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

Bản án số: 513/2023/DS-PT
Ngày 28-12-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới quyền sử dụng đất và lối đi chung)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc;

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - 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 21, 28 tháng 12 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 371/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới quyền sử dụng đất và lối đi chung)".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 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 386/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 11 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 523/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lý Ngọc Q, sinh năm 1964; địa chỉ: số A, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Lý Ngọc N, sinh năm 1967; địa chỉ: số D, H, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Công ty L1; địa chỉ: số D, C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/12/2021 và ngày 15/02/2022).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Thanh T – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của ông Mai Thanh T: Ông Nguyễn Hoàng Phương T1, sinh năm 1997; địa chỉ: tầng E, tòa nhà C, H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ

Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/12/2021 và ngày 15/02/2022), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Mai Thanh T – Luật sư của Công ty Luật TNHH Mai Trần thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L, có mặt.

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

1. Ông Đặng Ngọc T2, sinh năm 1966, địa chỉ: số A, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Công ty TNHH B; địa chỉ trụ sở: số A, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Ngọc T2 – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc, có mặt.

3. Bà Đinh Thị N1, sinh năm 1936; địa chỉ: số D, H, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Đinh Thị N1: Ông Đinh Xuân T3, sinh năm 1994; thường trú: số D, H, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: tầng 5, số C, H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/11/2022), có mặt.

4. Ông Đặng Ngọc T4, sinh năm 1994;

5. Bà Đặng Ngọc Mai T5, sinh năm 1999;

Cùng địa chỉ: số A, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Đặng Ngọc T4 và bà Đặng Ngọc Mai T6: Ông Đặng Ngọc T2, sinh năm 1966, địa chỉ: số A, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/12/2023), có mặt.

6. Ông Đặng Ngọc T4 - Chủ hộ kinh doanh Đặng Ngọc T4; địa chỉ: số A, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Đặng Ngọc T4 - Chủ hộ kinh doanh Đặng Ngọc T4: Ông Đặng Ngọc T2, sinh năm 1966, địa chỉ: số A, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/12/2023), có mặt.

7. Công ty TNHH A (VIET NAM); địa chỉ trụ sở: số B, Trần Hưng Đạo B, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ hoạt động: số A, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật:

7.1. Ông Chen R – Chức vụ: Chủ tịch công ty; địa chỉ liên hệ: số B, Trần Hưng Đạo B, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

7.2. Ông Nguyễn Trần Minh H – Chức vu: Giám đốc; địa chỉ: số E, T, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Đinh Viết D, sinh năm 1951; địa chỉ: số H, H, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Lý Ngọc Q và bị đơn bà Lý Ngọc N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Lý Ngọc Q trình bày:*

Nguồn gốc và quá trình sử dụng tồn tại 46 năm của "đường nội bộ ra đường công cộng của T7 heo Lý C": Từ năm 1975 (lúc mua Trại heo Phát Lợi tại địa chỉ số B, ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sông Bé (nay là số A, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương) cho thấy đến năm 2021 (lúc bà và bà Lý Ngọc N tranh chấp) thì "đường nội bộ ra đường công cộng của trại heo Lý C" đã tồn tại trên 46 năm, chiều rộng 11m có cửa cổng rộng lọt lòng 9,4m và có tứ cận trên 46 năm không thay đổi được xác định như sau:

+ Hướng Tây Bắc giáp: ranh giới của vị trí giải tỏa là lối ra đường công cộng rộng 9,4m của "đường nội bộ ra đường công cộng của T7 heo Lý C". Đường công cộng trước cửa cổng lúc chưa làm đường gọi là đường đất nhưng cách đây hơn 30 năm thì gọi là đường mòn. Điểm gãy từ vách tường rào của Xí nghiệp C2 vô "đường nội bộ ra đường công cộng của Trại heo Lý C" rộng 11m.

+ Hướng Đông Nam giáp: ranh giới đất của bà Lý Ngọc Q (nhưng trước năm 2008 là đất của Trại heo L) rộng 11m (không bao gồm tường rào của bà Lý Ngọc Q xây).

+ Hướng Đông Bắc giáp: đất của bà Đinh Thị N1 và đất của bà Lý Ngọc N (nhưng trước năm 2008 là đất của Trại heo L).

+ Hướng Tây Nam giáp: Xí nghiệp C2 (không bao gồm tường rào của Xí nghiệp C2 xây).

Quá trình sử dụng "đường nội bộ ra đường công cộng của Trại heo Lý C" có cái cổng rộng lọt lòng 9,4m vẫn tồn tại cho đến lúc bị giải tỏa mặt bằng năm 2021 (được liệt kê và nhận tiền đền bù theo Biên bản đo đạc, kiểm đếm số 100/BBĐĐKĐ ngày 10/02/2019 của Trung Tâm Phát triển quỹ đất thị xã (nay là thành phố) D). Là con đường tồn tại trên 46 năm phục vụ cho việc kinh doanh phù hợp cho xe tải lớn và xe container đôi trên 50 feet lưu thông để giao nhận hàng hóa nên đã trải qua các thời kỳ hoạt động liên tục của các công ty và cơ sở như: Trại heo Phát Lợi (sử dụng trước ngày 30/04/1975), Trại heo Lý C (sử dụng từ sau ngày 30/04/1975 đến năm 2003), cơ sở BYNN (sử dụng từ năm 2003 đến năm 2014) và Công ty TNHH B (sử dụng từ năm 2014 đến nay).

Căn cứ "Tờ đoạn mãi bất động sản" ký xác nhận số 2956 ngày 17/11/1975 của UBNDCM xã Đ cho thấy đến năm 2008 (lúc bà Đinh Thị N1 làm thủ tục tách thửa và chuyển mục đích các thửa đất thuộc Trại heo L) thì "đường nội bộ ra đường công cộng của Trại heo L" đã tồn tại trên 33 năm. Căn cứ "Biên bản hòa giải không thành của Ủy ban nhân dân phường Đ ngày 02/12/2021" ghi nhận "Nguồn gốc đất trước đây số chung, sau đó tách làm 03 thửa (năm 2008). Thời điểm này, bà N1 tự chừa đường đi để tách thửa chuyển mục đích. Bà Đinh Thị N1 không muốn bị vẽ "đường nội bộ ra đường công cộng của Trại heo Lý C" rộng 11m có cửa cổng rộng lọt lòng 9,4m vào bản vẽ của 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2574 (cấp cho bà Đinh Thị N1) và thửa đất số 2532 (cấp cho Lý Ngọc N) nên bà Đinh Thị N1 đã lập Tờ cam kết chừa từ đường công cộng đến ranh giới thửa đất cuối 2550 (nay là thửa đất số

3452 cấp cho Lý Ngọc Q) tại vị trí "đường nội bộ ra đường công cộng của Trại heo Lý C" có chiều rộng bị bóp nhỏ lại còn 3,5m (Ủy ban nhân dân xã Đ xác nhận ngày 30/01/2008) nhưng thực tế sử dụng vẫn rộng 11m có cửa cổng rộng lọt lòng 9,4m và có tứ cận không thay đổi.

Năm 2015, "đường nội bộ ra đường công cộng của Trại heo Lý C" sử dụng được trên 40 năm (từ lúc mua Trại heo Phát Lợi năm 1975 đến năm 2015) đã bị xuống cấp nên bà đã tu sửa gia cố lại thành đường đá (bao gồm đất phún cơm, đá 4/6, đá 0/4, đá mi) từ đường công cộng đến ranh giới đất của bà trong phạm vi 11m để xe tải có trọng tải lớn và xe container đôi trên 50 feet có thể tiếp tục ra vào kho của Công ty TNHH B đặt tại thửa đất số 3452 (của bà Q).

Năm 2022, Ủy ban nhân dân thành phố D cấp phép số 294/UBND-ĐT ngày 24/02/2022 về việc cho phép bà Lý Ngọc Q gia cố vỉa hè tại lối ra đường công cộng của "đường nội bộ ra đường công cộng của Trại heo Lý C" dài khoảng 10m, chiều rộng hết vỉa hè.

Tháng 10 năm 2021, bà Q và bà Lý Ngọc N tranh chấp "đường nội bộ ra đường công cộng của Trại heo L" vì các lý do như sau:

1. Bà Lý Ngọc N đào 03 hố móng trong phạm vi "đường nội bộ ra đường công cộng của T7 heo Lý C" để xây tường bóp nhỏ "đường nội bộ ra đường công cộng của Trại heo Lý C" từ 11m xuống còn 3,5m.

2. Bà Lý Ngọc N trồng 03 trụ sắt tròn gắn camera trong phạm vi "đường nội bộ ra đường công cộng của T7 heo Lý C".

3. Bà Lý Ngọc N đổ xà bần lấn ra một phần đường đá là "đường nội bộ ra đường công cộng của Trại heo Lý C" mà bà Q đã tu sửa gia cố lại trong phạm vi 11m.

Trong đơn khởi kiện bà Lý Ngọc Q yêu cầu:

1. Xác định "đường nội bộ ra đường công cộng của Trại heo Lý C" rộng 11m, dài từ đường công cộng đến ranh giới thửa đất cuối 2550 (nay là thửa đất số 3452 cấp cho bà Lý Ngọc Q) có cửa cổng (rộng lọt lòng 9,4m) đã tồn tại từ năm 1975 (lúc mua Trại heo Phát Lợi) đến năm 2021 (lúc bà và bà Lý Ngọc N tranh chấp "đường nội bộ ra đường công cộng của Trại heo Lý C" là trên 46 năm tại địa chỉ số B, ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sông Bé (nay là số A, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương); có tứ cận trên 46 năm không thay đổi như sau: hướng T giáp: ranh giới của vị trí giải tỏa là lối ra đường công cộng rộng 9,4m của "đường nội bộ ra đường công cộng của T7 heo Lý C". Đường công cộng trước cửa cổng lúc chưa làm đường gọi là đường đất nhưng cách đây hơn 30 năm thì gọi là đường mòn, điểm gãy: từ vách tường rào của Xí nghiệp chăn nuôi 2/9 và "đường nội bộ ra đường công cộng của Trại heo Lý C" rộng 11m; hướng Đông Nam giáp: ranh giới đất của bà Lý Ngọc Q (nhưng trước năm 2008 là đất của Trại heo L) rộng 11m (không bao gồm tường rào của bà Lý Ngọc Q xây); hướng Đông Bắc giáp: đất của bà Đinh Thị N1 và đất của bà Lý Ngọc N (nhưng trước năm 2008 là đất của Trại heo L); hướng Tây Nam giáp: Xí nghiệp C2 (không bao gồm tường rào của Xí nghiệp C2 xây).

