

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TRÀ VINH
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 26/2025/DS - ST

Ngày: 03 - 3 - 2025

“V/v Tranh chấp về quyền sử dụng đất,
ranh giới mốc giới thửa đất và
quyền về lối đi qua bất động sản liền kề”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TRÀ VINH, TỈNH TRÀ VINH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Giáp Trà Giang

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Thạch Thị Mỹ Kim

Bà Phạm Thị Quý

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Sang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọc Đính, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2025 và ngày 03 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 279/2022/TLST – DS ngày 12 tháng 10 năm 2022, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền về lối đi qua và di dời tài sản trên đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2025/QĐST - DS ngày 07 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Phạm Thanh B**, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số D đường P, khóm A, phường A, thành phố T, tỉnh Trà Vinh;

- Người đại diện của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thanh H**, sinh năm 1975; Địa chỉ: số B, P, khóm B, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

- Đồng bị đơn:

1/ Ông **Huỳnh Văn N**, sinh năm 1970; (vắng mặt)

2/ Bà **Đặng Thị Út E**, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

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

1/ Bà **Trần Thị Mộng T**, sinh năm 1977 ; Địa chỉ: ấp P, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

2/ Bà **Huỳnh Thị Ánh T1**, sinh năm 1990; Địa chỉ: Ấp H, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. (vắng mặt)

3/ Bà **Phan Thị Thanh T2**, sinh năm 1981; Địa chỉ: Số D đường P, khóm A, phường A, thành phố T, tỉnh Trà Vinh; (Ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh H).

4/ Ủy ban nhân dân thành phố T

- Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T: Ông Dương Ngọc Vân T3, Phó Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố T (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện nguyên đơn trình bày:

Ông Phạm Thanh B có thửa đất 508, tờ bản đồ 76, diện tích 4.842,4 m² loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp H, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Nguồn gốc đất này ông nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Đức T4 (nay đã chết) thửa 487, tờ bản đồ 76 diện tích 4810,1m² và nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị P thửa 506, tờ bản đồ 76 diện tích 32,3m², năm 2019 ông hợp thửa thành thửa 508.

Quá trình sử dụng đất, khi ông xây dựng hàng rào thì ông Huỳnh Văn N, bà Đặng Thị Út E ngăn cản, đồng thời ông phát hiện gia đình ông Huỳnh Văn N, bà Đặng Thị Út E cùng con gái Huỳnh Thị Ánh T1 xây dựng nhà và hàng rào lấn qua đất của ông. Hai bên phát sinh tranh chấp không thể hòa giải được nên ông khởi kiện yêu cầu buộc phía ông Huỳnh Văn N và bà Đặng Thị Út E phải có trách nhiệm di dời tài sản trên đất để trả lại cho ông diện tích đất đã chiếm là 550 m² (550 m² này nằm trong tổng diện tích chung: 4.842,4 m² thuộc thửa 508, tờ bản đồ số 76, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp H, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh). Vị trí lấn chiếm nằm ở cạnh G - 8, 8 - 9 và 9 - 10 (theo sơ đồ thửa đất đã được cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Tuy nhiên, qua đo đạc và cung cấp thông tin tại văn bản số 912, ngày 19/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T xác định:

- Phần nhà của ông Huỳnh Văn N và bà Đặng Thị Út E xây dựng cho bà T1 ký hiệu C2 có diện tích 119 m² phần này thuộc thửa 508 của ông.

- Vị trí đất có ký hiệu C1 có diện tích 66,4 m² thuộc thửa 508 của ông nhưng hiện nằm ngoài hàng rào và bên phía bị đơn ông Huỳnh Văn N và bà Đặng Thị Út E sử dụng.

Tổng diện tích bên bị đơn sử dụng đất của ông là 185,4m².

- Vị trí đất có ký hiệu A2, diện tích 61,8 m² thuộc thửa 412 và A1, diện tích 332,4 m² thuộc thửa 378 hiện ông đang quản lý, sử dụng là do ông N, bà Út E cầm trụ bàn giao cho ông sử dụng để nhận lấy số tiền 300 triệu đồng, nhưng sau đó ông N và bà Út em không thừa nhận và tranh chấp.

