TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 167/2023/DS-PT

Ngày 10-5-2023

V/v Tranh chấp về quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy, chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất, tranh chấp về mở lối đi"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán Ông Đặng Văn Những

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa*:* Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 402/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2022 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp về mở lối đi"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2022/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Đức H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 418/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 11 năm 2022; Thông báo mở lại phiên tòa số 16/2023/TB-TA ngày 21/4/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Luật sư Thái Hoàng D, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số nhà 725/66/7 đường Trường Chinh, phường Tây T, quận Tân P, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Thái Hoàng D - Văn phòng luật sư Nguyễn Hòa Bình- Đoàn luật sư tỉnh Long An.

- Bị đơn có yêu cầu phản tố:

1. Luật sư Thái Hoàng D, sinh năm 1961;

2. Bà Võ Thị Thanh M, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: số 309, ấp Lộc T, xã Lộc G, huyện Đức H, Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trần Thị M -Văn phòng Luật sư Trần Thị M - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số nhà 725/66/9 Trường Chinh, phường Tây T, quận Tân P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Công ty TNHH .

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T. Địa chỉ trụ sở: Số 349, ấp Lộc C, xã Lộc G, huyện Đức H, tỉnh Long An.

3. Ủy ban nhân dân huyện Đức H, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Trường C, Chức vụ - Chủ tịch. Địa chỉ trụ sở: Khu B, thị trấn Hậu N, huyện Đức H, tỉnh Long An;

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Bé B - Chức danh: Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đức H làm đại diện (Theo văn bản ủy quyền số 47542/GUQ-CT ngày 12/6/2020)

4. Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam. Địa chỉ trụ sở chính: Số 108 Trần Hưng Đ, quận Hoàn K, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đức T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Lê Quang N - Chức vụ: Trưởng phòng Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Long An - Phòng giao dịch Đức H; Địa chỉ phòng giao dịch: Số 08D khu A, thị trấn Hậu N, huyện Đức H, tỉnh Long An. Theo Văn bản ủy quyền số 872/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 16/11/2018).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn Luật sư Thái Hoàng D, bị đơn Luật sư Thái Hoàng D, Võ Thị Thanh M.

(ông D, bà T, ông D, bà M có mặt; các đương sự còn lại có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/3/2018 và đơn kiện bổ sung ngày 24/7/2018, ngày 28/10/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Luật sư Thái Hoàng D trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp tại một phần các thửa 302, 303, 222 và thửa 167, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp Lộc C, xã Lộc G, huyện Đức H, tỉnh Long An là của ông D hùn với vợ chồng Luật sư Thái Hoàng D và Bà Võ Thị Thanh M mua lại của bà Nguyễn Thị T vào năm năm 2004. Khi hùn mua đất với ông D, vì đi làm ở xa nên ông D để cho cha là ông Dư Hiệp C ký thủ tục mua diện tích 4.902m^2 tại các thửa 160, 167, 168, 169, 221, 222 tờ bản đồ số 21, tọa lạc ấp Lộc C, xã Lộc G. Tổng số tiền mua đất là 200.000.000đồng, trong đó tiền của ông D là 150.000.000đồng, tiền của bên ông D, bà M là 50.000.000đồng và ông D có trách

nhiệm chừa lối đi chung vào đất hùn mua, thỏa thuận để ông D đại diện đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi mua đất, giữa ông D với ông D và bà M thỏa thuận chia khu đất làm hai phần, mỗi bên nhận ½ , ông D nhờ ông Dư Hiệp C chia đất và lập "Tờ cho đường lưu thông ngày 15/8/2005" có UBND xã Lộc G xác nhận. Phần đất ông D được chia nằm phía bên trong thuộc hướng Nam giáp Rạch Bà Thấy tại các thửa 302, 303, 222, 167, 295, 296, 297; phần đất Luật sư Thái Hoàng D được chia nằm bên ngoài tại hướng Bắc gồm các thửa đất số 160, 221,168 và 169. Ngày 05/12/2006, ông D chuyển nhượng lại các thửa đất 302, 303, 222, 167, 295, 296, 297 cho ông D nhưng ông D nhờ cha là ông Dư Hiệp C đứng tên hộ. Đến năm 2014, ông Dư Hiệp C chuyển nhượng trả các thửa đất trên cho ông D đứng tên.

Do ông D đi làm việc ở xa, ông D, bà M tự ý nhổ trụ ranh đã phân chia vào năm 2005, cấm lại trụ khác lấn chiếm một phần các thửa đất của ông D đang đứng tên như sau: thửa đất số 302 lấn sang 127,3m^2, thửa số 303 lấn sang 147,7m^2 và tại thửa số 222 lấn sang 148,8m^2. Riêng thửa đất số 167, diện tích 199m^2 (đo thực tế là 99m^2) nằm bên vị trí đất ông D được chia, ông D đã nhận đất và sử dụng xây nhà, kinh doanh Trạm xăng dầu từ năm 2007 nhưng Luật sư Thái Hoàng D và Bà Võ Thị Thanh M đã đăng ký và Ủy ban nhân dân huyện Đức H cấp giấy ngày 03/8/2004 cho ông D là không đúng chủ sử dụng đất.

Nay ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể như sau:

- Yêu cầu Luật sư Thái Hoàng D và Bà Võ Thị Thanh M phải di dời tài sản trả lại phần đất đã lấn chiếm tổng diện tích 423,8m^2 tại một phần các thửa đất: thửa số 302 trả 127.3m^2, thửa đất số 303 trả 147.7m^2 và tại thửa đất số 222 trả 148.8m^2. Vị trí đất lấn chiếm thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 482-2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức H đo vẽ và duyệt ngày 14/11/2019.

- Yêu cầu Tòa tuyên chỉnh lý biến động đất đai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Đức H cấp cho Luật sư Thái Hoàng D và Bà Võ Thị Thanh M số AA 074351 ngày 03/8/2004 tại thửa đất số 167, diện tích 199m^2 (đo thực tế 99m^2), tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp Lộc C, xã Lộc G, huyện Đức H, tỉnh Long An. ông D được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký đứng tên giấy chứng nhận thửa đất số 167, diện tích thực tế 99m^2 nêu trên.