2. Xác định bà Lý Ngọc Q được lắp trở lại cửa cổng rộng 9,4m của "đường nội bộ ra đường công cộng của Trại heo L" (được liệt kê trong Biên bản đo đạc, kiểm đếm số 100/BBĐĐKĐ ngày 10/02/2019 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố D) tại

vị trí ranh giới giải tỏa sát tường rào tiếp giáp với Xí nghiệp chăn nuôi 2/9 nếu bà Đinh Thị N1 và bà Lý Ngọc N thống nhất.

Buộc bà Lý Ngọc N phải trả lại "đường nội bộ ra đường công cộng của Trại heo L" đã tồn tại trên 46 năm từ năm 1975 đến nay. Buộc bà Lý Ngọc N phải:

+ Di dời toàn bộ 03 trụ sắt tròn có gắn camera ra khỏi phạm vi "đường nội bộ ra đường công cộng của T7 heo Lý C".

+ Lấp lại 03 hố móng đã đào trên "đường nội bộ ra đường công cộng của T7 heo L" có thể tích là khoảng 18.765m^3 bao gồm các thành phần được lu nén 95k như sau:

Trên cùng là lớp đá mi dày 0,02m tương đương với 0,0834m^3.

Lớp kế tiếp là lớp đá 4/6 xen kẽ với đá 0/4: dày 0,23m tương đương với 0,9591m^3.

Lớp dưới là lớp phún cơm: dày 0,2m tương đương với 0,834m^3.

Do nhu cầu sử dụng lối đi của mình nên trong quá trình giải quyết vụ án bà đã lấp lại 03 hố móng đã đào vì vậy bà xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, xác định không còn yêu cầu bà Lý Ngọc N về việc yêu cầu lấp lại 03 hố móng đã đào trên "đường nội bộ ra đường công cộng của T7 heo L" có thể tích là khoảng 18.765m^3 bao gồm các thành phần được lu nén 95k như sau:

Trên cùng là lớp đá mi dày 0,02m tương đương với 0,0834m^3.

Lớp kế tiếp là lớp đá 4/6 xen kẽ với đá 0/4: dày 0,23m tương đương với 0,9591m^3.

Lớp dưới là lớp phún cơm: dày 0,2m tương đương với 0,834m^3.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Lý Ngọc Q đã có yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với bà Đinh Thị N1 về việc công nhận "đường nội bộ ra đường công cộng của Trại heo L" qua thửa đất số 2574 của bà N1.

Đồng thời bà Q xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Xác định *"đường nội bộ của Cơ sở chăn nuôi L2"* tồn tại trên 46 năm (1975 - 2021) rộng 11m của Cơ sở chăn nuôi L2 có cửa cổng 9,6m có lối ra 9,4m để ra đường công cộng tại số B, ấp T, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là số A, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương); đi ngang qua thửa đất số 2574 của bà N1 và đi ngang qua thửa đất số 2532 của bà N.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Q, tuyên xử giữ nguyên *"đường nội bộ của Cơ sở chăn nuôi L2"* tồn tại trên 46 năm (1975 - 2021) rộng 11m của Cơ sở chăn nuôi L2 có cửa cổng 9,6m có lối ra 9,4m để ra *"đường công cộng"* tại số B, ấp T, xã Đ, huyện D, tỉnh Thủ Dầu Một (nay là số A, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương); đi ngang qua thửa đất số 2574 của bà N1 và đi ngang qua thửa đất số 2532 của bà N.

3. Bà N phải di dời toàn bộ 03 trụ sắt tròn có gắn camera ra khỏi phạm vi *"đường nội bộ của cơ sở chăn nuôi L2"* rộng 11m.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Lý Ngọc N thì bà Q hoàn toàn không đồng ý. Cha bà (ông Lý C) mua bất động sản là trại heo của ông Nguyễn Văn L có xác nhận số

2956 ngày 17/11/1975 của UBNDCM xã Đ và thành lập thành Trại heo Lý C tại địa chỉ số B, ấp T, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là số A, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương). Trại heo Lý C được tách thành 03 thửa đất là thửa đất số 2574 (của bà Đinh Thị N1); thửa đất số 2532 (của bà N) và thửa đất số 3452 (của bà Q) và cả 03 thửa đất trên đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại thời điểm bà Q và bà Lý Ngọc N đang tranh chấp đường đi chung của 03 thửa đất số 2574, số 2532 và số 3452 thì bà N có yêu cầu bà chứng kiến việc bà N đo đạc để làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chừa 3,5m cho đường đi chung. Bà không tham dự do không đồng ý việc bà N đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chừa đường đi chung của 03 thửa đất số 2574, số 2532 và số 3452 nhỏ lại từ 11,5m còn 3,5m khi chưa được cơ quan chức năng xem xét giải quyết tranh chấp đường đi chung của 03 thửa đất này.

Hiện nay, bà N đang quản lý, sử dụng 02 thửa đất liền kề là thửa đất số 2574 và thửa đất số 2532 thì không tránh khỏi tình trạng bà N bỏ diện tích đất khoảng 19,9m^2 của thửa đất số 2532 qua thửa đất số 2574. Vì thế, khi đo đạc để làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Lý Ngọc N xác định sai ranh giới, mốc giới của thửa đất số 2532 để lấn qua thửa đất số 3452 với diện tích đất 19,9m^2 bao gồm tường rào của bà xây dựng trên thửa đất số 3452.

Vách tường rào của thửa đất số 2574 được xây tại vị trí sau khi được Nhà nước hỗ trợ đền bù diện tích 521,4m^2 đất và bàn giao mặt bằng để Nhà nước làm đường vành đai Đông Bắc 1 đi từ đường T đến đường V. Do đó, vách tường rào này là vách tường chuẩn để đo đạc xác minh: vị trí của thửa đất số 2532 và vị trí tường rào của bà tại cạnh hướng Đông Nam thửa đất số 2532 không thuộc quyền sử dụng đất của thửa đất số 2532.

Bà Q khẳng định ranh giới quyền sử dụng đất của bà hoàn toàn không lấn chiếm phần đất nào của bà N, bà đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Lý Ngọc N.

- Bị đơn bà Lý Ngọc N trình bày:

Toàn bộ diện tích đất 12.880m^2 thuộc tờ bản đồ 45 (số địa bộ cũ 96 – 253) tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương) có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L. Ngày 04/11/1975, ông Nguyễn Văn L chuyển nhượng toàn bộ khu đất có xác nhận của xã Đ ngày 17/11/1975 cho ông Lý C. Ngày 20/7/1980, ông Lý C chết theo Giấy chứng tử số 76/CT/81, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Đông Hòa ngày 07/10/1981. Ngày 23/10/1983, bà Đinh Thị N1 (vợ ông Lý C) đã được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Đông Hòa cấp Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất tại số 379/ĐKRĐ. Ngày 03/7/1990, Ủy ban nhân dân tỉnh S (nay là tỉnh Bình Dương) cấp giấy phép sử dụng đất cho Cơ sở chăn nuôi L2 tại Quyết định số 95/QĐ/UB. Đến năm 1999, Cơ sở C3 hoạt động. Tòan bộ phần đất trên được bà Đinh Thị N1 tiếp tục sử dụng. Ngày 01/10/2007, bà Đinh Thị N1 xin hợp thức hóa một phần diện tích đất (trong tổng diện tích đất nêu trên là phần đất phía sau Trại heo Lý C tiếp giáp với đường xi măng) và được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2532, tờ bản đồ số 03DH với diện tích 7.616,6m^2, số vào sổ H06801 ngày 17/12/2007.

Ngày 18/12/2007, bà Đinh Thị N1 thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa đất số 2532, tờ bản đồ số 03DH với diện tích 7.616,6m^2 thành hai thửa đất như sau: thửa đất số 2550, tờ bản đồ số 03DH có diện tích 3.808,3m^2 được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H07065 ngày 03/04/2008, mục đích sử dụng đất: ONT, chủ sử dụng đất là bà Đinh Thị N1. Phần còn lại thửa đất số 2532, tờ bản đồ số 03DH có diện tích còn lại 3.808,3m^2, mục đích sử dụng đất: ONT, cập nhập biến động ngày 04/04/2008 chủ sử dụng đất là bà Đinh Thị N1.

Để đủ điều kiện tách thửa theo quy định của Luật Đất đai: thửa đất được tách phải có lối đi đối với đất sử dụng vào mục đích đất ở tại nông thôn. Thửa đất số 2550 tiếp giáp với đường xi măng đủ điều kiện theo quy định. Phần diện tích thửa đất số 2532 còn lại nằm giữa thửa đất số 2281 (nay là thửa đất số 2574) và thửa đất số 2550 nên không tiếp giáp với đường đi. Do đó, để đủ điều kiện tách thửa ngày 19/01/2008, bà Đinh Thị N1 làm Tờ cam kết chừa đường đi cho thửa đất số 2532. Bà Đinh Thị N1 tự nguyện chừa đường đi chung rộng 3,5m từ cổng rào giáp với đường đất rộng 04m đến thửa đất số 2550.

Ngày 07/4/2008, bà Đinh Thị N1 làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2532, tờ bản đồ 03DH có diện tích 3.808,3m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H06801 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 17/12/2007 cho bà Lý Ngọc N và được cập nhập biến động sang tên bà N ngày 27/5/2008. Ngày 07/4/2008, bà Đinh Thị N1 làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2550, tờ bản đồ 03DH với diện tích 3.808,3m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H07065 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 03/4/2008 cho bà Lý Ngọc Q và được cập nhập biến động sang tên bà Q ngày 28/5/2008. Phần đất còn lại diện tích 4.586,1m^2 theo Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất tại số 379/ĐKRĐ thì vào tháng 6/2008, bà Đinh Thị N1 xin hợp thức hóa phần diện tích này và được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H07626 ngày 16/5/2009 thuộc thửa đất số 2574, tờ bản đồ số 03DH với diện tích 4.586,1m^2.