Nay để ổn định việc sử dụng đất giữa hai bên, ông Phạm Thanh B yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1/ Yêu cầu Tòa án Nhân dân thành phố Trà Vinh ổn định vị trí phân đất có ký hiệu C2, diện tích 119 m², thuộc thửa đất 508, tờ bản đồ 76, theo tài liệu đo đạc năm 2004, tọa lạc tại: Ấp H, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh, cho ông Huỳnh Văn N, bà Đặng Thị Út E và bà Huỳnh Thị Ánh T1 tiếp tục sử dụng.

Buộc bị đơn ông Huỳnh Văn N và bà Đặng Thị Út E phải có nghĩa vụ chi trả giá trị đất cho ông Phạm Thanh B theo kết quả định giá của Hội đồng định giá đã định ngày 28/5/2024 (vị trí 1 giá trị 1.700.000^d/m²; vị trí 2 giá trị 1.200.000^d/m²).

2/ Yêu cầu Tòa án Nhân dân thành phố Trà Vinh ổn định vị trí phân đất có ký hiệu C1, diện tích 66,4 m², thuộc thửa đất 508, tờ bản đồ 76, theo tài liệu đo đạc năm 2004, tọa lạc tại: Ấp H, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh, cho bị đơn ông Huỳnh Văn N và bà Đặng Thị Út E tiếp tục sử dụng.

Buộc ông Huỳnh Văn N và bà Đặng Thị Út E phải có nghĩa vụ chi trả giá trị đất cho ông Phạm Thanh B theo kết quả định giá của Hội đồng định giá đã định ngày 28/5/2024 (vị trí 1 giá trị 1.700.000^d/m²; vị trí 2 giá trị 1.200.000^d/m²).

3/ Yêu cầu Tòa án Nhân dân thành phố Trà Vinh công nhận phần đất có ký hiệu A1 diện tích 332,4 m² thuộc thửa đất 378, tờ bản đồ số 76, theo tài liệu đo đạc năm 2004 cho ông tiếp tục sử dụng.

4/ Ông Phạm Thanh B tự nguyện giao cho hộ gia đình ông ông Huỳnh Văn N và bà Đặng Thị Út E một phần đất mặt tiền đường Trương Văn K chiều ngang 2m dài đến hết vị trí giáp ranh thửa 508 và 180.

Buộc ông Huỳnh Văn N và bà Đặng Thị Út E phải có nghĩa vụ chi trả giá trị đất cho ông Phạm Thanh B theo kết quả định giá của Hội đồng định giá đã định ngày 28/5/2024 (vị trí 1 giá trị 1.700.000^d/m²; vị trí 2 giá trị 1.200.000^d/m²)/.

5/ Ông Phạm Thanh B rút lại yêu cầu đối với phần đất ký hiệu A2, diện tích 61,8 m², thuộc thửa đất 412, tờ bản đồ số 76, theo tài liệu đo đạc năm 2004) do đất này quyền sử dụng đang đứng tên bà Trần Thị Mộng T nên yêu cầu giải quyết riêng bằng một vụ kiện dân sự khác.

** Trong quá trình giải quyết vụ án ông Huỳnh Văn N và bà Đặng Thị Út E có đơn trình bày và có yêu cầu như sau:*

Ông Huỳnh Văn N và bà Đặng Thị Út E có quyền sử dụng đất thửa 378, tờ bản đồ 76, diện tích 4.224,7m² tọa lạc ấp H, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 21/11/2016, nguồn gốc đất này ông bà nhận thừa kế của cha mẹ, quá trình sử dụng đất có ranh giới mốc giới với các hộ sử dụng đất liền kề, xây dựng nhà ở ổn định. Việc ông B cho rằng ông bà lấn chiếm 550m² đất là không đúng. Ngược lại ông bà phát hiện ông Phạm Thanh B khi xây dựng hàng rào đã lấn sang phần đất của ông bà chiều ngang 7m (tính từ mé sông) dài 70m, diện tích 490m² thuộc thửa 378, tờ bản đồ 76, diện tích 4.224,7m² của ông bà nên ông bà yêu cầu ông B phải trả lại phần đất này cho ông bà.

