

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 105/2022/DS-PT
Ngày 13-5-2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
tranh chấp lối đi, yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất

**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 Nguyễn Ngọc Mai

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cảnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 290/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2020 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp lối đi, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 296/2020/QĐPT-DS, ngày 02 tháng 11 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2022/QĐPT-DS ngày 21/01/2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10/2022/QĐPT-DS ngày 21/02/2022, Thông báo mở lại phiên tòa số 16/TB-TA ngày 04/5/2022 giữa:

- Nguyên đơn: Ông Trần Ngọc A, sinh năm 1933; địa chỉ: Số 251/14, Lê Quang Đ, Phường 7, quận Bình Th, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: Ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Ngọc H, sinh năm 1957; địa chỉ: Ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 12/12/2017), có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Duy Ph, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bà Nguyễn Kim P, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 1/173A ấp Nhị Tân 1, xã Tân Thới Nh, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

3. Ông Đỗ Văn A1, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1952; địa chỉ: Số 30/50, đường Huỳnh Thiện Lộc, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

2. Bà Nguyễn Kim P1, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 30/10, đường 702, tổ 8, ấp M, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà P1: Bà Nguyễn Kim P, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 1/173A, ấp Nhị Tân 1, xã Tân Thới Nh, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 12/6/2015), có mặt.

3. Ông Nguyễn Thành Ph1, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 10/19D, ấp 2, xã Đông Thạnh, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Hoàng Ph2, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Ph2: Bà Nguyễn Kim P, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 1/173A ấp Nhị Tân 1, xã Tân Thới Nh, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/8/2015), có mặt.

5. Ông Nguyễn Hữu Ph3, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 26/22 Tr, Phường 11, quận Bình Th, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Bà Trần Ngọc H, sinh năm 1957; địa chỉ: Ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

7. Ông Trần Thế Th1, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Bà Phạm Thị Bích L, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Bà Trần Thị L1, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

10. Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trần Ngọc A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/9/2013, đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/01/2014, ngày 06/9/2015 và ngày 10/5/2016, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Trần Ngọc A và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (bà Trần Ngọc H) trình bày:

Ông Trần Ngọc A là cháu của ông Nguyễn Cao Ph4, kêu ông Ph4 bằng chú ruột. Ông Ph4 là cha ruột của ông Ph và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Th, P1, P, Ph1, Ph2, Ph3. Nguồn gốc đất ông A đang sử dụng là của ông nội ông A để lại từ năm 1952 và ông A sử dụng ổn định từ đó cho đến nay.

- Đối với phần đất tranh chấp có diện tích 162m² (phần đất ký hiệu là A trên sơ đồ bản vẽ ngày 03/01/2014) thì trước năm 1980, ông A cho ông Ph4 mượn tạm để cột trâu. Đến năm 1980, ông Ph4 không nuôi trâu nữa thì bỏ đất trống, đến năm 2004, chồng bà P có về cất chuồng nuôi bò nhưng ông A không cho và ông A có làm đơn yêu cầu chính quyền giải quyết nhưng cho đến nay chưa giải quyết xong.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, không tranh chấp đối với 18m² theo sơ đồ bản vẽ xác định thuộc thửa đất số 441 của ông Ph4.

- Đối với phần đất tranh chấp có diện tích 310m² (phần đất ký hiệu là B trên sơ đồ bản vẽ ngày 03/01/2014) thì vào năm 1980, ông A cho ông Ph4 mượn tạm để làm đường đi. Sau khi ông A cho ông Ph4 mượn tạm làm đường đi thì ông A đi làm ăn ở Thành phố Hồ Chí Minh không có mặt tại khu đất tranh chấp, khi về thì ông A thấy ông Ph4 có trồng 01 hàng dừa (bao gồm 07 cây dừa giáp đất ông Dương Văn Kh). Khi đó ông A có hỏi ông Ph4 tại sao trồng hàng dừa trên đất của ông A thì ông Ph4 có nói là trồng để làm ranh đất cho ông A. Vì là chỗ chú cháu nên ông A vẫn để hàng dừa và cho ông Ph4 thu hoạch từ đó cho đến nay. Ông A xác định hàng dừa phía trong giáp đất của ông A (06 cây) là do ông A trồng và thu hoạch cho tới nay. Hiện tại trên đất có 10 cây dừa (05 cây giáp phần C, 05 cây giáp ranh ông Kh). Ngoài ra trên đất này ông A có trồng 01 bụi tre gai, 01 cây sấu.

- Đối với phần đất tranh chấp có diện tích 137m² (phần đất ký hiệu là C trên sơ đồ bản vẽ ngày 03/01/2014) thì ông A sử dụng từ trước cho đến nay.

Nay, phía ông A yêu cầu các con của ông Ph4 là ông Ph, bà P, ông Th, bà P1, ông Ph2, ông Ph3 phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 591m² được ký hiệu là A, B, C trên sơ đồ bản vẽ ngày 03/01/2014 và toàn bộ tài sản trên đất.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ph, bà P và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Th, bà P1, ông Ph1, ông Ph2, ông Ph3) yêu cầu ông A trả lại diện tích là 98m² (phần đất có ký hiệu là D trên sơ đồ

bản vẽ ngày 03/01/2014), trên đất có cây vú sữa trồng năm 1954 và các cây cao su thì ông A không đồng ý trả lại vì phần đất này thuộc quyền quản lý sử dụng của ông A.

Ông A xác định ranh đất của ông A theo hàng rào của ông Trần Thế Th1, người có đất giáp ranh với phần đất có ký hiệu là D. Vì phần đất của ông Th1 nhận chuyển nhượng từ ông Ph4 vào năm 2001. Khi ông Ph4 chuyển nhượng đất cho ông Th1 thì ông Ph4 không gọi ông A để chỉ giáp ranh. Cũng trong năm 2001 ông Th1 làm hàng rào xác định ranh đất mà không hỏi ông A về phần đất giáp ranh. Ông A không tranh chấp phần đất giáp ranh với ông Th1 và xác định ranh giới đất giữa ông A và ông Th1 theo hàng rào mà ông Th1 đã dựng trước đó.

Đối với con đường đi (phần đất tranh chấp có diện tích $265,7m^2$ và phần đất diện tích là $45,2m^2$) thì ông A tranh chấp có nguồn gốc từ năm 1933, lúc đó con đường đi rộng 06m, sau này ông Ph4 về sử dụng đất thì lấn chiếm con đường rồi bán đất cho ông A1, hiện nay con đường chỉ còn khoảng 2,5m. Vì vậy ông A yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả lại con đường như cũ là 6m. Trong đó phần đất không tranh chấp là phần diện tích con đường đi hiện đã có sẵn là $176,9m^2$, nay ông A chỉ yêu cầu bị đơn là ông Ph, bà P, ông A1 trả lại con đường đi với diện tích là $265,7m^2$ và phần đất diện tích là $45,2m^2$. Ông A không đồng ý bồi thường giá trị đất và cây trồng cũng như công trình trên con đường cho bất kỳ ai vì con đường này là của gia đình ông A sử dụng từ năm 1933 đến nay. Ông A rút lại yêu cầu khởi kiện không tranh chấp đối với phần đất $176,9m^2$.

Do trước đây đất của ông Ph4 đang bị tranh chấp mà ông Ph4 vẫn được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện D) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00255 QSDĐ ngày 24/11/1997, thửa đất số 221, tờ bản đồ số 47. Từ đó ông Ph4 để lại đất cho ông Ph, bà P là sai, không đúng pháp luật, nên ông A yêu cầu Tòa án hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng gồm:

- Phần đất có diện tích $4.044m^2$, thửa đất số 221, tờ bản đồ số 47, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00255 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là ủy ban nhân dân huyện D) cấp ngày 24/11/1997 cho hộ ông Nguyễn Cao Ph4, phần đất tọa lạc tại ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Phần đất có diện tích $743m^2$, thửa đất số 666, tờ bản đồ số 47, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 145778, số vào sổ H 02314/QĐ – UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 08/6/2006 cho ông Nguyễn Thành Ph1, phần đất tọa lạc tại ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Phần đất có diện tích $360m^2$, thửa đất số 665, tờ bản đồ số 47, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 145779, số vào sổ H 02313/QĐ – UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 08/6/2006 cho bà Nguyễn Kim P, phần đất tọa lạc tại ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Ông A đồng ý với sơ đồ bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D ngày 03/01/2014, ngày 20/5/2014, ngày 05/4/2016 và ngày 29/7/2016 và ông A không yêu cầu đo đạc lại. Ông A đồng ý với biên bản định giá ngày 21/4/2016 và ngày 04/8/2016, ông A không yêu cầu định giá lại.

Theo đơn phản tố ngày 25/02/2014 và ngày 17/7/2015, quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Duy Ph, bà Nguyễn Kim P trình bày:

Ông Trần Ngọc A là cháu của ông Nguyễn Cao Ph4, kêu ông Ph4 bằng chú ruột. Ông Ph4 là cha ruột của ông Ph và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Thanh, Phụng, Phúc, Phương, Phó, Phần. Nguồn gốc đất hiện đang tranh chấp là của cha ông Ph4 là ông Nguyễn Văn H để lại từ năm 1952. Sau khi ông Ph4 sử dụng thì năm 1960, ông Ph4 có cho ông A một phần đất (phần đất hiện ông A đang sử dụng), phần còn lại phía trên giáp đường nhựa DT 744 và phần phía dưới là đất ruộng (giáp ông A) ông Ph4 tiếp tục sử dụng.