Quá trình sử dụng và tranh chấp ranh giới thửa đất số 2532: Ngày 07/4/2008, bà Đinh Thị N1 tặng cho bà N quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2532, tờ bản đồ 03DH có diện tích 3.808,3m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H06801 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 17/12/2007 và được cập nhập biến động sang tên bà N ngày 27/5/2008. Trước khi bà Đinh Thị N1 tặng cho thì quyền sử dụng đất của thửa đất số 2532 là đất trống do bà chưa có nhu cầu sử dụng nên để đất trống và chưa xây dựng gì cả. Đến năm 2021, bà có nhu cầu sử dụng nên lập hồ sơ đo đạc để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Ngày 05/11/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D thực hiện đo đạc tại thực địa thửa đất dưới sự hướng dẫn ranh giới của bà là chủ sử dụng đất, giáp ranh với bà Lý Ngọc Q tại cạnh hướng Đông Nam thửa đất. Qua kết quả đo đạc thực tế thì hiện trạng thửa đất bà đang sử dụng có thay đổi ranh giới so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Cụ thể tại hướng Đông Nam thửa đất có một phần diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 18,4m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H06801 cấp cho bà N nhưng hiện trạng bà Lý Ngọc Q đang sử dụng. Bà Q đã xây dựng hàng rào lấn qua đất của bà N với diện tích diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 18,4m^2. Quá trình xây hàng rào bà Q không hỏi ý kiến của bà cũng như xin phép địa phương để xây dựng.

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 176 Bộ luật Dân sự 2015 quy định như sau:

"1. Chủ sở hữu bất động sản chỉ được dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn trên phần đất thuộc quyền sử dụng của mình.

2. Các chủ sở hữu bất động sản liền kề có thể thỏa thuận với nhau về việc dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn trên ranh giới để làm mốc giới ngăn cách giữa các bất động sản; những vật mốc giới này là sở hữu chung của các chủ thể đó.

Trường hợp mốc giới ngăn cách chỉ do một bên tạo nên trên ranh giới và được chủ sở hữu bất động sản liền kề đồng ý thì mốc giới ngăn cách đó là sở hữu chung, chi phí để xây dựng do bên tạo nên chịu, trừ trường hợp có thỏa thuận khác; nếu chủ sở hữu bất động sản liền kề không đồng ý mà có lý do chính đáng thì chủ sở hữu đã dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn phải dỡ bỏ".

Căn cứ khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai 2013 nghĩa vụ chung của người sử dụng đất "*Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan".*

Ngày 13/12/2021, bà làm đơn khởi kiện bà Lý Ngọc Q yêu cầu Tòa án buộc bà Lý Ngọc Q trả lại diện tích 19,9m^2 đất do bà Q lấn chiếm bất hợp pháp đối với thửa đất số 2532, tờ bản đồ số 03DH theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H06801 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp. Ngày 09/11/2022, Tòa án thực hiện đo đạc diện tích đất tranh chấp. Ngày 29/12/2022, bà nhận được M trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 5201–2022, bà N đồng ý với bản vẽ nói trên và phần diện tích bà Q đang lấn chiếm của bà N theo bản vẽ là 18,4m^2.

Nay bà N xin xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Tòa án buộc bà Lý Ngọc Q trả lại diện tích 18,4m^2 đất do bà Q lấn chiếm bất hợp pháp và tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trái phép trên phần đất lấn chiếm, trả lại hiện trạng ban đầu của thửa đất số 2532, tờ bản đồ số 03DH theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H06801.

Tranh chấp lối đi chung thửa đất số 2532, thửa đất số 2550: bà N hoàn toàn không đồng ý với các yêu cầu của người khởi kiện là bà Lý Ngọc Q tại đơn khởi kiện ngày 14/12/2021. Theo đơn khởi kiện của bà Q bà có các yêu cầu:

1. Về yêu cầu của bà Q đề nghị xác định "đường đi ra đường công cộng của Trại heo Lý C" rộng 11,5m, dài khoảng 103m có cửa cổng (rộng 10m lọt lòng 9,4m) đã tồn tại từ năm 1975 là đường đi chung của 03 thửa đất gồm thửa đất số 2574 (của bà Đinh Thị N1), thửa đất số 2532 (của bà Lý Ngọc N) và thửa đất số 3452 (của bà Lý Ngọc Q) với diện tích khoảng 1.168,375m^2 là đường đi chung.

Về yêu cầu này của bà Lý Ngọc Q hoàn toàn không có cơ sở nên tôi không đồng ý. Bởi các lý do sau:

*Thứ nhất: Không tồn tại con đường đi ra đường công cộng của Trại heo Lý C rộng 11,5m, dài 103m vì: năm 1975, cha của bà là ông Lý C (cũng là cha của bà Q) mua một thửa đất của ông Nguyễn Văn L có diện tích là 13.453,4m^2 trên đất đã có trại heo "Phát Lợi" gồm các kiến trúc: 01 căn nhà lầu 12m x 09m; 01 nhà phụ thuộc 10m x 6m; 01 nhà kho; 03 dãy trại chăn nuôi 70m x 12m (Tờ đoạn mãi bất động sản ký ngày 04/11/1975 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Đông Hoà ngày

17/11/1975; Quyết định số 95/QĐ/UB của Ủy ban nhân tỉnh S (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh B) ký ngày 03/7/1990 v/v cấp giấy phép sử dụng đất cho Cơ sở chăn nuôi L). Trại heo "Phát Lợi" này nằm tiếp giáp trực tiếp với đường đất (nay là đường T đi ra đường V) nên việc ra vào trại heo bằng cổng được xây dựng trên phần đất tiếp giáp trực tiếp với đường đất này (nay là đường T đi ra đường V). Sau khi ông C mua lại cũng sử dụng trại heo này để chăn nuôi và không có di dời hay xây dựng mới ra phía sau khu đất nên việc vận chuyển hay xe ra vào trại heo đều trực tiếp với đường đất này qua cổng chính. Phía sau trại heo là đất trống được cha mẹ bà trồng rau muống, rau lang để phục vụ cho trại heo nên không tồn tại "đường đi ra đường công cộng của Trại heo Lý C" rộng 11,5m, dài khoảng 103m như đơn khởi kiện của bà Q nêu.

Năm 2007, bà Đinh Thị N1 xin hợp thức hóa một phần diện tích đất là 7.616,6m^2 (trong tổng diện tích đất nêu trên là phần đất phía sau Trại heo Lý C tiếp giáp với đường xi măng) và được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 2532, tờ bản đồ số 03DH với diện tích 7.616,6m^2, số vào sổ H06801 ngày 17/12/2007. Trong hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có Biên bản xác định ranh giới, mốc giới và hiện trạng sử dụng thửa đất ngày 12/11/2007 hiện trạng sử dụng đất là đất trống. Đất giáp ranh với các chủ sử dụng đất sau: Hướng Bắc giáp với bà Tăng Thị K; Hướng Nam giáp với trại heo B1; Hướng Đông giáp với đường xi măng; Hướng Tây giáp với bà Đinh Thị N1. Ngoài ra, tại sơ đồ trích đo thông tin thửa đất ngày 26/9/2007 thể hiện không có "con đường đi ra đường công cộng của trại heo Lý C".

Như vậy một lần nữa bà N khẳng định rằng không có "con đường đi ra đường công cộng của Trại heo Lý C" như đơn khởi kiện của bà Q nêu là con đường này tồn tại hơn 30 năm là hoàn toàn không đúng.

*Thứ hai: Con đường hiện tại mà thửa đất bà Q sử dụng đi ra đường đất công cộng (nay là đường T đi ra đường V) được hình thành do bà N1 chừa đường đi nội bộ khi làm thủ tục tách thửa theo quy định của pháp luật. Cụ thể như sau:

+ Năm 2007, bà N1 tách thửa đất có diện tích 13.453,4m^2 (trại heo Lý Châu cũ) do bà N1 đứng tên thành 02 (hai) thửa đất là thửa đất số 2281 và số thửa đất số 2532. Thửa đất số 2281 tiếp giáp với đường đất công cộng phía trước (nay là đường T đi ra đường V), thửa đất số 2532 tiếp giáp với đường đất phía sau (nay là đường xi măng). Năm 2008, bà Đinh Thị N1 tiếp tục tách thửa đất số 2532 thành 02 (hai) thửa đất là thửa đất số 2532 và thửa đất số 2550, hai thửa này bà N1 vẫn đứng tên chủ sở hữu. Khi làm thủ tục tách thửa đất số 2532 ra thành 02 thửa đất (thửa đất số 2532 và thửa đất số 2550) và chuyển mục đích lên đất ở; theo quy định của pháp luật về đất đai thì các thửa hình thành mới phải có lối đi kết nối ra đường công cộng. Thửa đất số 2550 (nay thuộc sở hữu của bà Q) có lối đi ra đường đất (nay là đường xi măng). Thửa đất số 2532 (nay thuộc sở hữu của bà N) thì không có lối đi ra đường công cộng. Chính vì vậy, bà N1 đã tự nguyện chừa đường đi chung rộng 3,5m từ đường đất (nay là đường T đi ra đường V) để đến thửa đất số 2550 và có làm Tờ cam kết chừa đường đi chung được Ủy ban nhân dân xã (phường) Đông Hòa xác nhận ngày 30/01/2008. Sau khi tách được thửa đất số 2532 thành thửa đất số 2532 và thửa đất số 2550. Ngày 27/5/2008, bà N1 ký tặng cho bà N thửa đất số 2532; ngày 28/5/2008, bà N1 ký tặng thửa đất số 2550 cho bà Q.

Do là con cái trong gia đình nên bà N1 cho các con đi chung lối đi này để đi ra đường đất công cộng (nay là đường T đi ra đường V). Bà Q đi ra đường này sẽ đi qua

thửa đất của bà N, tiếp theo là thửa đất bà N1 rồi mới ra đường đất công cộng (nay là đường T đi ra đường V). Do chỗ con cái chị em ruột trong nhà nên bà N1, bà N và bà Q không có cắm mốc hay xây dựng tường rào để xác định lối đi chung. Do bà N chưa có nhu cầu sử dụng thửa đất đó nên cũng không có xây dựng tường rào bao bọc khu đất của mình nên việc bà Q ra vào cũng như phương tiện ôtô từ thửa đất bà Q theo lối này tạo thành một đường như hiện tại.