Tại phiên tòa ngày 27/02/2025, bà Đặng thị Út E trình bày bổ sung:

Chồng bà là ông Huỳnh Văn N được cha chồng là ông Huỳnh Văn S cho hơn 9000m²

đất. Năm 2017, ông bà có chuyển nhượng cho ông H1 chồng của bà Trần Thị Mộng T 02 thửa, trong đó 1 thửa là 1820m² và 1 thửa là 481,7m², đất đứng tên bà Huỳnh Thị Đ và ông Huỳnh Minh T5 (là anh chị ông N) do bà Đ và ông T5 đã bán cho ông N trước đó nhưng chưa sang tên. Còn riêng ông N có chuyển nhượng cho ông H1 một phần trong thửa đất lớn, nhưng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 đi tách thửa rồi mới tính chuyển nhượng, quá trình làm thủ tục chưa xong thì ông H1 chết, cò đất do ông H1 thuê đã làm giấy qua tên bà Mộng T, hợp đồng ông N ký bà không có ký. Như vậy khi ông Hoàng Đức T4 sang lại đất từ bà Mộng T là không có xác định ranh giữa hai bên nên ông T4 sang lại cho ông B theo giấy chứng nhận thì bà không đồng ý ranh đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B. Nay ông B xây hàng rào lấn qua đất của vợ chồng bà, để giải quyết thỏa đáng bà yêu cầu ông B phải trả cho bà và ông N 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) giá trị đất đã lấn chiếm của ông bà thì bà và ông N sẽ không tranh chấp gì nữa và để cho ông B xây hàng rào đến đường T, nhưng đường đi qua đất ông B từ lộ Trương Văn K vào đến đất của gia đình bà thì bà yêu cầu ông B phải giao cho gia đình bà chiều ngang 3m đến tại vị trí hai bên đã thỏa thuận cặm trụ cây ngày Tòa án thẩm định đường đi và cản trừ giá trị đất đường đi này vào số tiền 1.000.000.000 đồng bà đã yêu cầu trên. Về phần đất thửa 412, tờ bản đồ 76 tranh chấp với bà Trần Thị Mộng T bà và ông Huỳnh Văn N không có chuyển nhượng cho bà Mộng T thửa đất này nên sẽ tranh chấp trong vụ án khác với bà Trần Thị Mộng T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mộng T trình bày: Bà yêu cầu Tòa án đình chỉ giải quyết việc tranh chấp 61,8 m² thuộc thửa 412, tờ bản đồ 76, diện tích 1451,7m² hiện đang bị ông Huỳnh Văn N và ông Phạm Thanh B chiếm sử dụng của bà, hiện bà đã gởi đơn yêu cầu giải quyết trong một vụ án khác. Trong vụ án tranh chấp này bà yêu cầu Tòa xét xử vắng mặt bà.

Bà Huỳnh Thị Ánh T1 vắng mặt tất cả các lần triệu tập của Tòa không có lời khai.

Đại diện Ủy ban nhân dân thành phố T không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn có ý kiến bổ sung: Đối với phần 332,4 m² thuộc thửa đất 378, tờ bản đồ số 76, theo tài liệu đo đạc năm 2004 nguyên đơn tự nguyện tính giá trị đất để cản trừ cho bị đơn các phần bị đơn sử dụng của nguyên đơn. Đồng thời để đảm bảo lối đi cho bị đơn thông thoáng, phía nguyên chấp nhận giao cho bị đơn thêm 0,5m tại vị trí giáp thửa 508 và 180, cộng với phần hàng rào nhà bà T1 chiều ngang là 2,5m, gồm các phần A, A1, A2, B2, B3, B4, B6 tổng cộng lối đi có diện tích hơn 120m tính giá trị sẽ cao hơn phần nguyên đơn đã sử dụng đất của bị đơn nhưng nguyên đơn tự nguyện tính ngang giá cho bị đơn, không buộc bị đơn trả giá trị chênh lệch. Các yêu cầu khác không thay đổi.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát cho rằng, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán về việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này, đã chấp hành đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự và việc tuân theo pháp luật của Hội

đồng xét xử tại phiên tòa đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất của ông Phạm Thanh B, ông Huỳnh Văn N, bà Đặng Thị Út E, bà Huỳnh Thị Ánh T1 tại các thửa 508, 378 tờ bản đồ 76 tọa lạc ấp H, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh và ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc giao các phần A, A1, A2, B2, B3, B4, B6 cho bị đơn để làm lối đi qua và chỉ tính ngang bằng giá trị mà hai bên có nghĩa vụ phải thực hiện. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với thửa 412, tờ bản đồ 76, tọa lạc ấp H, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh để giải quyết trong một vụ án khác khi có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn ông Huỳnh Văn N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ánh T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, các đương sự còn lại đã có ủy quyền và yêu cầu xét xử vắng mặt, Tòa án căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vào ngày 27/02/2025.