- Đối với phần đất tranh chấp có diện tích 162m² (phần đất ký hiệu là A trên sơ đồ bản vẽ ngày 03/01/2014) thì sau khi đất nước giải phóng, ông Ph4 quay về canh tác trên đất, ông Ph4 có thỏa thuận đổi đất với mẹ của ông A là bà Trần Thị Tr. Ông Ph4 lấy phần đất để làm chõng trâu và bà Tr lấy phần đất làm sáo mạ. Phần đổi này hai bên không lập giấy tờ gì. Phần đất này trước đây ông Ph4 sử dụng làm chuồng nuôi trâu bò, cho đến năm 2006 ông Ph4 chết. Khi ông Ph4 sử dụng đất này, ông Ph4 có trồng một số loại cây trên đất theo kết quả thẩm định của Tòa án. Phần đất ông Ph4 đổi cho bà Tr thì sau này gia đình ông A đã sang nhượng lại cho bà Hồng và bà Hồng mớic mương trồng cao su.

- Đối với phần đất tranh chấp có diện tích 310m² (phần đất ký hiệu là B trên sơ đồ bản vẽ ngày 03/01/2014) thì phần đất này được gia đình ông Ph4 sử dụng làm đường đi lên xuống các phần đất với nhau từ rất xưa. Trước năm 1980, ông Ph4 có trồng 02 hàng dừa (01 hàng giáp với đất ông Dương Văn Kh và 01 hàng nằm phía giáp đất của ông A để làm ranh đất). Đối với bụi tre gai có trên đất thì bụi tre gai này không ai trồng mà nó được trồng ở phía trên đường nhựa, trước khi giải phóng đất nước, xe tăng Mỹ ủi bụi tre từ trên đường đến đất ông Ph4, khi đó gặp mọi nước nên lún lầy và để lại bụi tre tại đó và tre mọc cho đến ngày nay. Đối với cây sấu thì vào năm 1980 đất tại chuồng trâu bị ngập nước nên ông Ph4 trồng cây sấu để cột trâu phía trên gò không bị ngập nước.

- Đối với phần đất tranh chấp có diện tích 137m² (phần đất ký hiệu là C trên sơ đồ bản vẽ ngày 03/01/2014) thì khu đất này ông Ph4 trồng điều từ năm 1980. Khi đó, khu đất này có 02 ngôi mộ (mộ của cha mẹ ông Thu, ông Thu là người quen của ông Ph4) nhưng lâu ngày bị nước xói mòn hết. Sau giải phòng ông Thu có đến gặp ông Ph4 xin bóc 02 ngôi mộ, ông Ph4 đồng ý. Sau này ông Ph4 cho đất lại các con thì cưa hết các cây điều và chỉ chừa lại 01 cây điều (hiện nay cây điều đã chết) để xác định đó là con đường đi và đường đi có hố sâu để không bị tể.

Đối với 03 phần đất tranh chấp này (ký hiệu là A, B, C) có tổng diện tích là 609m² và tài sản trên đất ông A khởi kiện thì bị đơn và những người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông A vì ông Ph4 để lại đất cho các con ông Ph4.

Đối với phần đất mà ông A cho rằng ông Ph4 chuyển nhượng cho ông Trần Thế Th1, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định phần đất này không phải ông Ph4 chuyển nhượng cho ông Th1 mà là do con trai ông Ph4 là ông Nguyễn Văn Th chuyển nhượng phần đất này cho ông Th1. Tại thời điểm chuyển nhượng ông Ph4 chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì ông A đang tranh chấp với ông Ph4 nên Nhà nước chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph4. Khi chuyển nhượng đất cho ông Th1 thì ông Th có gọi ông A ra chỉ ranh đất giữa 02 phần đất nhưng ông A không đồng ý với phần đất mà ông Th xác định, ông A xác định ranh đất theo ý của ông A. Do ông Th1 không muốn tranh chấp với ông A nên đã đồng ý với ranh đất mà ông A xác định, ông Th lúc đó không đồng ý ranh đất mà ông A xác định. Sau đó ông Th1 dựng hàng rào theo phần giáp ranh do ông A chỉ. Việc xác định ranh của ông Th1 không phải là ranh đất đúng.

Đối với phần đất tranh chấp là lối đi chung của nguyên đơn yêu cầu mở con đường đi rộng 06m từ đầu đường nhựa sát với đất ông A1 đi thẳng xuống phía cuối đất hết chiều dài đất của ông A1 sử dụng, phía tôi có ý kiến là giữ nguyên hiện trạng con đường đi như hiện nay chứ không mở rộng thêm. Riêng phần đất cuối của con đường đi kéo qua đất của ông A1 hiện ông A tranh chấp mở con đường đi có diện tích 265,7m² thì tôi không đồng ý, tôi chỉ đồng ý lối đi có từ trước đến nay với phần diện tích 176,9m² để làm đường đi chung. Đối với phần đất có diện tích 45,2m² thì tôi đồng ý với ý kiến của ông A1 là chừa ra làm đường đi nhưng ai sử dụng con đường đi 45,2m² này thì phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán giá trị đất và tài sản trên đất cho ông A1.

Phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn phản tố và yêu cầu độc lập buộc ông A phải trả lại phần đất có diện tích là 98m² (phần đất ký hiệu là D trên sơ đồ bản vẽ ngày 03/01/2014), trên đất có cây vú sữa trồng năm 1954 vì phần đất này nằm trong quyền sử dụng đất của ông Ph4.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy 03 giấy chứng quyền sử dụng đất thì tôi không đồng ý vì đất của chúng tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định pháp luật.

Đối với phần đất 137m² (ký hiệu C trên sơ đồ bản vẽ) thì bị đơn đồng ý để nguyên đơn sử dụng.

Tại bản tự khai ngày 27/6/2014, quá trình tố tụng bị đơn (ông Đỗ Văn A1) có ý kiến:

Ngày 07/6/1997, ông A1 có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Cao Ph4 một phần đất có diện tích 520m² (ngang 08m, dài 65m), giá chuyển nhượng là 35 chỉ vàng. Việc chuyển nhượng đất hai bên có lập giấy viết tay, có chữ ký của các bên xác nhận. Ngày 07/10/2001, ông Ph4 có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bích Liên một phần đất có diện tích 600m² (ngang 10m, dài 60m). Phần đất này bà L2 nhận chuyển nhượng của ông Ph4). Đến ngày 16/8/2007,

ông A1 nhận chuyển nhượng lại phần đất của bà L2. Hai bên đã nhận tiền và giao đất sử dụng. Ông A1 nhận đất, xây dựng nhà ở và làm hàng rào quanh khu đất, sử dụng ổn định cho đến nay, không tranh chấp với ai. Tuy đã nhận đất và sử dụng ổn định nhưng giữa ông A1 và gia đình ông Ph4 chưa làm thủ tục tách quyền sử dụng đúng quy định pháp luật.

Nay, trước sự việc tranh chấp giữa ông A với các con của ông Ph4 thì ông A1 không ý kiến gì. Khi nhận chuyển nhượng đất, ông A1 và ông Ph4 thống nhất diện tích chuyển nhượng thì ông A1 sử dụng đúng diện tích, không lấn gì của ai.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông A tranh chấp lối đi, ông A1 đồng ý chừa 2,5m để làm lối đi cho ông A và bà P tại vị trí cuối đất của ông A1 với điều kiện ai là người đi trên phần đất này phải thanh toán giá trị đất, cây trồng và phần hàng rào mà ông A1 đã xây.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Ph3, ông Nguyễn Thành Ph1, ông Nguyễn Văn Th trình bày:

Ông A khởi kiện yêu cầu gia đình chúng tôi phải trả lại diện tích đất 609m² được ký hiệu A, B, C trên sơ đồ bản vẽ ngày 03/01/2014 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất và tranh chấp lối đi, ông A yêu cầu chúng tôi phải trả lại lối đi có chiều ngang rộng 06m. Trước đây, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, tôi đã trình bày ý kiến và thống nhất với ý kiến của bị đơn ông Ph, bà P. Ngoài ra chúng tôi có yêu cầu độc lập là yêu cầu ông A phải trả lại cho gia đình chúng tôi phần đất có diện tích 98m² được ký hiệu là D trên sơ đồ bản vẽ ngày 03/01/2014. Trên đất có trồng 01 cây vú sữa trồng năm 1954, 01 cây điều trồng năm 1980, 05 cây cao su trồng năm 2004.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L1: Thống nhất với ý kiến của ông Đỗ Văn A1, không bổ sung gì thêm.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc H: Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim P1, ông Nguyễn Hoàng Ph2: Thống nhất với ý kiến của bà P, không bổ sung gì thêm.

Tại bản tự khai ngày 16/7/2014 và quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông Trần Thế Th1, bà Phạm Thị Bích L) có ý kiến:

Năm 2001, ông Th1 có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Cao Ph4 một phần đất có diện tích 300m² (ngang 05m, dài 60m), giá chuyển nhượng là 22,5 chỉ vàng. Việc chuyển nhượng đất hai bên có lập giấy viết tay, có chữ ký của các bên xác nhận. Hai bên đã nhận tiền và giao đất sử dụng. Ông Th1 nhận đất, xây dựng nhà ở và làm hàng rào quanh khu đất, sử dụng ổn định cho đến nay, không tranh chấp với ai. Tuy đã nhận đất và sử dụng ổn định nhưng giữa

ông Th1 và gia đình ông Ph4 chưa làm thủ tục tách quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

Nay, trước sự việc tranh chấp giữa ông A với các con của ông Ph4 thì ông Th1 không ý kiến gì. Khi nhận chuyển nhượng đất, ông Th1 và ông Ph4 thống nhất diện tích chuyển nhượng thì ông Th1 sử dụng đúng diện tích, không lấn gì của ai. Ông Th1 và bà Liễu đề nghị Tòa án giải quyết, hòa giải, xét xử vắng mặt ông Th1 vì ông Th1 không tranh chấp hay ý kiến gì đối với vụ án này.