Theo bà Lý Ngọc Q trình bày tại Bản tự khai ngày 24/3/2022 "đường đi nội bộ ra đường công cộng của Trại heo Lý C là con đường tồn tại 46 năm phục vụ cho việc kinh doanh phù hợp cho xe tải lớn và xe container đôi trên 50 feet lưu thông để giao nhận hàng hóa" là không có căn cứ vì: tiếp giáp với phần đất của bà N1 là con đường công cộng của Nhà nước rộng 04m. Như vậy, con đường nội bộ đi ra đường công cộng của Trại heo Lý C rộng 11m nằm trên phần đất của bà N1 để cho xe tải lớn và xe container đôi trên 50 feet lưu thông để giao hàng hóa là không có bởi vì đường công cộng của Nhà nước rộng 04m mà đường nội bộ lại rộng 11m là rất vô lý và không có căn cứ. Cũng như chỉ có một mình hộ bà N1 ở trên thửa đất đó từ năm 1975 đến năm 2007 mới tách thửa thì việc chừa con đường rộng như vậy lại càng không có.

Mặt khác, thửa đất của bà Q lại tiếp giáp với đường đất (nay là đường xi măng) được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 2550 bà Q. Theo khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015 *"Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ*" mà ở đây hướng Nam thửa đất của bà Q vẫn có lối đi riêng đường công cộng. Như vậy, thửa đất của bà Q không được xem là bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản khác. Do đó, yêu cầu của bà Q xác định đường đi rộng 11,5m dài khoảng 103m đi ra đường công cộng là không có cơ sở làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của bà N.

Từ những lý do trên bà N không đồng ý với yêu cầu của bà Lý Ngọc Q để đường đi rộng 11,5m dài 103m. Bà N chỉ chấp nhận chừa đường đi cho bà Lý Ngọc Q như Tờ cam kết của bà Đinh Thị N1 đã cam kết ngày 30/01/2008 tại Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Đ. Chừa đường đi chung rộng 3,5m từ cổng rào giáp với đường đất rộng 04m đến thửa đất số 2550 có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp: phần đất của thửa đất số 2282 và số 900, dài khoảng 110m;

+ Hướng Tây giáp với: phần đất của thửa đất số 2281 và số 2532, dài khoảng 110m;

+ Hướng Nam giáp: phần đất của thửa đất số 2550, dài 3,5m;

+ Hướng Bắc giáp: đường đất dài 3,5m.

2. Về yêu cầu của bà Q yêu cầu cho bà Q được lắp trở lại cửa cổng (rộng 10m lọt lòng 9,4m) của "đường đi ra đường công cộng của Trại heo Lý C" tại vị trí ranh giới giải tỏa sát tường rào tiếp giáp với Xí nghiệp chăn nuôi 2/9.

Đối với yêu cầu này bà N không đồng ý với yêu cầu của bà Q. Bởi lẽ, lối đi chung phải thông thoáng thuận tiện cho các chủ sở hữu bất động sản bên trong ra vào thuận tiện không bị cản trở. Việc xây dựng cổng phải có sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu bất động sản bên trong nên yêu cầu của bà Q thì bà N không đồng ý cho xây

cổng trên lối đi chung.

3. Về yêu cầu của bà Q yêu cầu bà Lý Ngọc N phải di dời toàn bộ 03 trụ sắt tròn có gắn camera ra khỏi phạm vi "đường đi ra đường công cộng của Trại heo Lý C" và lấp lại 03 hố móng đã đào trên "đường đi ra đường công cộng của T7 heo Lý C".

Đối với yêu cầu này bà N không đồng ý với yêu cầu của bà Q. Bởi lẽ, việc bà N lắp đặt 03 trụ sắt tròn và đào 03 hố móng đều nằm trên phần đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà N được Nhà nước công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cũng như theo quy định tại khoản 2 Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015 quy định *"Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác. Người sử dụng đất chỉ được trồng cây và làm các việc khác trong khuôn viên đất thuộc quyền sử dụng của mình và theo ranh giới đã được xác định; nếu rễ cây, cành cây vượt quá ranh giới thì phải xén rễ, cắt, tỉa cành phần vượt quá, trừ trường hợp có thỏa thuận khác"*. Như vậy, việc bà N lắp đặt 03 trụ sắt tròn và đào 03 hố móng đều nằm trên khuôn viên đất thuộc quyền sử dụng của bà N nên yêu cầu của bà Q là không có cơ sở.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị N1 trình bày:*

Nguồn gốc khu đất: Toàn bộ diện tích đất 12.880m^2 thuộc tờ bản đồ 45 (số địa bộ cũ 96 – 253) tọa lạc tại ấp T (nay là khu phố T), xã (nay là phường) Đ, huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L. Ngày 04/11/1975, ông Nguyễn Văn L chuyển nhượng toàn bộ khu đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Đông Hòa ngày 17/11/1975 cho ông Lý C. Ngày 20/7/1980, ông Lý C chết theo Giấy chứng tử số 76/CT/81, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Đông Hòa ngày 07/10/1981. Ngày 23/10/1983, bà Đinh Thị N1 (vợ ông Lý C) đã được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Đông Hòa cấp Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất tại số 379/ĐKRĐ. Ngày 03/7/1990, Ủy ban nhân dân tỉnh S (nay là tỉnh Bình Dương) cấp giấy phép sử dụng đất cho Cơ sở chăn nuôi L2 tại Quyết định số 95/QĐ/UB. Đến năm 1999, Cơ sở C3 hoạt động. Phần đất trên được bà Đinh Thị N1 tiếp tục sử dụng. Năm 2007, bà Đinh Thị N1 xin hợp thức hóa một phần diện tích đất (trong tổng diện tích đất nêu trên) và được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2532, tờ bản đồ số 03DH với diện tích 7.616,6m^2, số vào sổ H06801 ngày 17/12/2007. Năm 2008, bà Đinh Thị N1 thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa đất số 2532, tờ bản đồ số 03DH với diện tích 7.616,6m^2 thành hai thửa đất như sau: thửa đất số 2550, tờ bản đồ số 03DH có diện tích 3.808,3m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H07065 ngày 03/04/2008. Phần còn lại thửa đất số 2532, tờ bản đồ số 03DH có diện tích 3.808,3m^2 cập nhật biến động ngày 04/04/2008.

Để đủ điều kiện tách thửa theo quy định của Luật Đất đai thì thửa đất được tách phải có lối đi đối với đất sử dụng vào mục đích đất ở tại nông thôn. Thửa đất số 2550 tiếp giáp với đường xi măng đủ điều kiện theo quy định. Phần diện tích thửa đất số 2532 còn lại nằm giữa thửa đất số 2281 (nay là thửa đất số 2574) và thửa đất số 2550 nên không tiếp giáp với đường đi. Do đó, để đủ điều kiện tách thửa, ngày 19/01/2008, bà Đinh Thị N1 làm Tờ cam kết chừa đường đi cho thửa đất số 2532. Bà Đinh Thị N1 tự nguyện chừa đường đi chung rộng 3,5m từ cổng rào giáp với đường đất rộng 04m đến thửa đất số 2550.

Ngày 07/4/2008, bà Đinh Thị N1 làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2532, tờ bản đồ 03DH với diện tích 3.808,3m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H06801 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 17/12/2007 cho bà Lý Ngọc N và được cập nhật biến động ngày 27/5/2008. Ngày 07/4/2008, bà Đinh Thị N1 làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2550, tờ bản đồ 03DH có diện tích 3.808,3m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H07065 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 03/04/2008 cho bà Lý Ngọc Q và được cập nhật biến động ngày 28/5/2008. Phần đất còn lại có diện tích 4.586,1m^2 theo Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất tại số 379/ĐKRĐ. Tháng 06/2008, bà Đinh Thị N1 xin hợp thức hóa phần diện tích đất này và được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2574, tờ bản đồ số 03DH với diện tích 4.586,1m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H07626 ngày 16/5/2009.

Quá trình sử dụng và tặng cho quyền sử dụng đất cho các con: Trước và sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2532, tờ bản đồ số 03DH có diện tích 7.616,6m^2, số vào sổ H06801 ngày 17/12/2007 thì bà Đinh Thị N1 là người quản lý, sử dụng toàn bộ phần diện tích đất nói trên. Phần đất là đất trống được dùng vào mục đích trồng rau để phục vụ chăn nuôi. Năm 2008, bà Đinh Thị N1 thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa đất số 2532, tờ bản đồ số 03DH có diện tích 7.616,6m^2 thành hai thửa đất như sau: thửa đất số 2532, tờ bản đồ số 03DH có diện tích còn lại 3.808,3m^2 cập nhập biến động ngày 04/04/2008. Thửa đất số 2550, tờ bản đồ số 03DH có diện tích 3.808,3m^2, số vào sổ H07065 ngày 03/04/2008. Ngày 19/01/2008, bà Đinh Thị N1 làm Tờ cam kết chừa đường đi chung. Do hiện nay khu đất của bà Đinh Thị N1 phân làm 03 thửa đất là thửa đất số 2281 (nay là thửa đất số 2574), thửa đất số 2532 và thửa đất số 2550. Thửa đất số 2532 và số 2550 nằm ở phía sau thửa đất số 2281, để có lối đi vào thửa đất số 2532 này, bà Đinh Thị N1 tự nguyện chừa đường đi chung rộng 3,5m từ cổng rào giáp với đường đất rộng 04m đến thửa đất số 2550 có tứ cạnh như sau:

Hướng Đông giáp: phần đất của thửa đất số 2282 và số 900, dài khoảng 110m.

Hướng Tây giáp: phần đất của thửa đất số 2281 và số 2532, dài khoảng 110m.

Hướng Nam giáp: Phần đất của thửa đất số 2550, dài 3,5m.

Hướng Bắc giáp: đường đất dài 3,5m.