Bị đơn có phản tố là Luật sư Thái Hoàng D và Bà Võ Thị Thanh M trình bày tại đơn phản tố ngày 11/5/2018, đơn phản tố bổ sung ngày 08/8/2018, ngày 04/10/2018 như sau:

Vợ chồng ông D, bà M và ông D có hùn tiền mua lại phần đất của bà Nguyễn Thị T diện tích 4.902m^2 tại các thửa: 160, 167, 168, 169, 221, 222 tờ bản đồ số 21, tọa lạc ấp Lộc C, xã Lộc G. Tổng số tiền mua đất là 200.000.000đồng, trong đó tiền của ông D là 150.000.000đồng, tiền của ông D và bà M là 50.000.000đồng và ông D đại diện đứng tên giấy chứng nhận. Bên vợ chồng Diễn bỏ tiền nhiều hơn là do các thửa đất của bà T bán cho các ông không có lối vào, bị vây bọc bởi các thửa đất của ông D, bà M. Từ đó, ông D, bà M và ông D thỏa thuận hùn mua đất nhưng lấy đất của ông D, bà M làm lối đi vào đất mua nên ông D, bà M chỉ bỏ ra 50.000.000đồng. Năm 2004, sau khi mua đất của bà T xong thì giữa ông D, bà M

và ông D kéo dây chia đôi đất rồi cắm trụ ranh sử dụng ổn định đến nay theo thỏa thuận phân chia đất tại "Tờ cho đường lưu thông ngày 15/8/2005". Hiện tại, ông D và bà M đã sử dụng một phần thửa 302, 303 và 222 theo ranh giới phân chia, được cắm trụ xi măng và trồng hàng cây Dừa lâu năm, không có ai lấn ranh của ai từ năm 2005 đến nay, nên vợ chồng ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D cho rằng đã lấn chiếm đất tổng diện tích 423,8m^2.

Đối với thửa đất số 167, diện tích 199m^2 (đo thực tế 99m^2), tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp Lộc C, xã Lộc G là thuộc phần quản lý của ông D nhưng hiện nay ông D, bà M còn đứng tên giấy số AA 074351 ngày 03/8/2004 là vì Nhà nước cấp nhầm nên ông D, bà M đồng ý trả lại cho ông D được đứng tên 99m^2.

Ngoài ra, căn cứ vào việc quản lý đất thực tế từ năm 2005 đến nay thì trên diện tích 423,8m^2 tại một phần các thửa 302, 303, 222 thuộc quyền quản lý của ông D, bà M theo sự phân chia đất tại "Tờ cho đường lưu thông ngày 15/8/2005", nay ông D và bà M có phản tố với các yêu cầu:

1. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 148.8m^2 thuộc một phần thửa số 222 do ông D đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 910951 được Ủy ban nhân dân huyện Đức H cấp ngày 12/5/2014 để cho ông D và bà M đứng tên. Tòa án tuyên chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 910951 cấp ngày 12/5/2014 tại một phần thửa số 222 diện tích 148.8m^2 của ông D đang đứng tên để trả quyền sử dụng đất cho ông D và bà M.

2. Yêu cầu buộc Luật sư Thái Hoàng D và Bà Nguyễn Thị T mở thẳng lối đi qua một phần các thửa số 302, 303, 296, 295 đến Rạch Bà Thấy theo "Tờ cho đường lưu thông ngày 15/8/2005";

3. Tại phiên tòa, ông D và bà M rút lại yêu cầu Tòa án giải quyết hoán đổi chia lại các thửa đất số 160, 221, 169, 168 cho ông D và bà T được sử dụng. ông D và bà T chuyển đổi lại cho ông D và bà M các thửa đất 302, 303, 295, 296, 297, 167 và một phần thửa 222 cho ông D, bà M được quyền sử dụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Bà Nguyễn Thị T là vợ của Luật sư Thái Hoàng D. bà T thống nhất với lời trình bày của ông D và không có ý kiến bổ sung gì.

2. Công ty TNHH do Bà Nguyễn Thị T đại diện trình bày: Đất tranh chấp tại thửa số 167, diện tích 199m^2 (đo thực tế 99m^2) do Công ty đang lắp đặt Trạm xăng dầu nên Công ty thống nhất yêu cầu của ông D đề nghị Tòa tuyên chỉnh lý biến động đất đai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Luật sư Thái Hoàng D và Bà Võ Thị Thanh M do Ủy ban nhân dân huyện Đức H cấp số AA 074351 ngày 03/8/2004 tại thửa đất số 167, diện tích 199m^2 (đo thực tế 99m^2), tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp Lộc C, xã Lộc G, huyện Đức H, tỉnh Long An. ông D được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký đứng tên giấy chứng nhận thửa đất số 167 đo thực tế 99m^2, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp Lộc C, xã Lộc G, huyện Đức H, tỉnh Long An.

3. Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam do Ông Lê Quang N đại diện trình bày như sau: Tại hợp đồng cho vay hạn mức số 19670265/2019, ngày

20/9/2019, hợp đồng thế chấp số 19670047/2019, ngày 06/3/2019 vợ chồng Luật sư Thái Hoàng D và Bà Võ Thị Thanh M có thế chấp thửa 167 để vay tiền. Nhưng hiện nay, ông D, bà M đã tất toán xong khoản vay trên và Ngân hàng đã trả lại giấy chứng nhận số AA 074351 ngày 03/8/2004 cho ông D, bà M nên Ngân hàng không còn liên quan gì trong vụ tranh chấp này và xin vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân huyện Đức H, tỉnh Long An trình bày như sau:

Tại Văn bản trình bày ý kiến số 9671/UBND-NC ngày 07/8/2020 và tại Văn bản số 1793/UBND-NC ngày 04/4/2017, Ủy ban nhân dân huyện Đức H có ý kiến như sau: Nguồn gốc các thửa đất số 160, 167, 168, 169, 221, 222, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã Lộc G do Luật sư Thái Hoàng D đứng tên giấy chứng nhận vào năm 2004 là nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T. Hồ sơ cấp giấy cho Luật sư Thái Hoàng D không có trích đo kèm theo, chỉ có trích lục bản đồ địa chính do Phòng Nông nghiệp - Địa chính duyệt ngày 28/5/2004.

Nguồn gốc các thửa đất số 302, 303, 222, 295, 296, 297 tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã Lộc G do Luật sư Thái Hoàng D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2014 là nhận chuyển nhượng của ông Dư Hiệp C và bà Đặng Thị B. Hồ sơ cấp giấy cho Luật sư Thái Hoàng D không có trích đo kèm theo, chỉ có trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm duyệt.

Tại Văn bản trình bày số 9671/UBND-NC ngày 07/8/2020, Ủy ban nhân dân huyện Đức H có cung cấp: nguồn gốc, trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dư Hiệp C tại các thửa số 302, 303, 222, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã Lộc G do Luật sư Thái Hoàng D lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Dư Hiệp C vào ngày 05/12/2006.