Tại Công văn số 590/UBND-NC ngày 25/6/2014, số 1136/UBND/NC ngày 16/9/2016 và số 1551/UBND-BTCD ngày 09/12/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện D có ý kiến:

- Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00301 QSDĐ ngày 24/11/1997 của UBND huyện Bến Cát (nay là huyện Dầu Tiếng) cho hộ Trần Ngọc Ân là đúng trình tự thủ tục quy định. Quyền sử dụng đất được cấp theo số thửa và diện tích đất đã có trên bản đồ, không qua đo đạc thực tế. Diện tích đất được cấp và sử dụng thực tế là có chênh lệch không đúng ranh đất được cấp.

- Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00255, diện tích 4.044m² thuộc thửa đất 221, tờ bản đồ số 47 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện D) tỉnh Bình Dương cấp ngày 24/11/1997 cho ông Nguyễn Cao Phi tọa lạc tại ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện D, tỉnh Bình Dương là đúng trình tự thủ tục quy định tại Quyết định số 201-QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất về việc ban hành quy định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất được cấp theo số thửa và diện tích đất đã có trên bản đồ, không qua đo đạc thực tế. Diện tích đất được cấp và sử dụng thực tế là có chênh lệch không đúng ranh đất được cấp.

- Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 145778, sổ vào sổ H 02314/QĐ-UB, diện tích 743m² thuộc thửa đất 666, tờ bản đồ số 47 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/6/2006 cho ông Nguyễn Thành Phương tọa lạc tại ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện D, tỉnh Bình Dương là đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 117, Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003.

- Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ H 02314/QĐ-UB, diện tích 360m² thuộc thửa đất 665, tờ bản đồ số 47 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/6/2006 cho bà Nguyễn Kim P tọa lạc tại ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện D, tỉnh Bình Dương là đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 117, Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003.

Tại Bản án sơ thẩm lần 01 số 78/2014/DSST ngày 17/9/2014 của Tòa án nhân dân huyện D, đã tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Trần Ngọc A đối với ông Nguyễn Duy Ph và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Kim P1, bà Nguyễn Kim P, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, ông Nguyễn Hữu Ph3.

Buộc ông Nguyễn Duy Ph và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Kim P1, bà Nguyễn Kim P, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, ông Nguyễn Hữu Ph3 trả lại quyền sử dụng đất đối với khu đất có diện tích 137m², trong đó thuộc thửa đất số 339 diện tích 126m² và thuộc thửa 221 diện tích 11m² tờ bản đồ số 47 tọa lạc ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện D, tỉnh Bình Dương (khu đất có ký hiệu là phần C trên sơ đồ bản vẽ kèm theo). Trên đất có các tài sản: 01 cây điều trồng năm 1980; 04 cây cao su trồng năm 2004.

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Trần Ngọc A đối với bị đơn ông Nguyễn Duy Ph và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Kim P1, bà Nguyễn Kim P, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, ông Nguyễn Hữu Ph3 đối với:

- Khu đất có diện tích 162m² trong đó thuộc thửa đất số 339 diện tích 144m² và thuộc thửa 441 diện tích 18m² tờ bản đồ số 47 tọa lạc ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện D, tỉnh Bình Dương (khu đất có ký hiệu là phần A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo). Trên đất có các tài sản: 03 cây dừa trồng năm 1980; 02 cây sầu riêng trồng năm 1980; 03 cây cau trồng năm 1980; 01 cây chôm chôm trồng năm 2003; 01 cây mít trồng năm 2011; 01 cây cao su.

- Khu đất có diện tích 310m² trong đó thuộc thửa đất số 339 diện tích 295m² và thuộc thửa 221 diện tích 13m² tờ bản đồ số 47 tọa lạc ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện D, tỉnh Bình Dương (khu đất có ký hiệu là phần B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo). Trên đất có các tài sản: 13 cây dừa trồng năm 1980; 01 cây sầu riêng trồng năm 1915; 30 cây tre gai trồng.

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố về việc tranh chấp quyền sử dụng đất của bị đơn ông Nguyễn Duy Ph và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim P đối với ông Trần Ngọc A.

- Buộc ông Trần Ngọc A phải trả lại quyền sử dụng khu đất có diện tích 98m² trong đó thuộc thửa 221 diện tích 68m², thuộc thửa đất số 908 diện tích 17m² và thuộc thửa 681 diện tích 13m² tờ bản đồ số 47 tọa lạc ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện D, tỉnh Bình Dương (khu đất có ký hiệu là phần D trên sơ đồ bản vẽ kèm theo). Trên đất có các tài sản: 05 cây cao su trồng năm 2004 và 01 cây vú sữa trồng năm 1954.

- Buộc ông Nguyễn Duy Ph và bà Nguyễn Kim P phải thanh toán cho ông Trần Ngọc A trị giá 05 cây cao su trồng năm 2004 là 1.250.000 đồng.

4/ Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố về việc tranh chấp quyền sử dụng đất của bị đơn ông Nguyễn Duy Ph và và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim P đối với ông Trần Ngọc A về việc yêu cầu ông A trả lại 01 cây điều trồng năm 1980.

Ngoài ra bản án còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Ngọc A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án phúc thẩm lần 1 số 70/2015/DS-PT ngày 16/4/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, đã tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Ngọc A.

Hủy Bản án số 78/2014/DSST ngày 17/9/2014 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án sơ thẩm lần 2 số 54/2016/DSST ngày 16/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện D, đã tuyên xử:

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp lối đi” của ông Trần Ngọc A đối với bị đơn ông Nguyễn Duy Ph và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, Nguyễn Hữu Ph3.

1/ Buộc ông Nguyễn Duy Ph và các ông bà Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, Nguyễn Hữu Ph3 trả lại cho ông Trần Ngọc A hai phần đất sau:

a/ Phần đất thứ nhất có diện tích 97,3m² (ký hiệu A) có tứ cận: Đông giáp phần lối đi chung được tách ra từ phần ký hiệu A (ký hiệu AB); Tây giáp đất ông A (thửa 339); Nam giáp đất ông Nguyễn Cao Ph4 (thửa 441); Bắc giáp đất ông Trần Ngọc A (thửa 339). Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

Buộc ông Nguyễn Duy Ph và các ông bà Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, Nguyễn Hữu Ph3 có trách nhiệm thanh lý toàn bộ cây trồng trên đất để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Trần Ngọc A.

b/ Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Duy Ph và các ông bà Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, Nguyễn Hữu Ph3 về việc không tranh chấp phần đất có diện tích đất thứ hai có diện tích 137m². Ông Trần Ngọc A được quyền sử dụng phần đất có diện tích 137m² (ký hiệu C) có tứ cận: Đông giáp phần lối đi chung có ký hiệu B; Tây giáp đất ông A (thửa 339); Nam giáp phần đất ký hiệu A; Bắc giáp đất ông Ph4 (thửa 221). Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

Ông Trần Ngọc A được sử dụng 04 cây cao su trên đất.

2/ Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Duy Ph và các ông bà Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, Nguyễn Hữu Ph3 về việc sử dụng phần đất có diện tích 176,9m² làm lối đi chung (đoạn lối đi thứ nhất).

Ông Trần Ngọc A được đi lại trên đoạn lối đi thứ nhất có diện tích 176,9m² có tứ cận: Đông giáp thửa 226; Tây giáp phần còn lại của thửa 221 (phần đất ông A1 và bà Lan đang sử dụng); Nam giáp thửa 340; Bắc giáp đường DT 744. Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

3/ Ông Trần Ngọc A, ông Nguyễn Duy Ph và các ông bà Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, Nguyễn Hữu Ph3 được sử dụng chung đoạn lối đi thứ hai có diện tích 45,2m². Có tứ cận: Đông giáp đoạn lối đi thứ nhất; Tây giáp phần còn lại của thửa 221; Nam giáp thửa 340; Bắc giáp phần còn lại của thửa 221. Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

- Ông Trần Ngọc A có trách nhiệm thanh toán cho ông Đỗ Văn A1 và bà Trần Thị L1 8.097.000 đồng (tám triệu không trăm chín mươi bảy ngàn đồng).

- Ông Nguyễn Duy Ph và các ông bà Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, Nguyễn Hữu Ph3 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Đỗ Văn A1 và bà Trần Thị L1 8.097.000 đồng (tám triệu không trăm chín mươi bảy ngàn đồng).

II. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và “Tranh chấp lối đi” của ông Trần Ngọc A đối với ông Nguyễn Duy Ph và các ông bà Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, Nguyễn Hữu Ph3 đối với 03 phần đất sau đây:

1/ Phần đất có diện tích 310m² (ký hiệu B) có tứ cận: Đông giáp thửa 340; Tây giáp phần đất ký hiệu C; Nam giáp phần ký hiệu AB; Bắc giáp thửa 221. Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

- Ông A được sử dụng chung phần đất này với ông Nguyễn Duy Ph và các ông bà Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, Nguyễn Hữu Ph3 để làm lối đi.

- Ông A được sở hữu 05 cây dừa (nơi giáp với phần đất có ký hiệu C); 01 cây sấu và 01 bụi tre gai trên đất.

- Ông Nguyễn Duy Ph và các ông bà Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, Nguyễn Hữu Ph3 được sở hữu 05 cây dừa trồng tại vị trí giáp thửa 340.

Ông Nguyễn Ngọc Ân, ông Nguyễn Duy Ph và các ông bà Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, Nguyễn Hữu Ph3 không được trồng cây hoặc xây dựng công trình trên phần đất này để đảm bảo quyền sử dụng lối đi chung của các bên.

2/ Phần có diện tích 46,7m² (có ký hiệu AB) có tứ cận: Đông giáp thửa 340; Tây giáp phần đất ký hiệu A; Nam giáp thửa 441; Bắc giáp phần đất ký hiệu B. Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

Ông Trần Ngọc A được sử dụng chung phần đất này với ông Nguyễn Duy Ph và các ông bà Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, Nguyễn Hữu Ph3 để làm lối đi.

3/ Phần diện tích có diện tích 265,7m² có tứ cận: Đông giáp đoạn lối đi chung thứ nhất; Tây giáp thửa 221; Nam giáp đoạn lối đi chung thứ 2; Bắc giáp đường DT744. Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

III. Chấp nhận yêu cầu phản tố về việc tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Duy Ph và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, Nguyễn Hữu Ph3 đối với Trần Ngọc A.