Ngày 07/4/2008, bà Đinh Thị N1 tặng cho bà Lý Ngọc N quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2532, tờ bản đồ 03DH với diện tích 3.808,3m^2, số vào sổ H06801 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 17/12/2007 và được cập nhật biến động sang tên của bà Lý Ngọc N ngày 27/5/2008. Ngày 07/4/2008, bà Đinh Thị N1 làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 2550, tờ bản đồ 03DH với diện tích 3.808,3m^2, số vào sổ H07065 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 03/04/2008 cho bà Lý Ngọc Q và được cập nhật biến động ngày 28/5/2008. Quá trình tặng cho quyền sử dụng đất cho các con là Lý Ngọc N và Lý Ngọc Q được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Việc xác định ranh giới căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp trước đó cũng như bản vẽ đo đạc để thực hiện thủ tục tách thửa tặng cho quyền sử dụng đất.

Ý kiến của bà Đinh Thị N1 về tranh chấp ranh như sau: Căn cứ vào giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất được cấp để xác định ranh giới đất tranh chấp. Hồ sơ tách thửa từ thửa đất số 2532 thành hai thửa đất là thửa đất số 2532 và số 2550 có bản vẽ đo đạc để xác định ranh giới và diện tích. Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ xin tách thửa và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định đúng ranh giới đất tranh chấp của bà Lý Ngọc N và bà Lý Ngọc Q. Nếu có căn cứ xác định bà Lý Ngọc Q lấn chiếm đất và xây dựng trái phép trên đất của bà Lý Ngọc N đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Ngọc N. Bởi trước đây bà Đinh Thị N1 đã thực hiện tách thửa và tặng cho quyền sử dụng đất đối với bà Lý Ngọc N và bà Lý Ngọc Q với diện tích bằng nhau là 3.808,3m^2 nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Đinh Thị N1 hoàn toàn không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà Lý Ngọc Q về lối đi chung, bởi các lẽ sau:

*Thứ nhất: Không tồn tại con đường đi ra đường công cộng của Trại heo Lý C rộng 11m, dài 103m: Như đã trình bày ở phần đầu về nguồn gốc khu đất thì toàn bộ diện tích đất 12.880m^2 thuộc tờ bản đồ số 45 (số địa bộ cục I – 253) tọa lạc tại ấp T (nay là khu phố T), xã (nay là phường) Đ, huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương ngày 23/10/1983, bà Đinh Thị N1 (vợ ông Lý C) được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Đông Hòa cấp Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất tại số 379/DKRĐ. Ngày 03/7/1990, Ủy ban nhân dân tỉnh S (nay là tỉnh Bình Dương) cấp giấy phép sử dụng đất cho Cơ sở chăn nuôi L2 tại Quyết định số 95/QĐ/UB. Đến năm 1999, Cơ sở C3 hoạt động. Cơ sở chăn nuôi L2 này nằm tiếp giáp trực tiếp với đường đất (nay là đường T ra đường V) nên việc ra vào trại heo bằng cổng được xây dựng trên phần đất tiếp giáp trực tiếp với đường đất (nay là đường T). Việc vận chuyển hay xe ra vào trại heo đều trực tiếp với đường đất này (nay là đường T) qua cổng chính. Phía sau trại heo là đất trống được bà Đinh Thị N1 trồng rau muống, rau lang để phục vụ cho trại heo nên không tồn tại "đường đi ra đường công cộng của Trại heo Lý C" rộng 11m, dài khoảng 103m như đơn khởi kiện của bà Lý Ngọc Q nêu. Năm 2007, bà Đinh Thị N1 xin hợp thức hóa một phần diện tích đất là 7.616,6m^2 (trong tổng diện tích đất nêu trên là phần đất phía sau trại heo Lý C tiếp giáp với đường xi măng) và được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2532, tờ bản đồ số 03DH với diện tích 7.616,6m^2, số vào sổ H06801 ngày 17/12/2007. Trong hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có Biên bản xác định ranh giới, mốc giới và hiện trạng sử dụng thửa đất ngày 12/11/2007 hiện trạng sử dụng đất là đất trống. Đất giáp ranh với các chủ sử dụng đất sau: hướng Bắc giáp với bà Tăng Thị K; hướng Nam giáp với Trại heo 2/9; hướng Đông giáp với đường xi măng; hướng Tây giáp với bà Đinh Thị N1. Ngoài ra, tại sơ đồ trích đo thông tin thửa đất ngày 26/9/2007 thể hiện không có "con đường đi ra đường công cộng của Trại heo Lý C".

*Thứ hai: Con đường hiện tại mà thửa đất bà Q sử dụng đi ra đường đất công cộng (nay là đường T) được hình thành do bà Đinh Thị N1 chừa đường đi nội bộ khi làm thủ tục tách thửa đất số 2532 thành hai thửa khác theo quy định của pháp luật. Cụ thể như sau: năm 2008, bà Đinh Thị N1 thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa đất số 2532, tờ bản đồ số 03DH với diện tích 7.616,6m^2 thành hai thửa như sau: thửa đất số 2532, tờ bản đồ số 03DH với diện tích còn lại 3.808,3m^2 cập nhập biến động ngày 04/04/2008. Thửa đất số 2550, tờ bản đồ số 03DH có diện tích 3.808,3m^2, số vào sổ H07065 ngày 03/04/2008. Để có lối đi chung cho 03 thửa đất ngày 19/01/2008, bà Đinh Thị N1 làm Tờ cam kết chừa đường đi chung. Do hiện nay

khu đất của bà Đinh Thị N1 phân làm 03 thửa đất là thửa đất số 2281 (nay là thửa đất số 2574); thửa đất số 2532 và thửa đất số 2550. Thửa đất số 2532 và thửa đất số 2550 nằm ở phía sau thửa đất số 2281. Để có lối đi vào thửa đất số 2532 này, bà Đinh Thị N1 tự nguyện chừa đường đi chung rộng 3,5m từ cổng rào giáp với đường đất rộng 04m đến thửa đất số 2550 có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp: phần đất của thửa đất số 2282 và số 900, dài khoảng 110m.

Hướng Tây giáp: phần đất của thửa đất số 2281 và số 2532, dài khoảng 110m.

Hướng Nam giáp: Phần đất của thửa đất số 2550, dài 3,5m.

Hướng Bắc giáp: đường đất dài 3,5m.

Bà Đinh Thị N1 cam kết không có bất kỳ thắc mắc khiếu nại gì về sau, con đường này vĩnh viễn sử dụng làm con đường nội bộ và đã được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Đông Hòa xác nhận ngày 30/01/2008. Do là các con trong gia đình nên bà Đinh Thị N1 cho các con (là bà Q và bà N) đi chung lối đi này để đi ra đường đất công cộng (nay là đường T đi ra đường V). Bà Q đi ra đường đất này sẽ đi qua thửa đất số 2532 của bà Lý Ngọc N, tiếp theo là thửa đất số 2281 (nay là thửa đất số 2574) của bà Đinh Thị N1. Do chỗ các con ruột trong nhà nên bà Đinh Thị N1, bà Lý Ngọc N và bà Lý Ngọc Q không có cắm mốc hay xây dựng tường rào để xác định lối đi chung. Do bà Đinh Thị N1 chưa có nhu cầu sử dụng thửa đất đó nên cũng không có xây dựng tường rào bao bọc khu đất của mình nên việc bà Lý Ngọc Q ra vào cũng như phương tiện ôtô từ thửa đất bà Q theo lối này tạo thành một đường như hiện tại. Mặt khác, thửa đất của bà Lý Ngọc Q lại tiếp giáp với đường đất (nay là đường xi măng) được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 2550 của bà Lý Ngọc Q. Theo khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015 *"chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ"* mà ở đây hướng Nam thửa đất của bà Lý Ngọc Q vẫn có lối đi riêng đường công cộng. Như vậy, thửa đất của bà Lý Ngọc Q không được xem là bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản khác. Do đó, yêu cầu của bà Lý Ngọc Q xác định đường đi rộng 11,5m dài khoảng 103m đi ra đường công cộng là không có cơ sở làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của bà Đinh Thị N1 và bà Lý Ngọc N.

Từ những lý do trên đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lý Ngọc Q. Bà Đinh Thị N1 chỉ chấp nhận chừa đường đi cho bà Lý Ngọc Q và bà Lý Ngọc N như Tờ cam kết chừa đường đi chung ngày 19/01/2008 đã được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Đông Hòa xác nhận ngày 30/01/2022. Chừa đường đi chung rộng 3,5m từ cổng rào giáp với đường đất rộng 04m đến thửa đất số 2550 có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp: phần đất của thửa đất số 2282 và số 900, dài khoảng 110m.

Hướng Tây giáp với: phần đất của thửa đất số 2281 và số 2532, dài khoảng 110m.

Hướng Nam giáp: phần đất của thửa đất số 2550, dài 3,5m.

Hướng Bắc giáp: đường đất dài 3,5m.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Ngọc T2 trình bày:

Ông là chồng của bà Lý Ngọc Q; ông với bà Q kết hôn từ năm 1990; bà Q có nghề chăn nuôi còn ông có nghề sản xuất kinh doanh cưa xẻ gỗ và lưỡi cưa. "đường nội bộ ra đường công cộng của Trại heo Lý C" rộng l lm có cửa cổng rộng lọt lòng 9,4m (được liệt kê và nhận tiền đền bù theo Biên bản đo đạc, kiểm đếm số 100/BBĐĐKĐ ngày 10/02/2019 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố D vẫn tồn tại từ năm 1990 (lúc tổ chức kết hôn) đến năm 2021 (lúc bà Q và bà Lý Ngọc N tranh chấp "đường nội bộ ra đường công cộng của trại heo Lý C" có tứ cận trên 30 năm không thay đổi được xác định như sau:

Hướng Tây Bắc giáp: ranh giới của vị trí giải tỏa là lối ra đường công cộng rộng 9,4m của "đường nội bộ ra đường công cộng của T7 heo Lý C". Đường công cộng trước cửa cổng lúc chưa làm đường gọi là đường đất nhưng cách đây hơn 30 năm thì gọi là đường mòn. Điểm gãy: từ vách tường rào của Xí nghiệp C2 vô "đường nội bộ ra đường công cộng của Trại heo Lý C" rộng 11m.

Hướng Đông Nam giáp: ranh giới đất của bà Lý Ngọc Q (nhưng trước năm 2008 là đất của Trại heo L) rộng 11m (không bao gồm tường rào của bà Lý Ngọc Q xây).

Hướng Đông Bắc giáp: đất của mẹ vợ là bà Đinh Thị N1 và đất của bà Lý Ngọc N (nhưng trước năm 2008 là đất của Trại heo L).