Nay Ủy ban nhân dân huyện Đức H xin vắng mặt và đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp theo đúng quy định pháp luật.

Tòa án đã tiến hành công khai chứng cứ theo quy định của pháp luật và tiến hành hòa giải vụ án, nhưng không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 112/2022/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2022, Toà án nhân dân huyện Đức H đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên Luật sư Thái Hoàng D đối với Luật sư Thái Hoàng D và Bà Võ Thị Thanh M về việc yêu cầu di dời tài sản, các vật liệu kinh doanh (cát, đá) để trả lại phần đất đã lấn chiếm tổng diện tích 423,8m^2 tại một phần các thửa: thửa số 302 diện tích 127.3m^2, thửa đất số 303 diện tích 147.7m^2 và tại thửa đất số 222 diện tích 148.8m^2. Vị trí đất cụ thể của 423,8m^2 phải di dời tài sản, vật liệu kinh doanh theo Mảnh trích đo địa chính số 482-2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức H đo vẽ và duyệt ngày 14/11/2019.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên Luật sư Thái Hoàng D yêu cầu tuyên chỉnh lý biến động đất đai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Luật sư Thái Hoàng D và Bà Võ Thị Thanh M do Ủy ban nhân dân huyện Đức H cấp số AA 074351 ngày 03/8/2004 tại thửa đất số 167, diện tích 199m^2 (đo thực tế 99m^2), tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp Lộc C, xã Lộc G, huyện Đức H, tỉnh Long An.

Luật sư Thái Hoàng D được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 074351 ngày 03/8/2004 tại thửa đất số 167 và đăng ký đứng tên giấy chứng nhận thửa đất số 167, diện tích 99m^2, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp Lộc C, xã Lộc G, huyện Đức H, tỉnh Long An.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Luật sư Thái Hoàng D và Bà Võ Thị Thanh M về việc yêu cầu công nhận cho ông D, bà M được đứng tên quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa số 222 diện tích 148.8m^2, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp Lộc C, xã Lộc G, huyện Đức H, tỉnh Long An.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Luật sư Thái Hoàng D và Bà Võ Thị Thanh M yêu cầu buộc Luật sư Thái Hoàng D và Bà Nguyễn Thị T mở lối đi nội bộ qua các thửa đất của Luật sư Thái Hoàng D đến Rạch Bà Thấy theo nội dung "Tờ cho đường lưu thông ngày 15/8/2005".

Lối đi nội bộ được mở cho ông D, bà M sử dụng có vị trí cụ thể như sau: Lối đi được mở từ lối đi hiện hữu trên đất của Luật sư Thái Hoàng D đã mở vào đất ông D sử dụng qua thửa 168, 221 giáp thửa 302, lối đi mới mở thêm có chiều ngang 06m, mở lệch về hướng Đông khu đất của ông D; lối đi tiếp nối từ thửa 302 qua một phần các thửa 303, 297, 222 của ông D (tại vị trí không có vật kiến trúc trên đất) tiếp giáp đến Rạch Bà Thấy.

Khi mở lối đi nội bộ, các bên gồm: Luật sư Thái Hoàng D và Bà Võ Thị Thanh M cùng Luật sư Thái Hoàng D, Bà Nguyễn Thị T cần phối hợp chọn vị trí lối đi phù hợp, thuận tiện và không được làm ảnh hưởng đến vật kiến trúc, công trình của ông D và Công ty Dư Đ đang hiện hữu trên các thửa 296, 295 của ông D.

(Vị trí lối đi nội bộ được mở cho ông D, bà M sử dụng có hình thể, vị trí theo bản phân khu của Tòa án phối hợp với Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập ngày 02/8/2022, được kèm theo bản án này).

5. Đình chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết hoán đổi lại chủ sử dụng tại vị trí các thửa đất số 160, 221, 169, 168 của Luật sư Thái Hoàng D, Bà Võ Thị Thanh M với các thửa đất 302, 303, 295, 296, 297, 167 và một phần thửa 222 của Luật sư Thái Hoàng D, Bà Nguyễn Thị T.

6. Về chi phí thẩm định, định giá:

Buộc nguyên đơn Luật sư Thái Hoàng D phải nộp chi phí thẩm định, lệ phí Trích đo bản vẽ tổng cộng là 10.000.000đồng.

Buộc bị đơn Luật sư Thái Hoàng D và Bà Võ Thị Thanh M phải nộp chi phí thẩm định, lệ phí Trích đo bản vẽ tổng cộng là 5.000.000đồng.

Tòa án đã chi phí cho việc thẩm định vào các ngày: ngày 25/9/2018; ngày 09/5/2019; ngày 11/9/2019; ngày 18/3/2022 là 7.000.000đồng và nộp lệ phí Trích đo bản vẽ là 8.0000.000đồng. Tổng cộng, nguyên đơn, bị đơn đã nộp 15.000.000đồng. Nguyên đơn, bị đơn đã nộp đủ và Tòa án đã chi phí xong.

7. Về án phí: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1, 2, 4, 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

7.1. Buộc nguyên đơn Luật sư Thái Hoàng D phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu mở lối đi của Luật sư Thái Hoàng D và Bà Võ Thị Thanh M được chấp nhận là 300.000đồng. Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức H khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí cho Luật sư Thái Hoàng D đã nộp là 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003034 ngày 08/8/2018.

Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức H hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho Luật sư Thái Hoàng D đã nộp còn thừa là 1.692.000đồng (Một triệu sáu trăm chín mười hai ngàn đồng) theo biên lai thu số 0002561 ngày 06/4/2018.

7.2. Bị đơn Luật sư Thái Hoàng D là người cao tuổi được miễn nộp án phí dân sự sơ.

Riêng bị đơn Bà Võ Thị Thanh M phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với hai yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 600.000đồng. Bị đơn Bà Võ Thị Thanh M phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 300.000đồng. Tổng cộng Bà Võ Thị Thanh M phải nộp 900.000đồng.

Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức H khấu trừ cho Bà Võ Thị Thanh M tiền án phí là 900.000đồng vào số tiền tạm ứng án phí do Luật sư Thái Hoàng D đã nộp là 900.000đồng (chín trăm ngàn đồng) theo các biên lai thu số 0003038, số 0003039 cùng ngày 08/8/2018 và số 0003523 ngày 23/10/2018.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực.