Buộc ông Trần Ngọc A phải trả lại quyền sử dụng phần đất có diện tích 98m² (ký hiệu D), có tứ cận: Đông giáp thửa 221; Tây giáp thửa 227; Nam giáp đất ông A (thửa 339); Bắc giáp thửa 221. Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

Buộc ông Trần Ngọc A thanh lý toàn bộ cây trồng trên đất để trả đất lại cho các ông bà Nguyễn Duy Ph, Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, Nguyễn Hữu Ph3.

Tất cả các phần đất trên tọa lạc tại ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra bản án còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Ngọc A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án phúc thẩm lần 02 số 153/2017/DS-PT ngày 05/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, đã tuyên xử:

Hủy Bản án số 54/2016/DSST ngày 16/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện D giải quyết lại vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm lần 03 số 29/2020/DS-ST ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện D, đã quyết định:

I. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc A đối với bị đơn ông Nguyễn Duy Ph, bà Nguyễn Kim P, ông Đỗ Văn A1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, Nguyễn Hữu Ph3 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” và “tranh chấp lối đi” đối với 03 phần đất cụ thể:

1. Đối với phần đất tranh chấp có diện tích 144 m² (ký hiệu A) thể hiện trên sơ đồ bản vẽ kèm theo.

2. Đối với phần đất tranh chấp có diện tích 310 m² (ký hiệu B) thể hiện trên sơ đồ bản vẽ kèm theo.

3. Đối với phần đất tranh chấp lối đi có diện tích 265,7 m² thể hiện trên sơ đồ bản vẽ kèm theo.

II. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của nguyên đơn ông Trần Ngọc A đối với bị đơn ông Nguyễn Duy Ph, bà Nguyễn Kim P, ông Đỗ Văn A1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, Nguyễn Hữu Ph3 về diện tích 18m² đất thuộc một phần thửa đất số 441, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00255 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện D) cấp cho hộ ông Nguyễn Cao Ph4 ngày 24/11/1997.

III. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Duy Ph và ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Kim P1, bà Nguyễn Kim P, ông Nguyễn Thành Ph1, ông Nguyễn Hoàng Ph2, ông Nguyễn Hữu Ph3 về việc không tranh chấp phần đất thứ hai có diện tích 137m². Ông Trần Ngọc A được quyền sử dụng phần đất có diện tích 137 m² (ký hiệu C) có tứ cận: Đông giáp lối đi chung có ký hiệu B; Tây giáp đất ông A (thửa 339); Nam giáp phần đất ký hiệu A; Bắc giáp đất ông Ph4 (thửa 221). Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

- Ông Trần Ngọc A được sử dụng 04 cây cao su trên đất.

IV. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Duy Ph và ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Kim P1, bà Nguyễn Kim P, ông Nguyễn Thành Ph1, ông Nguyễn Hoàng Ph2, ông Nguyễn Hữu Ph3 về việc sử dụng phần đất có diện tích 176,9 m² làm lối đi chung (đoạn lối đi thứ nhất).

- Ông Trần Ngọc A được đi lại trên đoạn lối đi thứ nhất có diện tích 176.9 m² có tứ cận: Đông giáp thửa 226; Tây giáp phần còn lại của thửa 221 (phần đất ông A1 và bà Lan đang sử dụng); Nam giáp thửa 340; Bắc giáp đường DT 744. Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

V. Ông Trần Ngọc A, ông Nguyễn Duy Ph và ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Kim P1, bà Nguyễn Kim P, ông Nguyễn Thành Ph1, ông Nguyễn Hoàng Ph2, ông Nguyễn Hữu Ph3 được sử dụng chung đoạn lối đi thứ hai có diện tích 45,2 m². Có tứ cận: Đông giáp đoạn lối đi thứ nhất; Tây giáp phần còn lại của thửa đất số 221; Nam giáp thửa 340; Bắc giáp phần còn lại của thửa 221. Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

- Ông Trần Ngọc A có trách nhiệm thanh toán cho ông Đỗ Văn A1 và bà Trần Thị L1 số tiền 8.097.000 đồng (tám triệu không trăm chín mươi bảy ngàn đồng).

- Ông Nguyễn Duy Ph, ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Kim P1, bà Nguyễn Kim P, ông Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, ông Nguyễn Hữu Ph3 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Đỗ Văn A1 và bà Trần Thị L1 số tiền 8.097.000 đồng (tám triệu không trăm chín mươi bảy ngàn đồng).

VI. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc A đối với yêu cầu “hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00255, diện tích 4.044m² thuộc thửa đất 221, tờ bản đồ số 47 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 24/11/1997 cho ông Nguyễn Cao Phi.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 145778, sổ vào sổ H 02314/QĐ-UB, diện tích 743m² thuộc thửa đất 666, tờ bản đồ số 47 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/6/2006 cho ông Nguyễn Thành Phương.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 02314/QĐ-UB, diện tích 360m² thuộc thửa đất 665, tờ bản đồ số 47 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/6/2006 cho bà Nguyễn Kim P.

VII. Chấp nhận yêu cầu phản tố về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” của bị đơn ông Nguyễn Duy Ph, bà Nguyễn Kim P và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, Nguyễn Hữu Ph3 đối với nguyên đơn ông Trần Ngọc A.

1. Ông Nguyễn Duy Ph, bà Nguyễn Kim P và các ông bà Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, Nguyễn Hữu Ph3 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 310m² làm lối đi (ký hiệu B) có tứ cận: Đông giáp thửa 340; Tây giáp phần đất ký hiệu C; Nam giáp phần đất ký hiệu AB; Bắc giáp thửa 221. Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

Ông Nguyễn Duy Ph, bà Nguyễn Kim P và các ông bà Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, Nguyễn Hữu Ph3 được quản lý, sở hữu 05 cây dừa; 01 cây sấu; 01 bụi tre gai trên đất (nơi giáp với phần đất có ký hiệu C) và 05 cây dừa (nơi giáp với phần đất có ký hiệu C).

Buộc ông Nguyễn Duy Ph, bà Nguyễn Kim P và ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Kim P1, ông Nguyễn Thành Ph1, ông Nguyễn Hoàng Ph2, ông Nguyễn Hữu Ph3 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Trần Ngọc A giá trị tài sản trên đất với số tiền 2.550.000 đồng (hai triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng).

2. Công nhận cho ông Nguyễn Duy Ph, bà Nguyễn Kim P và các ông bà Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, Nguyễn Hữu Ph3 được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 144m² (ký hiệu A) có tứ cận: Đông giáp phần lối đi (ký hiệu B); Tây giáp thửa đất 339; Nam giáp thửa đất 441; Bắc giáp thửa 339. Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00301QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện D) cấp ngày 24/11/1997 cho hộ ông Trần Ngọc A để điều chỉnh theo quyết định này.

3. Buộc ông Trần Ngọc A phải trả lại quyền sử dụng phần đất có diện tích 98m² (ký hiệu D), có tứ cận: Đông giáp thửa 221; Tây giáp thửa 227; Nam giáp đất ông A (thửa 339); Bắc giáp thửa 221. Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

Buộc ông Trần Ngọc A thanh lý toàn bộ cây trồng trên đất gồm có 05 cây cao su; 01 cây vú sữa để trả đất lại cho các ông bà Nguyễn Duy Ph, Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Kim P, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, ông Nguyễn Hữu Ph3.

Ngoài ra bản án còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm lần 3, ngày 21 tháng 7 năm 2020 và ngày 29 tháng 7 năm 2020, nguyên đơn ông Trần Ngọc A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

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

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

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn:

Đối với phần A diện tích 162m² gồm 144m² thuộc thửa 339 của nguyên đơn và 18m² thuộc thửa 441 của bị đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đã rút yêu cầu đối với diện tích 18m² thuộc thửa 441. Diện tích còn lại là 144m² thuộc thửa 339 cấp giấy chứng nhận cho nguyên đơn, bị đơn cho rằng hoán đổi đất với mẹ nguyên đơn nhưng không có chứng cứ chứng minh. Nguyên đơn chỉ thừa nhận cho mượn đất cột trâu đến năm 1997 nguyên đơn được cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất này bị đơn không có ý kiến. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc bị đơn sử dụng liên tục nhưng khi cấp đất lại cấp cho nguyên đơn là chưa phù hợp nên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần đất này là không có căn cứ.

Đối với phần B diện tích 310m² (thuộc thửa đất 339 của nguyên đơn là 295m², thuộc thửa 221 của bị đơn 15m²). Phần đất này được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn năm 1997. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc bị đơn sử dụng phần đất này liên tục từ 1980 để đi lên xuống phần đất phía sau của bị đơn nên cần giữ nguyên hiện trạng làm lối đi chung là chưa phù hợp. Bởi lẽ: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn đều không thể hiện lối đi. Bị đơn có sử dụng phần đất này làm lối đi nhưng cũng không làm mất quyền của người sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và xác định là lối đi và giữ nguyên hiện trạng là không phù hợp. Trường hợp bị đơn muốn sử dụng phần đất này làm lối đi thì cần thanh toán giá trị cho nguyên đơn mới phù hợp.