Hướng Tây Nam giáp: Xí nghiệp C2 (không bao gồm tường rào của Xí nghiệp C2 xây).

Nguồn gốc và quá trình sử dụng "đường nội bộ ra đường công cộng của Trại heo L" đã được vợ tôi là bà Lý Ngọc Q trình bày trong Bản tự khai của Lý Ngọc Q đề ngày 24/03/2022. Bà Q có nghề chăn nuôi heo còn ông T2 có nghề sản xuất và kinh doanh cưa xẻ gỗ và lưỡi cưa. Năm 2003, ông T2, bà Q trực tiếp quản lý kinh doanh cơ sở B.Y.N.N tại địa chỉ số A, ấp T, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là số A, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương). Năm 2014, cơ sở B.Y.N.N hoạt động kinh doanh phát triển thành Công ty TNHH B và tiếp tục tập kết hàng đô thị theo chủ trương của Sở Công Thương tỉnh B tại Quyết định số 2218/QĐ-UBND ngày 31/07/2019 về việc giao nhiệm vụ cơ quan lập quy hoạch tỉnh Bình Dương giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Đến ngày 27/10/2021, bà Lý Ngọc N đào hố móng trong phạm vi "đường đi ra đường công cộng của T7 heo Lý C" để xây tường bóp nhỏ "đường đi ra đường công cộng của Trại heo Lý C" từ 11m xuống còn 3,5m làm ảnh hưởng đến việc lưu thông khó khăn của xe tải lớn và xe container đôi trên 50 feet ra vào kho của Công ty TNHH B để giao nhận hàng. Ông có ra ngăn cản không cho đào tiếp hố móng. Lúc đó, bà Lý Ngọc Q đã nộp đơn khiếu nại đề ngày 27/10/2021 và yêu cầu giữ nguyên hiện trạng để cơ quan chức năng xem xét giải quyết. Bà Lý Ngọc N vẫn tiếp tục trồng 03 trụ sắt tròn gắn camera trong phạm vi "đường nội bộ ra đường công cộng của T7 heo Lý C". Đồng thời, bà Lý Ngọc N đổ xà bần lấn ra một phần đường đá là "đường nội bộ ra đường công cộng của Trại heo Lý C" mà ông bà đã tu sửa gia cố lại trong phạm vi l1m.

Trong thời gian vợ ông (bà Q) và bà Lý Ngọc N đang tranh chấp "đường đi ra đường công cộng của Trại heo Lý C" thì bà Lý Ngọc N yêu cầu bà Q chứng kiến việc bà Lý Ngọc N đo đạc để làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bóp nhỏ "đường đi ra đường công cộng của Trại heo L" rộng 11m còn lại 3,5m. Bà Q không tham dự do bà Q không đồng ý việc bà Lý Ngọc N bóp nhỏ chiều rộng từ 11m

xuống còn lại 3,5m khi chưa được cơ quan chức năng xem xét giải quyết tranh chấp "đường đi ra đường công cộng của T7 heo Lý C". Vì thế, bà Lý Ngọc N tự xác định ranh giới, mốc giới của thửa đất số 2532 không có bà Q (chủ sử dụng liền kề) chứng kiến và cho rằng bà Q xây tường lấn diện tích đất 19,9m^2 là không chính xác.

Do đó, việc bà Q yêu cầu đo đạc trong "Bản tự khai của Lý Ngọc Q" đề ngày 24/03/2022 là phù hợp để xác minh: vị trí của thửa đất số 2532; vị trí tường rào của bà Q xây tại cạnh hướng Đông Nam của thửa đất số 2532 không thuộc quyền sử dụng đất của bà Lý Ngọc N; vị trí của "đường nội bộ ra đường công cộng của Trại heo L" đã tồn tại trên 30 năm.

Bởi các lẽ trên, việc bà Q yêu cầu bà Lý Ngọc N tháo dỡ các trụ gắn camera và phục hồi 03 hố móng trong phạm vi "đường nội bộ ra đường công cộng của T7 heo Lý C" để trả lại "đường nội bộ ra đường công cộng của Trại heo Lý C" đã tồn tại trên 30 năm để không làm ảnh hưởng đến việc lưu thông của xe tải lớn và xe container đôi trên 50 feet ra vào kho của Công ty TNHH B để giao nhận hàng. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N thì ông T2 thống nhất với ý kiến của bà Q, bà Q không sử dụng đất lấn ranh của bà N nên không có nghĩa vụ phải trả đất cho bà N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ hộ kinh doanh Đặng Ngọc T4 trình bày:

Thống nhất ý kiến của bà Q về con đường đi chung, yêu cầu được tiếp tục được sử dụng con đường đi để sản xuất kinh doanh như yêu cầu khởi kiện của bà Q. Đối với tranh chấp ranh giới đất thì ông không có ý kiến gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Ngọc Mai T6 trình bày:

Thống nhất ý kiến của bà Q về con đường đi chung, yêu cầu được tiếp tục được sử dụng con đường đi để sản xuất kinh doanh như yêu cầu khởi kiện của bà Q. Đối với tranh chấp ranh giới đất thì bà không có ý kiến gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH A (VIET NAM) trình bày:

Công ty TNHH A (VIET NAM) không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH B trình bày:

Thống nhất ý kiến của bà Q về con đường đi chung, yêu cầu được tiếp tục được sử dụng con đường đi để sản xuất kinh doanh như yêu cầu khởi kiện của bà Q. Đối với tranh chấp ranh giới đất thì ông không có ý kiến gì.

- Người làm chứng ông Đinh Viết D trình bày:

Ông là em ruột của bà Đinh Thị N1. Thời điểm gia đình bà N1 chuyển đến sinh sống tại các thửa đất này thì ông là người chuyển đến sống cùng. Đến năm 1980, ông về lại Thành phố Hồ Chí Minh. Về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng đối với các thửa đất đang tranh chấp thì ông thống nhất lời trình bày của bà Q và bà N. Thời kỳ còn hoạt động Trại heo L thì các thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa ông không biết. Khi trại heo còn hoạt động thì có xây dựng trại heo bằng bê tông và chừa con đường trong đất để xe tải chở cám cho heo. Con đường được chừa rộng đủ cho xe tải 07 tấn di chuyển. Không có con đường nội bộ của Cơ sở chăn nuôi L2 (đường đi ra đường công cộng của Trại heo Lý C) được cơ quan có thẩm quyền công nhận trên các thửa đất này. Sau này khi bà N1 tách thửa tặng cho các con thì bà

N1 phải làm cam kết chừa đường đi chung để đủ điều kiện tách thửa. Ông nghe bà N1 nói bà N1 có giao cho bà Q đi làm tất cả thủ tục. Còn nội dung cụ thể như thế nào thì ông không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Ngọc N đối với bà Lý Ngọc Q về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới đất)".

- Buộc bà Lý Ngọc Q phải bồi thường cho bà Lý Ngọc N số tiền 405.200.000 đồng (bốn trăm lẻ năm triệu hai trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Bà Lý Ngọc Q được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 18,4m^2 thuộc thửa đất số 2532, tờ bản đồ 03DH tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H06801 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/12/2007, cập nhật biến động sang tên cho bà Lý Ngọc N ngày 27/5/2008. (Trên đất có 01 phần nhà xưởng diện tích 06m^2 và 01 bức tường gạch xây tô), (vị trí A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh Bình Dương điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các đương sự để xác định ranh giới quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Ngọc Q đối với bà Lý Ngọc N và bà Đinh Thị N1 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung)".

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lý Ngọc N về việc tiếp tục duy trì một phần diện tích đất 175,4m^2 thuộc thửa đất số 2532 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H06801 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/12/2007, cập nhật biến động sang tên cho bà Lý Ngọc N ngày 27/5/2008 để làm đường đi nội bộ. (ký hiệu D1, D2 trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đinh Thị N1 về việc tiếp tục duy trì một phần diện tích đất 187,9m^2 thuộc thửa đất số 2574 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H07626 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/5/2009 cho bà Đinh Thị N1 để làm đường đi nội bộ. (ký hiệu C1, C2 trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/8/2023, nguyên đơn bà Lý Ngọc Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 31/8/2023, bị đơn bà Lý Ngọc N có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ngày 09/11/2023, bà Q nộp đơn yêu cầu xác minh và đo đạc ngày 09/11/2023, đơn xác định ranh giới, mốc giới tại vị trí tiếp giáp thửa đất số 2550 và thửa đất số 2532.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Q vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện. Đối với yêu cầu xác minh và đo đạc theo đơn bà Q đã nộp, bà Q không yêu cầu đo đạc, đối với yêu cầu xác minh của bà Q thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Bị đơn bà Lý Ngọc N và người đại diện hợp pháp của bị đơn bà N là ông Nguyễn Hoàng Phương T1 xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

Trong phần tranh luận, bà Q đề nghị được giữ nguyên hiện trạng lối đi 1.110,1m^2, trong đó phần diện tích ký hiệu D3, D4 thuộc thửa đất số 2532 tại Mảnh trích lục địa chính ngày 22/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh Bình Dương thì bà Q thanh toán giá trị theo giá mà Hội đồng định giá đã định, đối với phần diện tích ký hiệu C3, C4 thuộc thửa đất số 2574 của bà N1 thì không thanh toán giá trị. Đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới đất) giữa bà N và bà Q thì bà Q không đồng ý vì ranh giới đã được xác lập, bà Q không lấn chiếm đất bà N, yêu cầu Hội đồng xét xử căn cứ vào những ý kiến tại đơn yêu cầu mà bà Q đã gửi để xem xét chấp nhận kháng cáo của bà Q.

Bà N và người đại diện hợp pháp của bà N xác định chỉ đồng ý chừa lối đi 3,5m tại vị trí D1, D2 mà Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận để làm làm lối đi chung, không đồng ý việc mở lối đi tại vị trí D3, D4 vì vượt quá phạm vi khởi kiện của bà Q.

Người đại diện hợp pháp của bà N1 xác định chỉ đồng ý chừa lối đi 3,5m tại vị trí C1, C2 mà Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận để làm làm lối đi chung, không đồng ý việc mở lối đi tại vị trí C3, C4 vì vượt quá phạm vi khởi kiện của bà Q.