Ngày 03/8/2022 bị đơn Luật sư Thái Hoàng D và Bà Võ Thị Thanh M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 23/11/2022 Luật sư Thái Hoàng D kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm cải sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông D và bà M, không đồng ý mở lối đi nội bộ cho ông D bà M qua các thửa đất 302, 303, 295, 296, 297 của ông D.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, không rút yêu cầu kháng cáo. Bị đơn không rút yêu cầu phản tố và không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phần tranh luận:

ông D trình bày: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu mở lối đi vào rạch Bà Thấy của ông D và bà M.

Luật sư Thái Hoàng D bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D tranh luận:

- Đối với yêu cầu hủy chỉnh lý biến động giấy chứng quyền sử dụng đất các đương sự đã thống nên không tranh luận.

- Đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất 423,8m^2 thuộc một phần thửa 302, 303, 222 cùng tờ bản đồ số 21 tại xã Lộc G, huyện Đức H. Bản án sơ thẩm buộc ông D và bà M phải di dời tài sản trên đất để trả lại đất cho ông D là có căn cứ, bởi

các lý do sau: *Thứ nhất*, phần đất tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D, nếu chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D, bà M thì phần diện tích đất này không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 42 của UBND tỉnh Long An. *Thứ hai*, diện tích đất ông D thực tế sử dụng là 2.639m^2, phần đất ông D sử dụng nếu cộng luôn diện tích đất tranh chấp chỉ có 2.163m^2 vẫn nhỏ hơn ½ đất mà ông D được chia theo thỏa thuận trong tờ cho đường lưu thông ngày 15/8/2005. Nếu chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D, bà M thì phần diện tích đất ông D bà M sử dụng là 3.062,8m^2, diện tích đất ông D sử dụng chỉ có 1.739,2m^2. Như vậy, là không đúng với thỏa thuận ngày 15/8/2005 về việc chia đôi 4.902m^2 đất mà ông D và ông D hùn mua của bà T. *Thứ ba*, nếu theo thỏa thuận chia đôi phần đất mua theo chiều dài cặp sông Vàm Cỏ (theo lời trình bày của ông D tại phiên tòa) thì thực tế phần đất của ông D chiều dài cặp sông là 43,8m, còn phần đất của ông D chiều dài cặp sông chỉ có 37m.

- Đối với yêu cầu mở lối đi để vào Rạch Bà Thấy của ông D và bà M: Tại Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định "*Chủ sở hữu 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*". Tuy nhiên, thửa đất 160, 169, 168, 221 của ông D bà M tiếp giáp sông Vàm Cỏ và tiếp giáp lối đi, không bị vây bọc bởi các thửa đất của ông D. Theo tờ thỏa thuận cho đường lưu thông ngày 15/8/2005 các bên không tự nguyện thực hiện, lối đi mà ông D và bà M mở cho ông D là theo bản án và quyết định cưỡng chế thi hành án, không phải theo thỏa thuận ngày 15/8/2005, do đó thỏa thuận ngày 15/8/2005 không có giá trị bắt buộc thực hiện đối với các bên. Từ những căn cứ trên đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông D về việc không đồng ý mở lối đi cho ông D bà M từ các thửa đất 302, 303 đi vào Rạch Bà Thấy.

Bà M trình bày: Nếu tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu mở lối đi vào Rạch Bà Thấy như thỏa thuận thì vợ chồng bà sẽ bít lối đi đã được mở theo bản án năm 2017.

ông D trình bày: Thửa đất 167 diện tích trong giấy là 199m^2, nhưng khi đo thực tế không hiểu sao chỉ còn 99m^2 (bị thu nhỏ lại) là bất công đối với ông. Sau khi mua đất hai bên đã thỏa thuận chia đôi theo chiều dài cặp sông Vàm Cỏ, khi chia đất đo chiều dài phần đất của ông D cặp sông là 44m, phần đất của ông chiều dài chỉ có 41m, nhưng hiện nay nói chiều dài đất của ông nhiều hơn là bất công.

Luật sư Trần Thị M bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D và bà M tranh luận:

- Đối với việc tranh chấp 423,8m^2 đất, hai bên thống nhất nội dung năm 2004 vợ chồng ông D bà M và ông D hùn mua 4.902m^2 đất của bà T, do ông D đi làm nên nhờ ông Dư Hiệp C đứng tên trong giấy thỏa thuận với vợ chồng ông D, ngày 15/8/2005 ông Cao cùng với vợ chồng ông D bà M và con ông D bà M lập tờ cho đường lưu thông và thỏa thuận chia đôi phần đất mua của bà T mỗi bên sử dụng ½ diện tích đất là 2.451m^2. Lúc đó, hai bên kéo thước dây đo chiều dài đất cặp sông Vàm Cỏ và chia đôi mỗi bên ½ theo chiều dài này, điểm giữa của phần đất chia đôi này trùng với Mảnh trích đo được duyệt năm 2017 theo ranh màu xanh. Các bên

thống nhất sử dụng mảnh trích đo địa chính số 499-2017 được duyệt ngày 26/6/2017 làm cơ ở giải quyết vụ án. Theo mảnh trích đo này có 2 ranh đất do ông D và ông D xác định. Theo mảnh trích đo trên thì tổng diện tích đất ông D sử dụng là 2.993m^2, ông D sủ dụng 2.177,1m^2. Như vậy, diện tích đất ông D sử dụng nhiều ông D 815,9m^2. Diện tích đất theo ranh kéo thước dây đo thì tổng diện tích ông D là 2.655,9m^2, ông D là 2.514,2m^2. Như vậy phần đất ông D nhiều hơn ông D là 141,7m^2, sở sĩ có có sự chênh lệch về diện tích đất trên là do kéo thước dây đo và đo máy.