- Đối với diện tích 137m² (phần C) bị đơn không tranh chấp để nguyên đơn tiếp tục quản lý. Nguyên đơn kháng cáo phần này là không phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không kháng cáo phần này nên giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

- Đối với phần lối đi nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả con đường rộng 06m nằm trong thửa 221 kéo dài từ đường ĐT 744 đến thửa đất của nguyên đơn. Nguyên đơn cho rằng con đường này có từ xưa xưa nguyên đơn đã sử dụng nhưng không có chứng cứ thể hiện. Việc cấp quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, bị đơn không thể hiện phần con đường này. Phía bị đơn, người liên quan tự nguyện giữ nguyên hiện trạng con đường hiện hữu diện tích 176,9m² làm lối đi chung. Nguyên đơn cho rằng có con đường đi chung 06m là không có cơ sở. Tuy nhiên, phần đất 176,9m² thuộc một phần thửa 221 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn nên cần kiến nghị cơ quan quản lý đất đai điều chỉnh giấy chứng nhận của bị đơn đối với diện tích đất này. Đối với phần lối đi thứ hai giáp phần thứ nhất diện tích 45,2m² gia đình ông Ph4 đã chuyển nhượng cho ông A1 từ 1997 quản lý sử dụng và xây dựng hàng rào (chưa tách thửa là do ông A tranh chấp). Bị đơn đồng ý chừa phần đất này làm lối đi chung cho nguyên đơn và bị đơn bà P, ông Ph. Nguyên đơn, bị đơn thanh toán giá trị cho vợ chồng ông A1, bà Lan là phù hợp, tuy nhiên tại phiên tòa bị đơn đồng ý thanh toán giá trị cho ông A1, bà Lan nên cần ghi nhận.

- Phần diện tích 98m² (phần D) trong đó thuộc thửa 221 diện tích 68m², thuộc thửa 908 diện tích 17m², thuộc thửa 681 diện tích 13m² tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện D, tỉnh Bình Dương (thửa đất số 908 và 681 được tách ra từ thửa 221). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00255 QSDĐ ngày 24/11/1997 thì ông Ph4 được cấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 221 có diện tích 4.044 m². Theo tài liệu là sơ đồ trích đo ngày 20/5/2014 (BL 313) thì diện tích thực tế của toàn bộ thửa 221 là 3.701m² (giảm 343m²). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00301 QSDĐ ngày 21/11/1997 thì nguyên đơn được cấp quyền sử dụng tại thửa đất số 339 có diện tích 3.430m² theo yêu cầu phản tố của bị đơn thấy rằng: Diện tích đất nguyên đơn, bị đơn cấp đều không đo đạc thực tế. Nguyên đơn cho rằng ông lập hàng rào vào năm 2007 trên cơ sở nối tiếp với hàng rào đất ông Th1. Việc xác định ranh đất của nguyên đơn như trên là không chính xác, bởi lẽ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông Ph4 còn việc ông Ph4 chuyển nhượng đất cho ông Th1 và ông Th1 xác định ranh đất có hết đất ông Ph4 hay không đó không phải là căn cứ để xác định. Đối chiếu hình thể thửa đất cấp cho nguyên đơn và bị đơn thể hiện cạnh tiếp giáp phần D là cạnh lõm của thửa đất. Theo sơ đồ bản vẽ ngày 03/01/2014 thì diện tích 98m² thuộc thửa đất 221 và các thửa đất được tách ra từ thửa 221, do vậy yêu cầu phản tố của bị đơn và người liên quan là có cơ sở chấp nhận. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Ph4 (chết 2006) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Ph1, bà P năm 2006 như phân tích trên thì không ảnh hưởng đến phần diện tích đất tranh chấp giữa các bên và được cơ quan chuyên môn xác định cấp đúng quy định và trình tự thủ tục. Do cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không đầy đủ, tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp. Kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 sửa Bản án sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân nhân dân

huyện D, tỉnh Bình Dương theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần A diện tích 144m² thuộc thửa 339, phần B diện tích 310m² buộc bị đơn thanh toán giá trị ½ diện tích đất cho nguyên đơn.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Qua 03 lần xét xử sơ thẩm và 02 lần xét xử phúc thẩm, Tòa án hai cấp sơ phúc thẩm sử dụng các bản vẽ để giải quyết tranh chấp gồm: Bản trích đo thửa đất tranh chấp ngày 03/01/2014 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện D thực hiện, Mảnh trích đo thửa đất tranh chấp số 100-2015 ngày 05/4/2016; Mảnh trích đo thửa đất tranh chấp số 235-2015 ngày 29/7/2016 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D thực hiện. Các bản vẽ này thể hiện từng phần đất tranh chấp riêng lẻ nên không thể đối chiếu các cạnh với nhau và không xác định tổng thể khu đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần Ngọc A yêu cầu thực hiện đo vẽ tổng thể các phần đất tranh chấp thể hiện chung một bản vẽ. Các đương sự trong vụ án thống nhất sử dụng Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương thực hiện để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[1.2] Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn yêu cầu định giá lại giá trị đất tranh chấp, căn cứ Biên bản định giá tài sản ngày 24/02/2021 thì giá đất ở vị trí 1 (tiếp giáp với đường và cách HLATĐB trong phạm vi 50m) có giá 1.700.000 đồng, vị trí 2 (không tiếp giáp đường, sau vị trí 1 trong phạm vi từ trên 50m đến 100m) có giá 1.100.000 đồng, vị trí 3 (không tiếp giáp đường, sau vị trí 2, trong phạm vi từ 100m đến 200m) có giá 900.000 đồng, các đương sự thống nhất sử dụng giá đất Hội đồng định giá tại cấp phúc thẩm đã định để làm căn cứ giải quyết vụ án. Đối với cây trồng và tài sản gắn liền với đất các đương sự không yêu cầu định giá lại và thống nhất sử dụng giá của Hội đồng định giá tại cấp sơ thẩm đã định trước đây.

[1.3] Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng nguyên đơn có yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận toàn bộ diện tích thuộc thửa 221 cho nguyên đơn, nhưng đến nay chưa được giải quyết, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Cao Ph4, bà Nguyễn Kim P và ông Nguyễn Thành Ph1 và công nhận toàn bộ diện tích đất theo các giấy chứng nhận này là của nguyên đơn, Tòa án cấp phúc thẩm đã yêu cầu nguyên đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện này, tuy nhiên nguyên đơn không cung cấp được. Xét quá trình tố tụng với 03 lần sơ thẩm và 02 lần phúc thẩm trong hồ sơ vụ án không có chứng cứ nào thể hiện nguyên đơn có nộp đơn yêu cầu cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng thửa đất 221 là của nguyên đơn, do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ

sở xem xét yêu cầu này của nguyên đơn, trường hợp nguyên đơn có yêu cầu giải quyết tranh chấp thì khởi kiện bằng vụ án khác.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn ông Trần Ngọc A có các yêu cầu khởi kiện như sau: Về tranh chấp lối đi: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu mở lối đi ở cạnh hướng đông từ ngoài đường ĐT 744 vào có chiều ngang là khoảng 3,5m giáp lối đi hiện hữu để hình thành lối đi rộng 6m và cạnh hướng nam cuối đất ông A1 nhận chuyển nhượng của gia đình ông Ph4 mở lối đi có chiều ngang 6m với diện tích 265,7m² và 176,9 m² (lối đi hiện hữu vào nhà ông Kh). Về tranh chấp quyền sử dụng đất, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 310m² lối đi hiện hữu ở cạnh hướng đông đất của nguyên đơn do bị đơn sử dụng làm lối đi ngang qua đất nguyên đơn, diện tích 137m² và phần đất diện tích 144m² chỗ chuồng trâu. Ngoài ra, nguyên đơn còn có yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với bị đơn: Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 221 cấp cho ông Ph4, thửa số 665 cấp cho bà P và thửa số 666 cấp cho ông Ph1. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng ý mở lối đi đối với diện tích 176,9m² và xác định phần đất diện tích 137m² do ông A quản lý, sử dụng, không tranh chấp. Các yêu cầu khác của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý. Bị đơn ông Nguyễn Duy Ph và bà Nguyễn Kim P phản tố yêu cầu ông Trần Ngọc A trả lại phần đất diện tích 98m² ở cạnh hướng nam đất ông Ph4, giáp đất ông A. Bị đơn ông A1 có yêu cầu bù hoàn giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông A1 nếu mở lối đi thuộc quyền sử dụng đất ông A1 nhận chuyển nhượng của ông Ph4. Ông Trần Ngọc A kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Ngọc A thấy rằng:

[2.2.1] Về yêu cầu mở lối đi (giáp với phần lối đi hiện hữu từ nhà ông Kh ra đường ĐT 744 có diện tích 265,7m² thuộc một phần thửa 221, tờ bản đồ 47 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Cao Ph4 nhưng hiện nay gia đình ông Đỗ Văn A1 đang quản lý, sử dụng (do ông A1 đã nhận chuyển nhượng của gia đình ông Ph4 vào năm 1997 và của bà L2 năm 2007). Nguyên đơn cho rằng lối đi này hình thành từ năm 1933 có chiều rộng 06m tính luôn lối đi hiện trạng, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý. Theo bản đồ cắm ranh thửa đất số 125¹ tờ thứ 2 làng Thanh A, tổng Bình Th, thượng tỉnh Bình Dương ngày 25/7/1961 của Giám định trắc địa sư (bút lục 41) thể hiện “đường nhà do ông Ph4 chủ thửa 125¹ đồng ý dành cho chủ đất kế cận để thông ra đường liên tỉnh”, Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 07/6/1997 giữa ông Nguyễn Cao Ph4 và ông Đỗ Văn A1 thể hiện con đường có chiều ngang 2,5m (bút lục 802), tại Biên bản Kiểm kê hiện trạng thiệt hại về đất, tài sản trên đất phải giải tỏa để thi công công trình nâng cấp, mở rộng đường ĐT 744 ngày 13/6/2005 (bút lục 869A) thể hiện sơ đồ minh họa đất ông Nguyễn Cao Ph4 bị giải tỏa thì cạnh hướng Đông đất ông Ph4 có con đường xe chiều ngang 2,5m. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00255QSDĐ thửa 221 do UBND huyện

B cấp cho hộ ông Nguyễn Cao Ph4 ngày 24/11/1997 thì không thể hiện có con đường đi tại cạnh phía Đông. Như vậy, có căn cứ xác định con đường tại cạnh hướng Đông của đất ông Ph4 có chiều ngang 2,5m, do đó nguyên đơn yêu cầu mở lối đi có chiều ngang 6m nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh để phản bác các chứng cứ nêu trên nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với phần này là phù hợp.

[2.2.2] Đối với yêu cầu mở lối đi cạnh hướng nam giáp đất ông A1 nhận chuyển nhượng, theo nguyên đơn yêu cầu mở lối đi ngang 6m nhưng như đã nhận định nêu trên, nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh về việc có lối đi chiều ngang 6m nên cấp sơ thẩm chỉ có cơ sở xem xét mở lối đi có chiều ngang 2,5m có chiều dài 18,08 m với diện tích 45,2m² nối với lối đi hiện hữu ở cạnh hướng Đông là phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu cùng với bị đơn bù hoàn giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông A1 là chưa phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thống nhất mở lối đi có chiều ngang 2,5m và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí bồi hoàn cho ông Đỗ Văn A1, nên Tòa án cấp phúc thẩm ghi nhận. Căn cứ Biên bản định giá tài sản ngày 24/02/2021 thì 45,2m² x 1.100.000 đồng/m² có giá là 49.720.000 đồng. Do giá trị quyền sử dụng đất có thay đổi nên cấp phúc thẩm sửa án phần này về trách nhiệm bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông A1.

[2.2.3] Xét kháng cáo của nguyên đơn đối với diện tích đất ở cạnh hướng đông giáp đất ông Kh hiện tại có lối đi hiện hữu gia đình ông Ph4 đang sử dụng làm lối đi vào đất nhà ông Ph4: Nguyên đơn đồng ý mở lối đi cho bị đơn đi nhưng yêu cầu cấp phúc thẩm buộc bị đơn phải bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Tại bút lục số 156, ngày 16/7/2014, bà Hòa đại diện cho ông A xác định: “năm 1980 ông A có cho ông Ph4 mượn tạm phần đất tranh chấp làm lối đi”. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn xác định không cho gia đình bị đơn đi nhờ nữa, nếu gia đình bị đơn muốn đi qua trên lối đi này thì phải bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Xét nguồn gốc đất tranh chấp, các bên đương sự đều xác định đất các bên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn H (ông Năm H) cha của ông Ph4 và là ông nội của ông A. Thửa đất có lối đi đang tranh chấp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A (thửa 339) có vị trí nằm phía ngoài phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph4 (thửa 441) trên đất của ông Ph4 hiện nay có căn nhà của ông Ph4 chết để lại và cây trồng trên đất, ngoài lối đi để ra đường chính mà gia đình ông Ph4 sử dụng đi dọc ranh đất ông A thì không còn lối đi nào khác. Trước đây, ông A được chia phần đất ruộng ở phía sau đất của ông Ph4 thì gia đình ông A có sử dụng lối đi này xuống cấp ranh đất ông Ph4 để ra ruộng. Trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông A và theo nội dung Công văn số 590/UBND-NC ngày 25 tháng 6 năm 2014 của Ủy ban nhân dân huyện D (bút lục 95) đều có thể hiện cạnh hướng Đông đất của ông A không có lối đi, tuy nhiên trên thực tế và sự thừa nhận của các bên đương sự thì lối đi này đã hình thành từ lâu trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/12/2020,

bà P xác định “ngôi nhà của ông Ph4 được xây dựng từ năm 1975”, còn ông A xác định “ngôi nhà của ông Ph4 có từ năm 1975, ban đầu chỉ là cái chòi, đến năm 1978 mới cất nhà tường”. Tại đơn khiếu nại về việc không được lãnh sổ đỏ ngày 22/3/2005 của ông Ph4 khi còn sống có xác định lối đi từ nhà ông Ph4 “ra đường lộ chiều ngang độ 2,5m, chiều dài độ 40m” (bút lục số 558). Như vậy từ sự tự thừa nhận của ông Ph4 khi còn sống đã xác định lối đi từ nhà ông Ph4 ra lộ đi qua đất ông A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chiều ngang khoảng 2,5m, điều này cũng phù hợp với việc xác lập lối đi hiện hữu giáp đường ĐT744 vào nhà ông Kh. Đồng thời căn cứ nguồn gốc đất thì thửa 221, 339, 441 đều có nguồn gốc của ông bà để lại, không phải là đất tự khai phá, ông Ph4 và ông A là những người thừa kế quyền sử dụng đất, tuy nhiên khi đăng ký quyền sử dụng đất và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận thì cơ quan quản lý đất đai không dựa vào thực tế sử dụng đất để cập nhật hiện trạng dành lối đi cho người được thừa kế quyền sử dụng đất ở phía trong đi ra đường công cộng là còn có thiếu sót. Nguyên đơn căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa cập nhật lối đi để khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất là chưa phù hợp nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Mặc dù bị đơn không yêu cầu mở lối đi nhưng cấp sơ thẩm giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đồng thời công nhận lối đi là phù hợp thực tế sử dụng đất. Nguyên đơn chỉ kháng cáo yêu cầu phải trả giá trị lối đi, nếu không trả tiền thì trả lại đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đồng ý mở lối đi cho gia đình bị đơn, tuy nhiên gia đình bị đơn phải bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Xét sự thừa nhận của nguyên đơn, bị đơn về nguồn gốc đất, thực tế sử dụng đất và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A không thừa lối đi cho người sử dụng đất bên trong là chưa phù hợp với hiện trạng, nên việc xác định lại lối đi ở cạnh hướng Đông đất ông A ra đường lớn với chiều ngang khoảng 2,5m trên cơ sở lối đi hiện trạng là cần thiết. Tòa án cấp sơ thẩm xem xét quyền lợi của người sử dụng đất bên trong đã mở lối đi là phù hợp tuy nhiên chưa xem xét đến quyền lợi của người có bất động sản bị mở làm lối đi, việc mở lối đi rộng hơn 2,5m đã ảnh hưởng đến quyền lợi của ông A. Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, điều chỉnh lại diện tích lối đi trên cơ sở một phần lối đi hiện hữu. Theo hiện trạng do điều kiện tự nhiên và quá trình sử dụng đất làm lối đi bị xói mòn, lồi lõm, ngoài ra một phần diện tích đất cạnh hướng đông đất ông A giáp đất ông Kh hiện trạng là gò cao, cây cối mọc cản trở lối đi nên lối đi hiện hữu tiến sâu vào đất ông A. Do đó để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn thì cần điều chỉnh lại hiện trạng lối đi giáp với đất ông Kh, cụ thể mở lối đi chung có tứ cận đông giáp đất ông Kh, tây giáp đất ông A, nam giáp đất ông Ph4 và bắc giáp lối đi cuối đất ông A1 nhận chuyển nhượng của gia đình ông Ph4 để đi ra đường ĐT 744, lối đi có chiều ngang chỗ nhỏ nhất 2,5m, chỗ lớn nhất (phần đầu) có chiều ngang 2,88m tiếp giáp phần đất gia đình ông Ph4 chuyển nhượng cho ông A1 mở lối đi phía trên, chiều dài dọc theo đất ông A giáp với đất ông Kh với diện tích 203,3m², đây là lối đi chung của gia đình ông Ph4 và gia đình ông A kết nối với lối đi ra đường ĐT 744 nên không có bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho ông A, phần còn lại thì trả lại cho ông A. Do đó, có cơ sở chấp nhận một

phần yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của ông A, sửa bản án sơ thẩm buộc gia đình bị đơn trả diện tích đất tranh chấp còn lại cho ông A.

[2.2.4] Đối với phần đất chuồng trâu theo kết quả đo đạc tại cấp sơ thẩm nguyên đơn xác định có diện tích 144m^2 (theo chỉ ranh đo đạc lại tại cấp phúc thẩm diện tích là $91,5\text{m}^2$), nguyên đơn cho rằng phần đất này là của nguyên đơn, bị đơn cho rằng đất này có nguồn gốc của nguyên đơn nhưng cha của bị đơn đã hoán đổi một phần đất ruộng để lấy phần đất này của mẹ nguyên đơn là bà Tr để làm chuồng trâu. Xét phần đất ruộng mà bị đơn cho rằng đã hoán đổi với mẹ nguyên đơn hiện nay không thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn vì đã chuyển nhượng cho bà V. Căn cứ Biên bản xác minh ngày 02/6/2014 (bút lục 92) của Tòa án nhân dân huyện D thì bà Nguyễn Thị V (tên thường gọi là Hồng) là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Ngọc A “về nguồn gốc đất, bà Vui xác định bà V không biết chính xác phần đất mà bà nhận chuyển nhượng có nguồn gốc từ đâu, bà V chỉ nghe nói phần đất này là của ông A được cha mẹ để lại cho”. Nguyên đơn không thừa nhận việc hoán đổi đất với bị đơn và xác định cho bị đơn mượn tạm để cột trâu. Như vậy, bị đơn thừa nhận phần đất này là của nguyên đơn và đã được hoán đổi cho gia đình bị đơn nhưng bị đơn lại không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc hoán đổi đất giữa hai bên nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn sửa một phần bản án về việc buộc bị đơn trả lại phần đất chuồng trâu cho nguyên đơn. Cấp sơ thẩm bác yêu cầu của nguyên đơn về phần này là chưa phù hợp.

[2.2.5] Xét yêu cầu kháng cáo của ông A đối với phần đất tranh chấp ở cạnh hướng nam đất của ông Ph4 thửa 221 giáp với cạnh hướng bắc đất ông A thửa số 339. Theo yêu cầu của bị đơn căn cứ vào bản vẽ tại cấp sơ thẩm đã xác định diện tích đất tranh chấp với nguyên đơn là 98m^2 (kết quả đo vẽ lần cuối tại cấp phúc thẩm là $147,9\text{m}^2$). Tại cấp phúc thẩm, các bên đương sự chỉ ranh phần đất tranh chấp này không trùng khớp với bản vẽ cấp sơ thẩm. Tòa án cấp phúc thẩm đã yêu cầu các đương sự đến thực địa để xác định các mốc ranh giới đang tranh chấp và căn cứ vào trình bày của bị đơn về các phần đất đã tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thửa 221 ra cho bà P và ông Ph1 để thể hiện các cạnh trên sơ đồ bản vẽ đang tranh chấp. Đối với giấy chứng nhận cấp cho bà P, bà P xác định có chiều ngang 5m kéo dài đến mép ngoài phần đất tranh chấp với ông A, theo bản vẽ hiện trạng có chiều dài tổng cộng 64,5m (theo bà P chỉ ranh). Đối với đất ông Ph1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà P xác định có chiều ngang là 10m, chiều dài kéo từ đường ĐT 744 đến mép ngoài của phần đất tranh chấp, theo bản vẽ hiện trạng có chiều dài là 66,7 (bà P chỉ ranh), bà P cho rằng phía sau phần đất chuyển nhượng cho ông Th1 còn có dư ra một phần diện tích thuộc quyền sử dụng đất của ông Ph4 thửa 221 nên yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn phải trả lại phần này cho bị đơn. Tại Công văn số 590/UBND-NC ngày 25 tháng 6 năm 2014 của Ủy ban nhân dân huyện D (bút lục 95) có nội dung xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A và ông Ph4 là “*đúng trình tự cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số 201/QĐ-ĐKT ngày 14/7/1989 của Tổng cục Quản lý ruộng đất về việc ban hành quy định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử*

dụng đất được cấp theo số thửa và diện tích đã có trên bản đồ địa chính chính quy không qua đo đạc thực tế” và “Theo sơ đồ trích đo đất ngày 20/5/2014 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường thì diện tích thửa đất thửa 221 đo đạc thực tế là 3.799 m², bị thiếu so với diện tích đất được cấp quyền sử dụng đất là do mở rộng đường DT 744 và thửa đất được cấp căn cứ vào số liệu đã có trên bản đồ địa chính chính quy không qua đo đạc thực tế, trong quá trình sử dụng các chủ sử dụng đất giáp ranh và hộ ông Nguyễn Cao Ph4 không sử dụng đúng ranh giới và diện tích được cấp mà có điều chỉnh ranh giới qua lại”. Như vậy, từ nội dung Công văn số 590 ngày 25/6/2014 nêu trên thì việc xác định ranh giới giữa các bên không thể áp dụng bản đồ để giải quyết tranh chấp giữa các bên mà phải căn cứ vào việc xác định lại ranh giới giữa các đương sự để giải quyết. Từ thực tế quản lý sử dụng đất của gia đình bị đơn cho thấy, bị đơn đã thực hiện việc tách quyền sử dụng đất thửa 221 ra thành 2 thửa mới là thửa 665 và 666, việc tách quyền sử dụng 2 phần đất này cũng không đo đạc hiện trạng thực tế mà chỉ cắt đất trên giấy tờ nên không xác định được chính xác cột mốc ranh giới đất giữa các thửa mới hình thành ở vị trí nào trên thực địa. Tuy nhiên, từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Th1 và ông A1 của gia đình bị đơn cho thấy ranh giới đất của cạnh hướng Tây được xác lập bằng hàng rào giáp đất bà Bùi Thị Trúc vào khoảng 5m ngang gia đình ông Ph4 chuyển nhượng giấy tay cho ông Trần Thế Th1. Tại bút lục số 62 ông Th1 xác định nhận chuyển nhượng đất của gia đình ông Ph4 năm 2001 ngang 5 dài 60 và đã xây dựng nhà ở và làm hàng rào quanh khu đất sử dụng ổn định không tranh chấp với ai. Thực tế, ông Th1 đã xác lập hàng rào ở cạnh hướng Nam giáp đất tranh chấp. Tại cạnh hướng đông giáp đường đi gia đình ông Ph4 chuyển nhượng đất cho ông A1 ngang 08 m dài 65 m (theo BL số 70) năm 1997, kê đất chuyển nhượng cho ông A1, vào năm 2001 gia đình bị đơn chuyển nhượng cho bà L2 ngang 10m dài 60m, sau đó đến năm 2007 bà L2 chuyển nhượng cho ông A1 và ông A1 xây dựng nhà ở làm hàng rào quanh khu đất sử dụng đến nay. Hiện nay ranh hướng đông và hướng nam đất ông A1 nhận chuyển nhượng của ông Ph4 đang có tranh chấp lời đi với ông A như đã phân tích ở phần [2.2.3]. Từ việc xác lập ranh giới của các chủ sử dụng đất nhận chuyển nhượng đất ở 2 cạnh hướng tây và hướng đông đất ông Ph4 thì thấy rằng ranh giới đã xác lập cố định ở 2 cạnh này nên có cơ sở lấy 2 cạnh này để xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn. Như đã phân tích trên đối với cạnh hướng tây và 1 phần cạnh hướng nam đất chuyển nhượng cho ông Th1 giáp đất ông A, các bên đã xác lập hàng rào nên bị đơn cho rằng từ ranh đất ông Th1 dịch chuyển xuống còn một phần quyền sử dụng đất của ông Ph4 là không có cơ sở. Đối với cạnh hướng đông đất đã chuyển nhượng cho ông A1, ông A1 đã xác lập hàng rào và như đã phân tích ở phần [2.2.1] ở cạnh hướng nam giáp đất ông Kh tịnh tiến về phía đất ông A1 2,5m để dành lối đi chung cho gia đình nguyên đơn, gia đình bị đơn ông Ph, bà P và những người có quyền lợi liên quan đi là ranh đất thuộc quyền sử dụng của ông Ph4. Từ cạnh hướng Đông tịnh tiến vào 18,08m là ranh giữa đất chuyển nhượng cho ông A1 với ranh đất còn lại của ông Ph4 tách thửa cho ông Ph1. Bà P cho rằng cạnh hướng nam giấy chứng nhận tách cho ông Ph1 và bà P giáp đất ông A đã bị ông A lấn chiếm nhưng không xác định được ranh

đất ông Ph1, bà P giáp với ông A ở vị trí nào và diện tích ông A lấn chiếm đối với 2 thửa đất này là bao nhiêu nên không có cơ sở chấp nhận trình bày của bà P. Đối với trình bày của bà Hòa về việc xác định ranh giới đất của ông A với ông Ph4 thì tại cạnh hướng đông giáp đất ông A1 nhận chuyển nhượng đất của ông Ph4, bà Hòa xác định ranh là từ cạnh hướng nam đất ông A1 nhận chuyển nhượng đất ông Ph4 tịnh tiến vào đất ông A1 6m, tuy nhiên như đã nhận định tại phần [2.2.1] buộc ông A1 chừa lối đi có chiều rộng 2,5m. Do đó ranh giới đất sẽ là tại nơi giao nhau của cạnh hướng nam đất ông A1 và cạnh hướng tây đất ông A1 sau khi trừ lối đi cho gia đình ông A và gia đình ông Ph4. Ngoài ra, đối với việc xác định ranh tại cạnh hướng bắc đất ông A nối liền phần giáp đất ông Th1 nhận chuyển nhượng của ông Ph4, ông A đã xác lập hàng rào kéo dài đến cây vú sữa nối tiếp theo ranh của ông A lập là phần trụ rào do bà P xác lập. Theo trình bày của bà P thì đây chỉ là ranh tạm và xác định ông A đã lập hàng rào lấn qua một phần còn lại của đất ông Ph4 ở thửa 221 tuy nhiên qua các lần đo đạc bà P cũng không xác định được ranh ở vị trí nào và phần bên trong hàng rào ông A đã lấn đất thuộc thửa 221 bao nhiêu đất mà chỉ xác định được cách rào của ông Th1 (có bụi tầm vông) khoảng 1,5m kéo một đường xéo xuống cạnh hướng nam và giáp điểm đầu lối đi hiện hữu. Xét thấy, hình thể đất cấp quyền sử dụng cho ông Ph4 thì ở cạnh hướng nam là đường gãy khúc ở khoảng gần giữa đất, cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định ranh từ hướng tây và hướng đông kéo vào giữa khoảng đến gần lối đi hiện hữu thì giao nhau ở điểm gãy khúc. Việc xác định ranh rào của ông A và bà P trên thực địa khi được thể hiện vào sơ đồ bản vẽ cũng có hình thể tương tự như hình thể trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tuy nhiên có nhiều hơn 2 đoạn gãy khúc. Do đó, cần xác định lại ranh trên cơ sở xác lập của các bên từ hai cạnh hướng tây và hướng đông để điều chỉnh các ranh cho thẳng hàng và chỉ gãy khúc ở điểm giữa. Từ đó, có căn cứ chấp nhận 1 phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào bản đồ áp thửa để chấp nhận yêu cầu của bị đơn làm thay đổi hình thể đất trên thực địa là chưa phù hợp, cần sửa một phần bản án về phần này để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự.

[2.2.6] Đối với cây trồng và tài sản trên đất: Các cây trồng trên phần đất được mở lối đi, tại phiên tòa bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng ý tự nguyện cải tạo lối đi nên phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm, di dời và cải tạo lại đất để làm lối đi. Đối với phần đất giáp ranh giữa 2 phần đất đương sự có 01 cây vú sữa, 05 cây cao su do nguyên đơn trồng nên nguyên đơn được quyền quản lý sử dụng. Đối với phần đất chuồng trâu có 03 cây dừa có giá 1.800.000 đồng; 02 cây sầu riêng có giá 4.800.000 đồng; 03 cây cau có giá 180.000 đồng; 01 cây chôm chôm có giá 600.000 đồng; 01 cây mít có giá 120.000 đồng; 01 cây cao su có giá 180.000 đồng, tất cả các cây này do ông Nguyễn Cao Ph4 trồng nên nguyên đơn có trách nhiệm bồi hoàn lại giá trị cây trồng cho gia đình ông Ph4 tổng giá trị cây trồng là 7.680.000 đồng. Đối với phần diện tích 45,2m² có 04 cây lồng mực có giá 280.000 đồng, 01 cây bằng lăng có giá 1.900.000 đồng; 01 cây sấu có giá 250.000 đồng; 01 nọc tiêu có giá 350.000 đồng; 28,4m² hàng rào có giá

9.798.000 đồng, tổng giá trị là 12.578.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm bà P thống nhất gia đình ông Ph4 sẽ hỗ trợ cho ông A1 để cải tạo lối đi chung. Các phần tài sản khác gồm cây trồng và nhà trên đất ở các thửa đất 221, 665, 666, các đương sự không tranh chấp và không kháng cáo nên Tòa án không xem xét.