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho bà N trình bày quan điểm tranh luận: Đối với tranh chấp quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử là có căn cứ, bà Q kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất tranh chấp là của bà Q nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Q. Đối với lối đi, phần bà Q yêu cầu được sử dụng và bồi hoàn vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu và bà N không đồng ý nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Năm 2007, bà Đinh Thị N1 làm thủ tục cấp mới giấy chứng nhận đối với phần đất thuộc thửa đất số 2532. Theo Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/10/2007, bà N1 xác định thửa đất số 2532 có nguồn gốc do mua trước năm 1975 và sử dụng ổn định lâu dài từ trước đến nay đã được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Đông Hòa xác nhận với nội dung *"Bà Đinh Thị N1 hiện đang sử dụng diện tích đất 7.616,5m^2 trong đó 7.254m^2 CLN; 362,6m^2 HLĐB thuộc thửa 2532, tờ bản đồ 3DH, tọa lạc tại khu E, ấp T, xã Đ. N/gốc đất của ông Nguyễn Văn L đứng tên trích lục địa bộ năm 1970 đến năm 1974 ông L bán lại cho bà Lý Ngọc K1. Đến ngày 04/11/1975 bà K1 ủy quyền lại cho ông Lý C, năm 1981 ông Lý C (chết), vợ Đinh Thị N1 tiếp tục sử dụng, năm 1983 bà N1 có đăng ký cấp QSD đất"*. Năm 2007, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị N1 với diện tích 7.616,6m^2 trong đó có diện tích

7.254m^2 đất trồng cây lâu năm và diện tích 362,6m^2 thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H06801, số phát hành AK 9022217 ngày 17/12/2007.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N1 thực hiện các thủ tục tách thửa đất số 2532 thành thửa đất số 2550 với diện tích 3.808,3m^2 và được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H07065 ngày 03/4/2008.

Ngày 07/4/2008, bà N1 ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để tặng cho bà Lý Ngọc Q toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 2550. Ngày 28/5/2008, bà Q được cập nhật biến động sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ H07065.

Ngày 07/4/2008, bà N1 ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để tặng cho bà Lý Ngọc N toàn bộ diện tích đất còn lại thuộc thửa đất số 2532 là 3.808,3m^2. Ngày 27/5/2008, bà N được cập nhật biến động sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H06801.

Như vậy, quyền sử dụng đất của bà Q và bà N có cùng nguồn gốc từ bà N1 tặng cho. Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự đối với bà N1 ngày 07/7/2022 thể hiện ý kiến của bà N1 *"Trước khi tách thửa 2532 thì thửa đất 2532 là ruộng, không có lối đi nào", "Chiều rộng, chiều dài, tứ cận con đường đã được ghi rõ trong Tờ cam kết chừa đường đi chung ngày 19/01/2008", "đối với phần đất mà tôi đã cam kết chừa đường đi chung và phần đất yêu cầu mở lối đi, tôi muốn thực hiện theo đúng Tờ cam kết ngày 19/01/2008".* Tại Tờ cam kết chừa đường đi chung ngày 19/01/2008, có xác nhận chữ ký, điểm chỉ bà N1 và Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Đông Hòa ngày 30/01/2008 thể hiện bà N1 chừa đường đi nội bộ là 3,5m đi từ đường công cộng vào đến thửa đất số 2550. Do đó, chỉ có căn cứ xác định đường đi có chiều ngang là 3,5m từ đường công cộng vào đến thửa đất 2550. Từ đó, nguyên đơn yêu cầu đường đi với chiều rộng là 11m là không có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 21/12/2023:

- Bị đơn bà N rút toàn bộ kháng cáo, xác định diện tích 175,4m^2 thuộc thửa đất số 2532 (ký hiệu D1, D2 trên mảnh trích lục) là lối đi chung; người đại diện hợp pháp của bà N1 cũng đồng ý xác định diện tích 187,9m^2 thuộc thửa đất số 2574 (ký hiệu C1, C2 trên mảnh trích lục) là lối đi chung.

- Nguyên đơn bà Q thay đổi yêu cầu kháng cáo: chấp nhận xác định lối đi chung như bà N và người đại diện hợp pháp của bà N1 tự nguyện đặt ra. Chấp nhận thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bà Q, bà N1 để mở rộng đường lên 11m.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn bà N, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Q, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: xác định lối đi chung như bà N, bà N1 đề nghị (ký hiệu C1, C2, D1, D2 trên mảnh trích lục).

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH A (VIET NAM) có đơn xin giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Công ty TNHH A (VIET NAM) theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Đối với kháng cáo của bị đơn bà Lý Ngọc N: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Lý Ngọc N và người đại diện hợp pháp của bị đơn bà N là ông Nguyễn Hoàng Phương T1 xin rút đơn kháng cáo, việc rút kháng cáo của bà N là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà N theo quy định tại khoản 1 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà Q có đơn yêu cầu xác minh và đo đạc. Tại phiên tòa, bà Q xác định không yêu cầu đo đạc lại nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu đo đạc của bà Q. Đối với những nội dung bà Q yêu cầu xác minh, Hội đồng xét xử xét thấy là không cần thiết và những nội dung theo đơn của bà Q là bà Q trình bày quan điểm đánh giá chứng cứ của bà Q nên Hội đồng xét xử không tạm ngừng phiên tòa để xác minh theo đơn yêu cầu của bà Q.

[4] Đối với ý kiến trình bày của bà Q tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử xác minh bà Q đang sử dụng lối đi tranh chấp là lối đi duy nhất, lối đi tiếp giáp tại cạnh hướng Đ của bà Q không sử dụng vì có sự chênh lệch độ cao hơn 01m so với mặt đường. Xét thấy, lời khai bà Q được bà N, người đại diện hợp pháp của bà N1 thừa nhận là vị trí tiếp giáp có độ chênh lệch hơn 01m so với mặt đường và thực tế bà Q sử dụng lối đi tranh chấp để ra đường chính. Do vậy, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải tạm ngừng phiên tòa để xác minh theo yêu cầu của bà Q.

[5] Xét kháng cáo của nguyên đơn đối với kháng cáo về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới quyền sử dụng đất)":

[5.1] Về nguồn gốc đất: Thửa đất số 2532 của bà N và thửa đất số 2550 của bà Q có nguồn gốc được mẹ là bà Đinh Thị N1 tặng cho, cụ thể: Ngày 07/4/2008, bà N1 ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với bà Lý Ngọc Q, bà N1 tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 2550 với diện tích 3.808,3m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ H07065 ngày 03/4/2008 cho bà Q. Ngày 28/5/2008, bà Q được cập nhật biến động sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H07065.

Ngày 07/4/2008, bà N1 ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với bà Lý Ngọc N tặng cho toàn bộ diện tích đất còn lại thuộc thửa đất số 2532 là 3.808,3m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H06801 ngày 17/12/2007. Ngày 27/5/2008, bà N được cập nhật biến động sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H06801.

[5.2] Theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính ngày 22/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh Bình Dương thì phần diện tích tranh chấp có ranh giới: phần A có diện tích 18,4m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H06801; phần B có diện tích 19,9m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H07065.

Tại thời điểm tặng cho, bà N1 xác định không giao ranh trên thực tế, các bên xác định hiện trạng đất là đất trống. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Q và bà N, sau khi tặng cho bà Q, bà N đều không yêu cầu đo đạc lại,

không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cắm mốc, giao ranh trên thực tế. Bà Q cho rằng, ranh giới được xác lập từ thời điểm bà Q được tặng cho. Năm 2008, bà Q xây dựng bức tường theo đúng ranh đất của bà Q, bà Q xây dựng không ai tranh chấp, tuy nhiên việc bà Q xây dựng lấn sang đất bà N với diện tích 18,4m^2 không được sự đồng ý của bà N và giữa bà Q, bà N cũng không có bất kỳ thỏa thuận xác lập ranh giới giữa thửa đất số 2532 và số 2550 theo quy định tại Điều 265 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N là có căn cứ. Do diện tích đất tranh chấp có chiều rộng nhỏ, có công trình bà Q đã xây dựng, việc tháo dỡ công trình có trên đất ảnh hưởng đến phần còn lại nên Tòa án cấp sơ thẩm giao cho bà Q được quản lý, sử dụng đất và thanh toán giá trị đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định là phù hợp.

[6] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc "Tranh chấp lối đi chung":

[6.1] Theo kết quả đo đạc phần lối đi bà Q tranh chấp có tổng diện tích 1.110,1m^2, trong đó phần diện tích 567,1m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H07626 (thửa đất số 2574 của bà N1) và diện tích 543m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H06801 (thửa đất số 2532 của bà N).

[6.2] Bà Q cho rằng lối đi chung trên là phần di sản có nguồn gốc quyền sử dụng đất của ông Lý C, lối đi có từ năm 1975, sau khi ông Lý C chết, bà Q sử dụng lối đi cho đến nay, việc bà N1 tách thửa và chuyển mục đích đất là căn cứ theo đường bộ đến thửa đất số 2550 của bà Q, thửa đất số 2532 của bà N và thửa đất số 2754 của bà N1 là phù hợp với lối đi tranh chấp nên không liên quan đến Tờ cam kết chừa đường đi chung ngày 19/01/2008 của bà N1. Lối đi tranh chấp chưa được thể hiện trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do quy định của pháp luật tại thời điểm cấp đất năm 1990 và năm 2000. Do vậy, bà Q yêu cầu xác định diện tích 1.110,1m^2 trong đó phần diện tích 567,1m^2 thuộc thửa đất số 2574 của bà N1 và diện tích 543m^2 thuộc thửa đất số 2532 của bà N là đường đi nội bộ của Cơ sở chăn nuôi Lý C và giữ nguyên đường đi nội bộ trên và bà N phải di dời 03 trụ sắt tròn có gắn camera ra khỏi phạm vi đường nội bộ trên.