Phần ranh đất chia đôi vào năm 2005 là ranh màu xanh có hàng trụ bê tông và hàng Dừa do ông D cắm và trồng, ông D đã sử dụng đất từ năm 2005 đến năm 2016 mới phát sinh tranh chấp. Tại các biên bản xem xét thẩm định thể hiện các cây Dừa là ranh đất của các bên, ông D cũng thừa nhận điều này. Năm 2017 khi ông D thi hành bản án mở lối đi theo bản án năm 2017 thì phần lối đi tại thửa 302, 303 là 55m^2, đây là diện tích ông D cho rằng ông D di dời trụ ranh. Tại phiên tòa, ông D không chứng minh được ông D di dời trụ ranh hoặc có dấu vết của việc di dời trụ ranh, ngoài hàng Dừa và các trụ ranh thì trên đất không còn ranh nào khác. Do đó, không có việc ông D di dời trụ ranh và lấn đất của ông D. Việc xác định chia đôi đất năm 2005 và cấp diện tích đất tranh chấp 423,8m^2 cho ông D là cấp nhầm vì khi mua đất không đo thực tế, khi ông D chuyển lại cho ông Cao, khi ông Cao chuyển lại cho ông D cũng không đo thực tế, chỉ căn cứ vào trích lục, nên ông D và ông D không biết chính xác đất được cấp giấy đến đâu. Việc chia đôi đất đã có cọc ranh và hàng Dừa từ năm 2005, ông D không di dời ranh và hàng Dừa. Thửa đất 222 bà T chuyển nhượng cho ông D chỉ có 335m^2, khi ông D chuyển quyền lại cho ông Cao, sau đó ông Cao chuyển quyền lại cho ông D cũng chỉ có 335m^2, diện tích này phù hợp với mảnh trích đo được duyệt năm 2019. Phần đất 148,8m^2 không thuộc một phần thửa 222 của ông D, phần đất này ông D sử dụng ổn định từ năm 2005 đến nay.

Từ những lý lẽ trên đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông D bà M về việc không đồng ý trả lại 423,8m^2 đất và di dời tài sản để trả đất cho ông D.

- Đối với yêu cầu mở lối đi nôi bộ đến Rạch Bà Thấy của ông D và bà M, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp với "Tờ cho lưu thông ngày 15/8/2020", Luật sư của nguyên đơn cho rằng tờ thỏa thuận này không có giá trị bắt buộc thực hiện là không đúng và không tôn trọng nguyên tắc tự thỏa thuận của các bên theo quy định của pháp luật dân sự. Do 2 bên không thực hiện theo tờ thỏa thuận này nên ông D đã khởi kiện và bản án chấp nhận yêu cầu mở lối đi của ông D cũng căn cứ vào tờ thỏa thuận này.

- Về thủ tục tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng cụ thể như sau: Biên bản xem xét thẩm định tại chổ chỉ đo bằng trực quan bằng thước dây của cán bộ địa chính xã, không được cơ quan chuyên môn thực hiện. Việc mua đất, chia đôi đất là do ông Dư Hiệp C thỏa thuận với vợ chồng ông D bà M nhưng án sơ thẩm không đưa ông Cao tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Bản án sơ thẩm buộc ông D bà M di dời tài sản nhưng không xác định có bồi thường hay không, biên bản định giá đã quá 6 tháng nhưng không định giá lại là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Lối đi trên đất của nguyên đơn

có nhà xăng, cây xăng, bồn chứa xăng nhưng hồ sơ không có giấy phép xây dựng cây xăng, bồn chứa xăng, bản vẽ, kích thước vị trí bồn chứa xăng. Tòa án cấp sơ thẩm tùy tiện trong việc thu thập và sử dụng chứng cứ là Mảnh trích đo phân khu do công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa thực hiện nhưng không được phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền và chứng cứ này không được công khai và tống đạt cho đương sự. Nguyên đơn và bị đơn và bị đơn khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cứ Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân huyện Đức H giải quyết là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Từ những sai phạm trên tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, do đó đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của Luật sư Thái Hoàng D và Võ Thị Thanh M trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Đơn kháng cáo của Luật sư Thái Hoàng D quá hạn nhưng có lý do chính đáng và được Tòa án chấp nhận kháng cáo quá hạn, ông D đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên đủ điều kiện xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo của ông đương sự:

Xét các thửa đất số 302, 303, 222,167 tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã Lộc G đang tranh chấp có nguồn gốc được ông D với ông D hùn mua của bà Nguyễn Thị T vào năm 2004 với tổng diện tích 4.902m^2 tại các thửa (thửa cũ) là 160, 167, 168, 169, 221, 222 và để cho ông D đại diện ký hợp đồng với bà T và đại diện đứng tên. Năm 2005 giữa ông D và ông D chia đất mỗi người nhận ½ với hình thức chia đôi đất làm hai phần bằng nhau, phần đất của ông D được chia thì nhờ cha là ông Dư Hiệp C đứng tên hộ. Theo đó, phần đất chia cho ông D được Luật sư Thái Hoàng D lập hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông Dư Hiệp C vào ngày 05/12/2006, khi làm thủ tục chuyển nhượng và cấp giấy cho các bên thì không tiến hành đo thực tế. Đến năm 2014, ông Dư Hiệp C và bà Đặng Thị B chuyển nhượng lại các thửa 302,303,222,167,295,296,297 cho Luật sư Thái Hoàng D và ông D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đến nay.

Qua kiểm tra hiện trạng thực tế diện tích đất tranh chấp 423,8m^2 thì thấy đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận của ông D, đất có vị trí: thửa số 302 diện tích 127.3m^2, thửa đất số 303 diện tích 147.7m^2 và tại thửa đất số 222 diện tích 148.8m^2; hai bên không thống nhất vị trí trụ ranh đã cắm và thời gian trồng hàng cây Dừa phân ranh.Tuy nhiên, kiểm tra tổng diện tích đất của các bên thấy rằng: Tổng diện tích đất của Luật sư Thái Hoàng D quản lý như sau: thửa 160 (808m^2), thửa 168 (404m^2), thửa 169 (639m^2), thửa 221 (788m^2), tổng cộng là 2.639m^2. Tổng diện tích đất của Luật sư Thái Hoàng D đang quản lý và đứng tên tại các thửa đất 302, 303, 295, 296, 297,167 và 222 là 2.163m^2. Như vậy, nếu căn cứ vào việc hùn mua và thỏa thuận chia đôi quyền sử dụng đất từ năm 2005 thì đất của ông D

được chia và đang sử dụng có diện tích thực tế là 2.163m^2 (đã tính luôn phần tranh chấp 423,8m^2) thì vẫn ít hơn diện tích đất ông D (là 2.639m^2). Hiện tại phần tranh chấp này hai bên đều dùng làm chứa bãi cát, bãi đá của Xà lan từ sông Vàm Cỏ đưa lên bãi chứa, ranh giới có thể sử dụng chung, không ảnh hưởng gì đến hoạt động kinh doanh của các bên nên cần giữ nguyên diện tích trong giấy chứng nhận đã cấp cho các bên. Do đó, ông D yêu cầu Luật sư Thái Hoàng D và Bà Võ Thị Thanh M phải di dời tài sản, trả lại quyền sử dụng đất đã lấn chiếm của ông D đang đứng tên với tổng diện tích 423,8m^2 là có căn cứ chấp nhận theo qui định tại các Điều 163, Điều 166, Điều 185 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối với yêu cầu của ông D buộc Luật sư Thái Hoàng D và Bà Nguyễn Thị T mở lối đi nội bộ qua một phần các thửa số 302, 303, 296, 295 đến rạch Bà Thấy theo nội dung dung "Tờ cho đường lưu thông ngày 15/8/2005". Xét nội dung "Tờ cho đường lưu thông ngày 15/8/2005 có ghi rõ trách nhiệm của các bên phải mở lối đi nội bộ cho xe vận chuyển lưu thông hàng hóa đến rạch Bà Thấy". Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu mở lối đi nội bộ của ông D, bà M. Tuy nhiên, việc mở lối đi trên cắt ngang qua bồn xăng của Công ty Dư Đ thuộc thửa 297 của ông D làm ảnh hưởng đến công trình bồn xăng của ông D theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 20/4/2023. Do đó, thấy rằng việc ông D yêu cầu mở lối đi đến rạch Bà Thấy trong khi ông D không còn phần đất nào ở phía sau đất ông D, hơn nữa nếu ông D muốn sử dụng vận chuyển hàng hóa bằng đường sông thì cặp thửa đất 169, 196 của ông D giáp với Sông Vàm Cỏ thì vẫn thuận lợi hơn để ông D sử dụng được nên việc mở lối đi đến rạch Bà Thấy theo yêu cầu của ông D là không cần thiết.

Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông D, không chấp nhận kháng cáo của ông D. Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Đơn kháng cáo của Luật sư Thái Hoàng D và Võ Thị Thanh M trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Đơn kháng cáo của Luật sư Thái Hoàng D quá hạn nhưng có lý do chính đáng và được Tòa án nhân dân tỉnh Long An chấp nhận kháng cáo quá hạn theo Quyết định số 04/2023/QĐ-PT ngày 11/01/2023, ngày 21/02/2023 Luật sư Thái Hoàng D nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên đủ điều kiện xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đức H, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[4] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp yêu cầu hủy bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là không đúng thẩm do nguyên đơn và bà bị đơn có yêu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cứ Điều 34 Bộ luật tố tụng dân

sự vụ thì án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân huyện Đức H xét xử sơ thẩm là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Dư Hiệp C tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Xét thấy: ông D, ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử đất thông qua giao dịch chuyển nhượng, không phải được cấp lần đầu. Căn cứ vào Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 "*thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực..... không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng".* Do đó, Tòa án nhân dân huyện Đức H xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Trong vụ án này nếu thi hành án theo yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn thì ông Dư Hiệp C cũng không có quyền lợi và nghĩa vụ gì, hơn nữa ông Dư Hiệp C đã có lời khai thể hiện trong hồ sơ vụ án và không có yêu cầu gì nên không cần thiết đưa ông Cao tham gia tố tụng.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông D và bị đơn ông D, bà M:

[5.1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông D, bà M không đồng ý trả lại cho ông D phần đất tranh chấp diện tích 423,8m^2 tại một phần các thửa số 302, 303, 222:

[5.1.1] Theo kết quả đo đạc thực tế tại Mảnh trích đo địa chính số 482-2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức H đo vẽ và duyệt ngày 14/11/2019 thể hiện: đất tranh chấp tại một phần các thửa đất số 302, 303, 222 có tổng diện tích 423,8m^2, cụ thể tại một phần thửa đất 302 diện tích 127.3m^2, thửa đất 303 diện tích 147.7m^2 và thửa đất 222 diện tích 148.8m^2. Thửa đất 167, diện tích ghi trên giấy là 199m^2, đo thực tế là 99m^2, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp Lộc C, xã Lộc G, huyện Đức H, tỉnh Long An.

[5.1.2] Về nguồn gốc thửa 302, 303, 222, 167, 295, 296, 297, 168, 169, 221, 160 cùng tờ bản đồ số 21, diện tích 4.902m^2 tại xã Lộc G, huyện Đức H, tỉnh Long An là do ông D và ông D hùn tiền mua của bà Nguyễn Thị T vào năm 2004 với số tiền 200.000.000đồng. ông D và ông D thỏa thuận: ông D góp vào 150.000.000đồng, ông D góp 50.000.000đồng, ông D đại diện đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần diện tích đất này sau khi nhận chuyển nhượng sẽ chia đôi ông D và ông D mỗi người nhận ½ diện tích đất nhận chuyển nhượng và vợ chồng ông D bà M sẽ mở lối đi chung có chiều ngang 6m nối liền phía sau con đường dài 60m, ngang 4m đi thẳng đến sông Vàm Cỏ và con đường ngang được mở rộng 8m đi đến rạch Bà Thấy. Tại thời điểm đó do ông D đi làm xa nên để cha ruột ông D là ông Dư Hiệp C đứng tên hộ và thỏa thuận với vợ chồng ông D bà M (bút lục 120).

[5.1.3] Thực hiện theo thỏa thuận trên Luật sư Thái Hoàng D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/8/2004 đối với các thửa đất số 160, 167, 168, 169, 221, 222 cùng tờ bản đồ số 21, diện tích 4.902m^2 (bút lục 157). Đến ngày 05/12/2006 ông D chuyển nhượng lại cho ông Dư Hiệp C phần đất có diện tích là 2.064m^2 và được tách thành các thửa 302, 303, 221, 222, 295, 296, 297 (bút lục

157, 108). Năm 2014 ông Dư Hiệp C chuyển quyền sử dụng phần đất có diện tích 2.064m^2 cho Luật sư Thái Hoàng D và ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/5/2014 đối với các thửa đất 302, 303, 221, 222, 295, 296, 297 với diện tích là 2.064m^2.

[5.1.4] Theo tờ cho đường lưu thông ngày 15/8/2005 (bút lục 120) và nhận định tại phần trên thì phần diện tích 4.902m^2 ông D và ông D hùn tiền mua sẽ chia đôi cho ông D và ông D mỗi người được 2.451m^2 đất. Tuy nhiên, sau khi ông D được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông D chỉ chuyển quyền lại cho Diễn (ông D nhờ ông Dư Hiệp C đứng tên hộ) phần đất có diện tích 2.064m^2, còn ông D đứng tên và sử dụng phần đất có diện tích là 2.838m^2. Như vậy, đối chiếu với thỏa thuận trong tờ cho đường lưu thông ngày 15/8/2005 thì phần diện tích đất ông D chuyển quyền cho ông D còn thiếu lại 387m^2.

[5.1.5] Căn cứ biên bản Thẩm định tại chỗ vào các ngày 25/9/2018; 09/5/2019; 11/9/2019; 18/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức H và đối chiếu với kết quả đo đạc thể hiện như sau:

- Luật sư Thái Hoàng D thực tế sử dụng các thửa 302, 303, 222, 167, 295, 296, 297; Trên thửa 295, 296 ông D có xây dựng căn nhà cấp 4 và gia đình ông D đang sinh sống trên nhà, đất này. Trên thửa 167, 295 ông D có xây dựng nhà và Trạm xăng dầu từ năm 2007. Trên thửa 296, 297 ông D có đầu tư chôn 02 bồn chứa xăng, dầu, mỗi bồn khoảng 15.000 lít. Trên thửa 222 ông D dùng làm bãi chứa đá, cát do Xà lan tập kết đưa lên từ Rạch Bà Thấy.

- Luật sư Thái Hoàng D thực tế sử dụng các thửa số 160, 168, 169, 221. ông D sử dụng các thửa đất này làm bãi chứa cát, đá xây dựng.

- Tổng chiều dài đất cạnh hướng Tây đất của ông D tại thửa đất 160 là 20.5m, tại thửa đất 169 là 17.6m. Tổng chiều dài các thửa đất 160, 169 của Luật sư Thái Hoàng D đang quản lý sử dụng nằm hướng Tây (cập Sông Vàm Cỏ) tính từ ranh hướng Bắc thửa 183 (của Dư Thanh An – con ông D) đến trụ xi măng làm ranh giới tại thửa 302 của ông D là 43.8m (38.10m + 5.7m). ông D đang quản lý sử dụng một đoạn tranh chấp 5.7m (làm bãi chứa cát, đá xây dựng nhưng bị ông D tranh chấp nên đất bỏ trống). Tổng diện tích đất của Luật sư Thái Hoàng D đang quản lý gồm: thửa 160 (808m^2), thửa 168 (404m^2), thửa 169 (639m^2), thửa 221 (788m^2). Tổng cộng Luật sư Thái Hoàng D sử dụng phần đất có diện tích là 2.639m^2.

- Tổng chiều dài đất cạnh hướng Tây của ông D sử dụng thực tế tại hai thửa đất 302, 167 *là 37.5m*; Tổng diện tích đất của ông D đang sử dụng và đứng tên tại các thửa đất 302, 303, 295, 296, 297,167 và 222 là 2.163m^2.

[5.1.6] Như vậy, căn cứ vào thỏa thuận trong tờ cho đường lưu thông (bút lục 120) thì tổng phần đất ông D được chia và thực tế đang sử dụng có diện tích là 2.163m^2 (đã tính luôn phần tranh chấp 423,8m^2). Tổng diện tích đất ông D được chia và đang thực tế sử dụng là 2.639m^2. Do đó, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D về việc buộc Luật sư Thái Hoàng D và Bà Võ Thị Thanh M phải di dời tài sản, trả lại cho Dư Hoàng D phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 423,8m^2 bao gồm: phần đất tại thửa số 302 diện tích 127.3m^2, phần đất tại thửa 303 diện tích 147.7m^2 và phần đất tại thửa đất 222 diện tích 148.8m^2 là phù hợp Tờ

cho lưu thông (bút lục 120) và phù hợp với các chứng cứ trong hồ sơ và phù hợp với quy định tại Điều 163, Điều 166, Điều 185 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D và bà M về việc bác yêu cầu khởi kiện của ông D đối với phần phần này.

[5.2] Đối với thửa đất số 167, diện tích trong giấy là 199m^2 (đo thực tế 99m^2), tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp Lộc C, xã Lộc G, huyện Đức H, tỉnh Long An do ông D và bà M đứng tên quyền sử dụng đất số AA 074351 ngày 03/8/2004, nhưng thực tế phần đất này ông D sử dụng từ khi hai bên chia đất, quá trình giải vụ án ông D và bà M đồng ý để ông D tiếp tục sử dụng thửa đất 167, do đó án sơ thẩm tuyên ông D được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý biến động, đăng ký đứng tên giấy chứng nhận thửa đất số 167, diện tích 199m^2 (đo thực tế 99m^2), tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp Lộc C, xã Lộc G, huyện Đức H, tỉnh Long An là phù hợp.

[5.3] Xét yêu cầu của ông D và bà M yêu cầu tuyên chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 910951 cấp ngày 12/5/2014 tại một phần thửa số 222 diện tích 148.8m^2 của ông D đang đứng tên để trả quyền sử dụng đất cho ông D và bà M. Xét thấy phần đất 148,8m^2 thuộc một phần thửa 222 đã được xem xét tại phần [5.1] và xác định phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông D nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo phần này của ông D và bà M.

[5.4] Xét yêu cầu kháng cáo của Luật sư Thái Hoàng D không đồng ý mở lối đi qua một phần các thửa số 302, 303, 296, 295 đến Rạch Bà Thấy theo yêu cầu của ông D và bà M. Xét thấy căn cứ và thỏa thuận "Tờ cho đường lưu thông ngày 15/8/2005" và căn cứ vào biên bản Thẩm định tại chỗ vào các ngày 25/9/2018; 09/5/2019; 11/9/2019; 18/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức H và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thể hiện: ông D, bà M kinh doanh và tập kết bãi chứa cát, đá tại các thửa 160, 169. Thửa đất 160, 169 giáp ranh sông Vàm Cỏ nên cát đá được đưa từ Xà lan neo đậu trên sông Vàm Cỏ Đông lên bãi chứa tại thửa 160, 169 của ông D rất thuận tiện không bị hạn chế về lối đi vận chuyển, hiện tại ông D bà M đang vận chuyển cát, đá từ thửa 160, 169, 221, 168 của ông D ra đường giao thông rất thuận tiện. ông D bà M yêu cầu mở lối đi nội bộ qua các thửa đất số 302, 303, 296, 295 đến Rạch Bà Thấy để vận chuyển cát đá lên thửa đất số 160, 169 là không cần thiết, không phù hợp với thực tế và không phù hợp với quy định tại Điều 254 của Bộ luật dân sự, bởi lẽ thửa đất 160, 169 không bị vây bọc bởi các thửa đất 302, 303, 296, 295 của ông D, thửa đất 160, 169 giáp sông Vàm Cỏ và giáp đường đi. Hơn nữa, lối đi mà Tòa án cấp sơ thẩm phân khu theo Mảnh trích đo không số - 2022 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa thực hiện ngày 02/8/2022 có phần cắt ngang qua bồn chứa xăng của ông D và công ty Dư Đ. Từ những cơ sở trên chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của Luật sư Thái Hoàng D.