Đối với đơn yêu cầu hoãn phiên tòa ngày 03/3/2025 của ông Huỳnh Văn N và bà Đặng Thị Út E, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Theo đơn khởi kiện và yêu cầu các bên đương sự xét thấy quan hệ pháp luật tranh chấp giữa hai bên là “Tranh chấp về quyền sử dụng đất, ranh giới mốc giới thửa đất và quyền về lối đi qua bất động sản liền kề” theo quy định tại Điều 3 Luật đất đai 2013; Điều 175, Điều 254 Bộ luật dân sự 2015.

[3] Về nội dung vụ án:

Về quyền sử dụng đất và ranh đất:

Nguyên đơn căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 508, tờ bản đồ 76, diện tích 4.842,4 m² loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp H, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh khởi kiện bị đơn cho rằng trong quá trình sử dụng đất có lấn chiếm một phần đất của nguyên đơn xây dựng nhà ở diện tích cụ thể theo sơ đồ khu đất đã cung cấp thông tin tại văn bản số 912, ngày 19/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T xác định diện tích đất yêu cầu đối với bị đơn là 185,4m².

Căn cứ vào kết quả đo đạc, đối chiếu chồng ghép thửa đất với hiện trạng sử dụng đất, tại sơ đồ khu đất kèm theo văn bản số 912, ngày 19/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đã thể hiện:

- Hiện trạng các bị đơn đang sử dụng một phần thửa đất 508, tờ bản đồ 76, diện tích 4.842,4 m² loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp H, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh tại 02 vị trí ký hiệu C1 diện tích 66,4 m² và C2 diện tích 119m², tổng diện tích là 185,4m².

- Hiện trạng nguyên đơn đang sử dụng một phần thửa 378, tờ bản đồ 76, diện tích 4.224,7m² tọa lạc ấp H, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh cụ thể tại vị trí ký hiệu A1 diện tích 332,4 m².

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thửa 378, tờ bản đồ 76, diện tích 4.224,7m² tọa lạc ấp H, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh và hiện trạng sử dụng đất thực tế của bị đơn cho rằng nguyên đơn khi xây dựng hàng rào đã lấn chiếm đất của bị đơn ngang 7m dài 70m, tổng diện tích là 490m². Do bị đơn không thực hiện nghĩa vụ nộp tạm ứng án phí theo thông báo của Tòa án nên Tòa án không tiến hành thụ lý yêu cầu này của bị đơn. Tuy nhiên theo đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn Tòa án đã thụ lý phần tranh chấp thửa thửa 378, tờ bản đồ 76, diện tích 332,4m².

Qua các thông tin, tài liệu hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 508 tờ bản đồ 76 được nhập từ thửa 487, tờ bản đồ 76 và thửa 506, tờ bản đồ 76, trong đó thửa 487 được nhập từ 5 thửa 182, 189, 322, 323, 377 do ông Hoàng Đức T4 nhận chuyển nhượng từ hộ bà Huỳnh Thị Đ (thửa 189 – 1820m²), hộ ông Huỳnh Minh T5 (thửa 182 – 481,7m²), bà Nguyễn Thị Mộng T6 (thửa 322 – 1550,2m² và thửa 377 – 327,5m²), của hộ ông Nguyễn Văn T7 (thửa 323 – 709,4m²). Các thửa đất này đều có sơ đồ đo đạc, trích lục, có hình thể kích thước rõ ràng, thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó thửa 322 và 377 là do ông Huỳnh Văn N nhận thừa kế từ cha mẹ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong mới chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Công H1 và bà Trần Thị Mộng T. Như vậy về hình thể, kích thước thửa đất 487 cấp cho ông Hoàng Đức T4, ông Trọng C lại cho ông Phạm Thanh B không có thay đổi. Ông Huỳnh Văn N và bà Đặng Thị Út E xác định vị trí tranh chấp ngang 7m dài 70m là thuộc thửa 487, tờ bản đồ 76 đã cấp cho ông Hoàng Đức T4 ngày 04/7/2018; trong khi đó thửa đất 378, tờ bản đồ 76 của ông Huỳnh Văn N và bà Đặng Thị Út E được cấp 21/11/2016, trước khi cấp có đo đạc thể hiện kích thước rõ ràng, có chữ ký xác nhận của các bên. Từ khi cấp giấy đến khi xảy ra tranh chấp ông Huỳnh Văn N và bà Đặng Thị Út E không có bất kỳ văn bản khiếu nại nào đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Trên thực tế trước khi ông Phạm Thanh B xây dựng hàng rào thì giữa hai bên sử dụng đất cũng không có bất kỳ cơ sở nào để xác định ranh đất giữa hai bên. Do đó Hội đồng xét xử xác định ranh đất giải quyết vụ việc này theo giấy chứng nhận các bên đã được cấp.

Từ cơ sở trên, xét thấy trong quá trình sử dụng đất giữa hai bên nguyên đơn và bị đơn đã sử dụng lệch ranh qua lại, cụ thể phía bị đơn ông Huỳnh Văn N và bà Đặng Thị Út E có sử dụng 185,4m² đất thuộc thửa 508, tờ bản đồ 76 của nguyên đơn và phía nguyên đơn đã sử dụng 332,4m² đất thuộc thửa 378, tờ bản đồ 76 của bị đơn.

Việc nguyên đơn cho rằng đã có thỏa thuận cắm ranh trước đó và trả cho ông Huỳnh Văn N và bà Đặng Thị Út E 300.000.000 đồng để được sử dụng phần đất này là không có cứ chấp nhận, bởi theo giấy biên nhận tiền ngày 03/5/2019 chỉ thể hiện việc ông B trả 300.000.000 đồng cho ông Huỳnh Văn N và bà Đặng Thị Út E để đổi lấy quyền sử dụng phần đất bãi bồi tiếp giáp sông L, không có thỏa thuận nào về việc để ông B xây hàng rào, cũng như không có thỏa thuận nào về việc ông B dành lối đi chung vĩnh viễn cho hộ ông Huỳnh Văn N và bà Đặng Thị Út E như ông Huỳnh Văn N và bà Đặng Thị Út E đã trình bày.

Tại phiên tòa ngày 27/02/2025, đại diện của nguyên đơn và bà Đặng Thị Út E thống nhất không yêu cầu bên còn lại di dời công trình nhà cửa, hàng rào trả đất mà cùng có yêu cầu hoàn thối giá trị đất đã sử dụng lần chiếm qua lại. Hội đồng xét xử cũng nhận thấy để đảm bảo việc sử dụng đất ổn định giữa hai bên, do nhà của bà Huỳnh Thị Ánh T1 đã được xây dựng kiên cố từ trước, các phần tranh chấp thuộc vị trí A1, C1, C2 đều là phần dôi dư trên thửa đất, do đó Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến này của các đương sự giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất theo ranh giới hiện tại của các đương sự, đảm bảo phù hợp quy định tại Điều 175 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, về giá trị đất bà Đặng Thị Út E yêu cầu ông Phạm Thanh B trả 1.000.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận, bởi phần đất A1 trên sơ đồ khu đất kèm theo văn bản số 912, ngày 19/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T có diện tích 332,4m² thuộc thửa 378, tờ bản đồ 76 là đất cây lâu năm, không tiếp giáp đường công cộng và cách đường công cộng hơn 60m đất được Hội đồng định giá xác định vị trí 2 có giá thị trường là 1.200.000đ/m² tương đương 398.880.000 đồng. Kết quả định giá này không ai có đơn khiếu nại. Đồng thời, phần đất bị đơn sử dụng của nguyên đơn cũng tại vị trí 2, diện tích 185,4m², có trị là 222.480.000 đồng. Như vậy, về phần quyền sử dụng đất thì nguyên đơn sử dụng của bị đơn nhiều hơn bị đơn sử dụng của nguyên đơn chỉ là 176.400.000 đồng (398.880.000 đồng – 222.480.000 đồng).

Về quyền yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề:

Hiện trạng gia đình bị đơn đang sử dụng phần đất của nguyên đơn thuộc thửa 485 và một phần thửa 508 để làm lối đi từ phần đất của bị đơn đến đường T, ngoài lối đi này gia đình bị đơn không còn lối đi nào khác. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có yêu cầu nguyên đơn giao chiều ngang 3m dài đến thửa 180 cho gia đình bị đơn sử dụng đi lại, nhưng nguyên đơn không đồng ý và chỉ chấp nhận dành đường đi 2m chiều ngang mặt tiền và kéo dài đến vị trí nhà bà Huỳnh Thị Ánh T1 dành cho bị đơn 2,5m tính luôn hàng rào nhà bà T1. Theo sơ đồ khu đất kèm theo văn bản cung cấp thông tin số 195, ngày 10/02/2025 thể hiện phần đất của nguyên đơn tại vị trí tranh chấp về lối đi có chiều ngang giáp đường T là 7,45m – chiều ngang bên trong giáp hàng rào nhà bà Huỳnh Thị Ánh T1 có đoạn là 6,56m, nên việc dành 3m chiều ngang theo yêu cầu của bị đơn thì chiều ngang bên trong của nguyên đơn chỉ còn 3,5m, sẽ không đảm bảo được sự cân bằng về quyền lợi giữa các bên. Xét thấy việc nguyên đơn tự nguyện giao cho ông Huỳnh Văn N, bà Đặng Thị Út E sử dụng các

phần đất theo sơ đồ ngày 10/02/2025 gồm các phần A, A1, A2, B2, B3, B4 và phần đất ký hiệu B6 diện tích 5,9m² thể hiện tại sơ đồ kèm theo Công văn số 04/CNTP ngày 03/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T để gia đình ông N làm đường đi thì phần đất này trên hiện trạng có chiều ngang 2m mặt tiền đường T đến tại vị trí nhà bà T1 có chiều ngang là 2,51m là đảm bảo quyền sử dụng hợp lý được quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về giá trị các phần A, A1, A2, B2, B3, B4, B6 có giá trị thị trường theo biên bản định giá là 1.700.000 đồng/m² tương đương 211.130.000 đồng, bị đơn có nghĩa vụ phải hoàn trả cho nguyên đơn.

Như vậy, tổng giá trị quyền sử dụng đất nguyên đơn đồng ý giao cho bị đơn là 433.410.000 đồng, cao hơn quyền sử dụng đất nguyên đơn sử dụng của bị đơn là 34.530.000 đồng, nhưng tại phiên tòa người đại diện nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả ngang giá là 398.880.000 đồng để hai bên bù trừ nghĩa vụ với nhau, không yêu cầu bị đơn trả giá trị chênh lệch. Hội đồng xét xử xét ghi nhận sự tự nguyện của phía nguyên đơn giảm cho bị đơn 34.530.000 đồng.

Đối với phần tranh chấp A2 diện tích 61,8 m², thuộc thửa đất 412, tờ bản đồ số 76, theo tài liệu đo đạc năm 2004) thể hiện tại văn bản số 912, ngày 19/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đứng tên bà Trần Thị Mộng T, nguyên đơn đã rút lại yêu cầu khởi kiện, bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết phần tranh chấp này của các đương sự trong vụ án.

Đối với các phần diện tích các bên đương sự có chỉ ranh trên sơ đồ thửa 180, tờ bản đồ 76 nhưng nguyên đơn, bị đơn không có tranh chấp trong vụ án nên không đặt ra xem xét giải quyết.

[4] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng là 22.589.532 đồng, căn cứ Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự, mỗi bên có nghĩa vụ phải chịu 50% chi phí tố tụng là 11.294.766 đồng.