[6.3] Xét, căn cứ váo chứng cứ có tại hồ sơ thì có căn cứ xác định, nguồn gốc quyền sử dụng đất mà bà Q cho rằng là lối đi chung được ông Lý C mua khoảng năm 1975. Năm 1981, ông Lý C chết thì phần đất được bà N1 là vợ ông C tiếp tục quản lý, sử dụng. Năm 1990, bà Đinh Thị N1 được Ủy ban nhân dân tỉnh S (nay là tỉnh Bình Dương) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 13.453,4m^2, mục đích sử dụng đất là chăn nuôi theo theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 66/GCN-SB ngày 10/5/1990. Toàn bộ phần đất được Ủy ban nhân dân tỉnh S (nay là tỉnh Bình Dương) duyệt giao cho Cơ sở chăn nuôi L2, công trình xây dựng trên đất được Sở Xây dựng tỉnh Sông Bé cấp Giấy công nhận quyền sở hữu số 218504/XD-SH ngày 04/8/1980, nội dung quyết định thể hiện công trình được xây dựng năm 1966. Đến năm 1999, trại heo Lý Châu ngưng hoạt động.

Năm 2007, bà Đinh Thị N1 làm thủ tục cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất phía sau là thửa đất số 2532. Theo Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/10/2007, bà N1 xác định thửa đất số 2532 có nguồn gốc do mua trước năm 1975 và sử dụng ổn định lâu dài từ trước đến nay đã được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Đông Hòa xác nhận với nội dung *"Bà Đinh Thị N1 hiện đang sử dụng diện tích đất 7.616,5m^2 trong đó 7.254m^2 CLN; 362,6m^2 HLĐB thuộc thửa 2532, tờ bản đồ 3DH, tọa lạc tại khu E, ấp T, xã Đ. N/gốc đất của ông*

Nguyễn Văn L đứng tên trích lục địa bộ năm 1970 đến năm 1974 ông L bán lại cho bà Lý Ngọc K1. Đến ngày 04/11/1975 bà K1 ủy quyền lại cho ông Lý C, năm 1981 ông Lý C (chết), vợ Đinh Thị N1 tiếp tục sử dụng, năm 1983 bà N1 có đăng ký cấp QSD đất". Bà N1 được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 7.616,6m^2 trong đó có: 7.254m^2 đất trồng cây lâu năm và 362,6m^2 thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H06801 ngày 17/12/2007 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2574 có diện tích 4.586,1m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07626 ngày 16/5/2009.

[6.4] Theo Quyết định số 95/QĐ/UB ngày 03/71990 của Ủy ban nhân dân tỉnh S về việc cấp phép sử dụng đất cho C1 cở chăn nuôi Lý Châu thì phần diện tích 13.453,4m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 66/GCN-SB ngày 10/5/1990 thể hiện tứ cận đất không tiếp giáp lối đi. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07626 ngày 16/5/2009 có sơ đồ trích đo thông tin thửa đất phát hành ngày 07/5/2008 và Biên bản xác định ranh giới, mốc giới và hiện trạng sử dụng thửa đất có xác nhận của chủ đất là bà Đinh Thị N1 thì tứ cận thửa đất số 2574 (cũ là thửa đất số 2281) như sau: Hướng Bắc giáp bà Tăng Thị K (tường xây); Hướng Nam giáp Trại heo 2/9 (tường xây); Hướng Đông giáp bà Lý Ngọc N; Hướng Tây giáp đường đất. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H06801 ngày 17/12/2007 có Sơ đồ trích đo thông tin thửa đất phát hành ngày 26/9/2007 và Biên bản xác định ranh giới, mốc giới và hiện trạng sử dụng thửa đất ngày 12/11/2007 có xác nhận của chủ đất là bà Đinh Thị N1 thì tứ cận thửa đất số 2352 như sau: Hướng Bắc giáp Tăng Thị K; Hướng Nam giáp Trại heo 2/9; Hướng Đông giáp Đường xi măng; Hướng Tây giáp bà Đinh Thị N1.

Như vậy, theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại vị trí tranh chấp không có lối đi chung hay đường nội bộ ra đường công cộng của Trại heo Lý C, điều này được khẳng định với tại Công văn trả lời của Ủy ban nhân dân thành phố D và Ủy ban nhân dân phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Bà Q cho rằng phần lối đi trên có nguồn gốc là di sản của ông Lý C để lại và tồn tại từ năm 1975, tuy nhiên sau khi ông C chết, bà N1 quản lý, sử dụng đăng ký, kê khai và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng) và sau này đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ), thực hiện việc tặng cho bà Q, bà N, quyền sử dụng đất của bà Q cũng không thể hiện tiếp giáp lối đi nội bộ. Đồng thời, sau khi bà Q được tặng cho đất từ bà N1, bà Q đã tách thửa đối với thửa đất số 2550 và chuyển quyền cho ông T4, bà T6, ông T2, tất cả các giấy chứng nhận đều không thể hiện tiếp giáp lối đi. Bà Q cũng thừa nhận không có thỏa thuận nào của các thừa kế ông Lý C về việc chừa lối đi trên nên lời trình bày của bà Q cho rằng lối đi trên là di sản ông Lý C để lại là không có căn cứ. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Q là có căn cứ.

[6.5] Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà N1 tự nguyện chừa diện tích đất 187,9m^2 thuộc thửa đất số 2574 và bà N tự nguyện chừa diện tích 175,4m^2 thuộc thửa đất số 2532 để làm đường đi chung. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện là phù hợp, tuy nhiên cách tuyên án ghi là tiếp tục duy trì diện tích làm lối đi là không phù hợp. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà N1 và bà N xác định chừa diện tích đất trên là lối đi chung của bà N1, bà Q và bà N nên cần điều chỉnh lại cách ghi nhận đối với sự tự nguyện của bà N1 và bà N.

[6.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Q yêu cầu đối với phần diện tích lối đi thuộc quyền sử dụng 567,1m^2 thuộc thửa đất số 2574 của bà N1, trừ phần diện tích bà N1 tự nguyện chừa là C1, C2 thì diện tích C3, C4 bà Q được tiếp tục sử dụng làm lối đi mà không phải đền bù. Phần diện tích 543m^2 thuộc thửa đất số 2532 của bà N, trừ diện tích D1, D2 bà N tự nguyện chừa cho bà Q thì diện tích D3, D4 là 367,5m^2 thì bà Q đền bù cho bà N theo giá mà Hội đồng định giá đã định. Xét, quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà Q yêu cầu công nhận lối đi chung, không yêu cầu mở lối qua bất động sản liền kề, tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà Q đồng ý bồi hoàn giá trị để mở rộng lối đi nhưng bà N không đồng ý và yêu cầu này vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn đối với phần tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới đất), đối với tranh chấp lối đi do sửa án về cách tuyên đối với phần ghi nhận nên chấp nhận sự tự nguyện nên chấp nhận một phần kháng cáo của bà Q về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi".

[8] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là có căn cứ.

[9] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[10] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà Q không được chấp nhận và yêu cầu khởi kiện của bà N đối với bà Q được chấp nhận nên bà Q phải chịu án phí theo quy định đối với phần yêu cầu khởi kiện của bà Q và yêu cầu khởi kiện của bà N được chấp nhận.

[11] Về chi phí xem xét thẩm định, tại chỗ, định giá và trích lục hồ sơ: Do yêu cầu khởi kiện của bà N được Tòa án chấp nhận, yêu cầu khởi kiện của bà Q không được chấp nhận nên bà Lý Ngọc Q phải chịu toàn bộ chi phí với số tiền 24.812.000 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp. Bà Q còn phải trả lại cho bà N số tiền 10.880.000 đồng.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, 157, 165, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 312 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 11, 107 Luật Đất đai năm 2003.

- Căn cứ các Điều 265, 275 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- 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.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Lý Ngọc N.

2. Không chấp nhận phần kháng cáo của bà Lý Ngọc Q đối với bà Lý Ngọc N về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới đất)".

2.1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, đối với phần quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Ngọc N đối với bà Lý Ngọc Q về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới đất)".

Buộc bà Lý Ngọc Q phải bồi thường cho bà Lý Ngọc N số tiền 405.200.000 đồng (bốn trăm lẻ năm triệu hai trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Bà Lý Ngọc Q được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 18,4m^2 thuộc thửa đất số 2532, tờ bản đồ 03DH tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H06801 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/12/2007, cập nhật biến động sang tên cho bà Lý Ngọc N ngày 27/5/2008. Trên đất có một phần nhà xưởng với diện tích 06m^2 và một bức tường gạch xây tô (vị trí A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh Bình Dương điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các đương sự để xác định ranh giới quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

3. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lý Ngọc Q về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung)".

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, như sau:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Ngọc Q đối với bà Lý Ngọc N và bà Đinh Thị N1 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung)".

3.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lý Ngọc N về việc chừa diện tích đất 175,4m^2 thuộc thửa đất số 2532 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H06801 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/12/2007, cập nhật biến động sang tên cho bà Lý Ngọc N ngày 27/5/2008 để làm đường đi chung (ký hiệu D1, D2 trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3.3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đinh Thị N1 về việc chừa diện tích đất 187,9m^2 thuộc thửa đất số 2574 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H07626 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/5/2009 cho bà Đinh Thị N1 để làm đường đi chung (ký hiệu C1, C2 trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và trích lục hồ sơ: Bà Lý Ngọc Q phải chịu toàn bộ chi phí với số tiền 24.812.000 đồng (hai mươi bốn triệu tám trăm mười hai nghìn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng bà Q đã nộp. Bà Lý Ngọc Q còn phải trả lại cho bà Lý Ngọc N số tiền 10.880.000 đồng (mười triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lý Ngọc Q phải chịu số tiền 20.508.000 đồng (hai mươi triệu năm trăm lẻ tám nghìn đồng). Trong đó: 20.208.000 đồng án phí tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới đất) và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Q đã nộp là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003344 ngày 29/12/2021 và số 0005932 ngày 21/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương. Bà Lý Ngọc Q còn phải nộp số tiền 19.908.000 đồng (mười chín triệu chín trăm lẻ tám nghìn đồng).

- Trả lại cho bà Lý Ngọc N số tiền 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003343 ngày 29/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương (do ông Nguyễn Hoàng Phương T1 nộp thay).

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lý Ngọc Q, bà Lý Ngọc N không phải chịu.

Hoàn trả cho bà Lý Ngọc Q, bà Lý Ngọc N mỗi người số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006747 ngày 23 tháng 8 năm 2023 và số 0006755 ngày 07 tháng 9 năm 2023 (do ông Nguyễn Hoàng Phương T1 nộp thay) 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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết