TAND huyện Long Thành.
- UBND xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai.
- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.
- Dương sự;
- Lưu.

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

Hoàng Thị Thu Minh