[5.5] Từ những nhận định trên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông D và bà M, chấp nhận kháng cáo của ông D, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[6] Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: tại cấp sơ thẩm là 15.000.000đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông D được chấp nhận, yêu cầu phản tố

của ông D bà M không được chấp nhận nên ông D và bà M phải chịu toàn bộ. Số tiền 15.000.000đồng ông D đã nộp 10.000.000đồng, ông D nộp 5.000.000đồng và chi xong. Do đó, buộc ông D và bà M phải hoàn trả cho ông D 10.000.000đồng.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chổ tại phúc thẩm là: 3.600.000đồng, ông D đã tạm nộp và chi xong. Do yêu cầu kháng cáo của ông D được chấp nhận, yêu cầu kháng cáo và yêu cầu phản tố của ông D và bà M không được chấp nhận nên ông D và bà M phải chịu chi phí này theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, buộc ông D và M phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông D 3.600.000đồng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông D bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của ông D được chấp nhận và chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tuy nhiên, ông D là người cao tuổi được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 nghị quyết số 326. ông D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông D và bà M mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, ông D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 29 Nghị quyết số 326 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Luật sư Thái Hoàng D và Bà Võ Thị Thanh M;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Luật sư Thái Hoàng D;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2022/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Đức H, tỉnh Long An.

Căn cứ các điều 26, 37, 39, 147, 227, 228, 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, các điều 8, 11, 163, 166, 185 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 254, Điều 105, Điều 106 và 203 Luật đất đai năm 2013, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên Luật sư Thái Hoàng D đối với Luật sư Thái Hoàng D và Bà Võ Thị Thanh M về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Buộc Luật sư Thái Hoàng D và Bà Võ Thị Thanh M phải di dời/chặt bỏ tài sản, cây trồng để trả lại phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 423,8m^2 thuộc một phần các thửa đất: thửa số 302 diện tích 127.3m^2, thửa số 303 diện tích 147.7m^2 và

thửa số 222 diện tích 148.8m^2, đất tọa lạc tại ấp Lộc C, xã Lộc G, huyện Đức H, tỉnh Long An.

3. Vị trí, tứ cận phần đất trên đất được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 482-2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức H đo vẽ và duyệt ngày 14/11/2019 . Mảnh trích đo được kèm theo bản án này.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên Luật sư Thái Hoàng D yêu cầu tuyên chỉnh lý biến động đất đai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Luật sư Thái Hoàng D và Bà Võ Thị Thanh M do Ủy ban nhân dân huyện Đức H cấp số AA 074351 ngày 03/8/2004 tại thửa đất số 167, diện tích 199m^2 (đo thực tế 99m^2), tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp Lộc C, xã Lộc G, huyện Đức H, tỉnh Long An.

5. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, kê khai, chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 074351 ngày 03/8/2004 tại thửa đất số 167, diện tích theo giấy là 199m^2, đo đạc thực tế là 99m^2, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp Lộc C, xã Lộc G, huyện Đức H, tỉnh Long An theo đất đúng hiện trạng và diện tích đất thực tế sử dụng theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

6. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào Bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

7. Buộc Luật sư Thái Hoàng D và Bà Võ Thị Thanh M phải giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 074351 ngày 03/8/2004 tại thửa đất số 167 và đăng ký đứng tên giấy chứng nhận thửa đất số 167, diện tích theo giấy là 199m^2, đo đạc thực tế là 99m^2, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp Lộc C, xã Lộc G, huyện Đức H, tỉnh Long An để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo bản án này. Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

8. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Luật sư Thái Hoàng D và Bà Võ Thị Thanh M về việc yêu cầu công nhận cho ông D, bà M được đứng tên quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa số 222 diện tích 148.8m^2, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp Lộc C, xã Lộc G, huyện Đức H, tỉnh Long An.

9. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Luật sư Thái Hoàng D và Bà Võ Thị Thanh M yêu cầu buộc Luật sư Thái Hoàng D và Bà Nguyễn Thị T mở lối đi qua các thửa đất số 302, 303, 296, 295 của Luật sư Thái Hoàng D đến Rạch Bà Thầy.

10. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của Luật sư Thái Hoàng D và Bà Võ Thị Thanh M về việc yêu cầu hoán đổi lại chủ sử dụng tại vị trí các thửa đất số 160, 221, 169, 168 của Luật sư Thái Hoàng D, Bà Võ Thị Thanh M với các thửa đất 302, 303, 295, 296, 297, 167 và một phần thửa 222 của Luật sư Thái Hoàng D, Bà Nguyễn Thị T.

11. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm là 15.000.000đồng, buộc ông D và bà M phải chịu toàn bộ. Số tiền 15.000.000đồng ông D đã nộp 10.000.000đồng, ông D nộp 5.000.000đồng và chi xong. Do đó, buộc Luật sư Thái Hoàng D và Bà Võ Thị Thanh M phải hoàn trả cho Luật sư Thái Hoàng D 10.000.000đồng.

12. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm là 3.600.000đồng, buộc ông D và bà M phải chịu. Số tiền này ông D đã tạm nộp và chi xong. Do đó, buộc Luật sư Thái Hoàng D và Bà Võ Thị Thanh M phải hoàn trả cho Luật sư Thái Hoàng D 3.600.000đồng.

13. Về án phí dân sự sơ thẩm:

13.1. Luật sư Thái Hoàng D được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Dư Hoàng Dủ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000đồng theo các biên lai thu số 0003038, số 0003039 cùng ngày 08/8/2018 và số 0003523 ngày 23/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức H, tỉnh Long An; Bà Võ Thị Thanh M phải chịu án 900.000đồng phí dân sự sơ thẩm.

13.2. Luật sư Thái Hoàng D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.992.000đồng theo biên lai thu số 0003034 ngày 08/8/2018 và biên lai thu số 0002561 ngày 06/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức H, tỉnh Long An.

14. Về án phí dân sự phúc thẩm:

14.1.Luật sư Thái Hoàng D được miễn án phí dân sự phúc thẩm; Bà Võ Thị Thanh M phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông D và bà M đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số 0011444 ngày 04/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức H, tỉnh Long An.

14.2. Luật sư Thái Hoàng D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông D 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0008049 ngày 21/2/2023 Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức H, tỉnh Long An.

15. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

16. Về hướng dẫn thi hành án: 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, 7a 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.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức H;
- Chi cục THADS huyện Đức H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán

Đặng Văn Những- Phùng Thị Cẩm Hồng

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Trịnh Thị Phúc