[5] Về án phí: 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, buộc các đương sự phải chịu án phí đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện và phần yêu cầu không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, Điều 35; Điều 92, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175, Điều 254 Bộ luật dân sự 2015; Điều 3 Luật đất đai 2013; Điều 26, 31, 131, 133, 134, 137, 236 Luật đất

đai năm 2024; 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;

Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc tranh chấp diện tích 68,1m² thuộc thửa 412, tờ bản đồ 76, tọa lạc ấp H, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn theo ranh giới đất thể hiện tại sơ đồ khu đất kèm theo văn bản số 912, ngày 19/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T được xác định từ điểm cắt giữa A1 và A2 (điểm giao nhau giữa thửa 412 và 378 cách mốc số 1 là 10,39m) kéo thẳng đến mốc số 5 (điểm giáp thửa 180). Cụ thể như sau:

- Ông Phạm Thanh B được quyền sử dụng phần đất ký hiệu A1 thể hiện tại sơ đồ khu đất kèm theo văn bản số 912, ngày 19/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T có diện tích 332,4m² thuộc thửa 378, tờ bản đồ 76 là đất cây lâu năm, tọa lạc ấp H, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

- Ông Huỳnh Văn N và bà Đặng Thị Út E được quyền sử dụng các phần đất ký hiệu C1 diện tích 66,4 m² và C2 diện tích 119m² thể hiện tại sơ đồ khu đất kèm theo văn bản số 912, ngày 19/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, đất thuộc thửa 508, tờ bản đồ 76 là đất cây lâu năm, tọa lạc ấp H, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

(Kèm theo sơ đồ khu đất theo văn bản số 912, ngày 19/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T)

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị Út E và ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Thanh B về việc giao cho ông Huỳnh Văn N, bà Đặng Thị Út E các quyền sử dụng đất ký hiệu A, A1, A2, B2, B3, B4 thể hiện tại sơ đồ kèm theo công văn 195, ngày 10/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, trong đó phần A1 thuộc thửa 485, tờ bản đồ 76 có diện tích 60,9m²; A2 diện tích 6,9m², A diện tích 31,1m², B2 diện tích 9,6m², B3 diện tích 5,8m² và B4 có diện tích là 4m² thuộc thửa 508, tờ bản đồ 76 tọa lạc ấp H, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh và phần đất ký hiệu B6 theo sơ đồ kèm theo Công văn số 04/CNTP ngày 03/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T có diện tích 5,9m² thuộc thửa 508, tờ bản đồ 76 tọa lạc ấp H, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh, tổng diện tích là 124,2m² để làm lối đi, có kích thước tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đường T kích thước 2m (1,59 + 0,41)

- Hướng Tây giáp thửa 180 kích thước 2,51m (1,49 + 0,51 + 0,51)

- Hướng Nam giáp phần còn lại thửa 508 kích thước 57,71m (21,41 + 28,14 + 0,5 + 7,66)

- Hướng Bắc giáp các thửa 639, 640, 180 kích thước 57,67m (12,11 + 10 + 17,36 + 1,5 + 8,99 + 7,71)

(Kèm theo sơ đồ khu đất theo công văn 195, ngày 10/02/2025 và công văn số 04/CNTP ngày 03/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T)

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất được giao và điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất còn lại đang sử dụng sau khi đã chuyển giao quyền sử dụng các phần đất tranh chấp.

Ông Phạm Thanh B có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn N, bà Đặng Thị Út E số tiền 398.880.000 đồng.

Ông Huỳnh Văn N, bà Đặng Thị Út E có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Phạm Thanh B số tiền 398.880.000 đồng.

Về án phí: Buộc nguyên đơn ông Phạm Thanh B phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 19.944.000 đồng. Cấn trừ vào số tiền 4.400.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại các biên lai thu số 0011886, ngày 11/10/2022 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh và 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0000864, ngày 27/8/2024 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, số tiền án phí còn lại nguyên đơn phải nộp là 15.244.000 đồng.

Buộc bị đơn ông Huỳnh Văn N, bà Đặng Thị Út E phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 19.944.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng là 22.589.532 đồng. Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 50% chi phí tố tụng là 11.294.766 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 25.000.000 đồng nên bị đơn ông Huỳnh Văn N, bà Đặng Thị Út E có nghĩa vụ hoàn lại cho nguyên đơn 11.294.766 đồng. Nguyên đơn được nhận lại 2.410.468 đồng chi phí tố tụng còn thừa tại Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh.

Án xử sơ thẩm, đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản 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, 7b và Điều 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:

- TAND tỉnh Trà Vinh;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

- VKSND TP.Trà Vinh;
- Chi cục THADS TP.Trà Vinh;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

Giáp Trà Giang