[2.2.7] Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đối với việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 221, 666, 665: Xét thấy như đã phân tích tại phần [2.2.4] việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đo đạc thực tế mà chỉ cấp trên cơ sở bản đồ nên không thể hiện được chính xác số đo các cạnh, cũng như chưa xác định chính xác tứ cận và diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, về nguồn gốc đất thì các bên đều thừa nhận đất do ông bà để lại, sau khi Tòa án xem xét giải quyết mở lối đi và xác định lại ranh giới giữa thửa đất số 221 và 339 (tại phần giáp ranh 2 thửa đất), hiện trạng, diện tích có sự thay đổi nhưng không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng theo yêu cầu của nguyên đơn, mà chỉ cần kiến nghị cơ quan quản lý đất đai thu hồi giấy chứng nhận của các thửa số 221, 665, 666 để cấp lại quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị sửa án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm là 9.958.406 đồng, chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm là 11.300.000 đồng, tổng cộng chi phí tố tụng là 21.258.406 đồng, nguyên đơn chịu $\frac{1}{2}$ là 10.629.203 đồng, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Th, bà P1, ông Ph2, ông Ph3 phải chịu $\frac{1}{2}$ là 10.629.203 đồng. Ông Trần Ngọc A đã nộp 17.554.818 đồng; các ông bà ông Nguyễn Duy Ph, ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Kim P1, bà Nguyễn Kim P, ông Nguyễn Thành Ph1, ông Nguyễn Hoàng Ph2, ông Nguyễn Hữu Ph3 đã nộp 3.703.588 đồng, khấu trừ tiền đã nộp, các ông bà còn phải liên đới thanh toán cho ông Trần Ngọc A số tiền 6.925.615 đồng.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Ngọc A, bị đơn bà Nguyễn Kim P, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim P1 và ông Nguyễn Văn Th được miễn án phí do là người cao tuổi.

Bị đơn ông Nguyễn Duy Ph, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Ph3, Nguyễn Thành Ph1, ông Nguyễn Hoàng Ph2 phải chịu án phí mỗi người 2.324.285 đồng (đối với 106,7m² vị trí 2 và 144 m² vị trí 3 đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và 71,3m² vị trí 2 đối với yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận).

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu do sửa bản án sơ thẩm đồng thời thuộc trường hợp được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Ngọc A.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc A đối với bị đơn ông Nguyễn Duy Ph, bà Nguyễn Kim P, ông Đỗ Văn A1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, Nguyễn Hữu Ph3 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” và “tranh chấp lối đi”, cụ thể:

2.1.1. Ông Trần Ngọc A, ông Nguyễn Duy Ph, ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Kim P1, bà Nguyễn Kim P, ông Nguyễn Thành Ph1, ông Nguyễn Hoàng Ph2, ông Nguyễn Hữu Ph3 được sử dụng chung đoạn lối đi thứ hai có diện tích 45,2m² thuộc thửa số 221, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện Thanh A, tỉnh Bình Dương, đất có tứ cận: Đông giáp đoạn lối đi thứ nhất; Tây giáp phần còn lại của thửa đất số 221; Nam giáp đất ông Dương Văn Kh; Bắc giáp đất ông Đỗ Văn A1. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Ông Nguyễn Duy Ph, ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Kim P1, bà Nguyễn Kim P, ông Nguyễn Thành Ph1, ông Nguyễn Hoàng Ph2, ông Nguyễn Hữu Ph3 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Đỗ Văn A1 và bà Trần Thị L1 giá trị đất là 49.720.000 đồng và giá trị tài sản gắn liền với đất 12.578.000 đồng, tổng là 62.298.000 đồng.

2.1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc A về yêu cầu mở lối đi diện tích 265,7m² thuộc thửa số 221, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện Thanh A, tỉnh Bình Dương, đất có tứ cận: Đông giáp lối đi hiện hữu; Tây giáp đất ông Đỗ Văn A1; Nam giáp lối đi; Bắc giáp đường ĐT 744. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

2.1.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc A đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất có diện tích 203,3m² thuộc thửa số 339, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện Thanh A, tỉnh Bình Dương, đất có tứ cận: Bắc giáp đường ĐT 744, Tây giáp đất ông Đỗ Văn A1, Nam và Đông giáp lối đi. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Nguyễn Duy Ph, bà Nguyễn Kim P và các ông bà Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, Nguyễn Hữu Ph3

được quyền sử dụng phần đất có diện tích 203,3m² thuộc thửa số 339, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện Thanh A, tỉnh Bình Dương, làm lối đi chung với gia đình ông Nguyễn Ngọc Ân có tứ cận: Đông giáp đất ông Dương Văn Kh; Tây giáp đất ông Trần Ngọc A; Nam giáp đất ông Nguyễn Cao Ph4; Bắc giáp lối đi. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

2.1.3. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Trần Ngọc A, buộc ông Nguyễn Duy Ph, bà Nguyễn Kim P và các ông bà Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, Nguyễn Hữu Ph3 trả lại diện tích 106,7m² thuộc thửa số 339, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện Thanh A, tỉnh Bình Dương.

Ông Nguyễn Duy Ph, bà Nguyễn Kim P và các ông bà Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, Nguyễn Hữu Ph3 có trách nhiệm di dời cây cối trên đất, cải tạo lại lối đi.

2.1.4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc A, buộc ông Nguyễn Duy Ph, bà Nguyễn Kim P và các ông bà Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, Nguyễn Hữu Ph3 trả lại diện tích 144m² (phần chuồng trâu) thuộc thửa số 339, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện Thanh A, tỉnh Bình Dương, đất có tứ cận: Đông, Tây, Bắc giáp phần đất còn lại của ông A; Nam giáp đất ông Nguyễn Cao Ph4. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Ông Trần Ngọc A có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Duy Ph, bà Nguyễn Kim P và các ông bà Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, Nguyễn Hữu Ph3 số tiền 7.680.000 đồng giá trị cây trồng trên đất.

2.1.5. Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00255, diện tích 4.044m² thuộc thửa đất 221, tờ bản đồ số 47 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 24/11/1997 cho ông Nguyễn Cao Phi; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 145778, số vào sổ H 02314/QĐ-UB, diện tích 743m² thuộc thửa đất 666, tờ bản đồ số 47 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/6/2006 cho ông Nguyễn Thành Phương; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 02314/QĐ-UB, diện tích 360m² thuộc thửa đất 665, tờ bản đồ số 47 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/6/2006 cho bà Nguyễn Kim P.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” của bị đơn ông Nguyễn Duy Ph, bà Nguyễn Kim P và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, Nguyễn Hữu Ph3 đối với nguyên đơn ông Trần Ngọc A.

2.2.1. Ông Nguyễn Duy Ph, bà Nguyễn Kim P và các ông bà Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, Nguyễn Hữu Ph3 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 26,7m² thửa số 221, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện Thanh A, tỉnh Bình Dương, đất có tứ

cận: Đông giáp đất ông Đỗ Văn A1; Tây và Bắc giáp đất thửa 221; Nam giáp đất ông Trần Ngọc A. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

2.2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố “tranh chấp quyền sử dụng đất” của bị đơn ông Nguyễn Duy Ph, bà Nguyễn Kim P và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, Nguyễn Hữu Ph3 đối với phần đất có diện tích 71,3m² thửa số 339, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện Thanh A, tỉnh Bình Dương có tứ cận: Đông giáp lối đi; Tây giáp đất bà Bùi Thị Trúc, Nam giáp đất ông Trần Ngọc A, Bắc giáp thửa 221. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải thanh toán cho người được thi hành án khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

2.3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00301QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện D) cấp ngày 24/11/1997 cho hộ ông Trần Ngọc A; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00255, diện tích 4.044m² thuộc thửa đất 221, tờ bản đồ số 47 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 24/11/1997 cho ông Nguyễn Cao Phi; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 145778, số vào sổ H 02314/QĐ-UB, diện tích 743m² thuộc thửa đất 666, tờ bản đồ số 47 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/6/2006 cho ông Nguyễn Thành Phương; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 02314/QĐ-UB, diện tích 360m² thuộc thửa đất 665, tờ bản đồ số 47 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/6/2006 cho bà Nguyễn Kim P để điều chỉnh lại theo quyết định này.

2.4. Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn, kháng cáo, kháng nghị:

2.4.1. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của nguyên đơn ông Trần Ngọc A đối với bị đơn ông Nguyễn Duy Ph, bà Nguyễn Kim P, ông Đỗ Văn A1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Nguyễn Văn Th, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thành Ph1, Nguyễn Hoàng Ph2, Nguyễn Hữu Ph3 về diện tích 18m² đất thuộc một phần thửa đất số 441, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00255 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện D) cấp cho hộ ông Nguyễn Cao Ph4 ngày 24/11/1997.

2.4.2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Duy Ph và ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Kim P1, bà Nguyễn Kim P, ông Nguyễn Thành Ph1, ông Nguyễn Hoàng Ph2, ông Nguyễn Hữu Ph3 về việc không tranh chấp phần đất

thứ hai có diện tích 137m². Ông Trần Ngọc A được quyền sử dụng phần đất có diện tích 137m² thuộc thửa số 339, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện Thanh A, tỉnh Bình Dương có tứ cận: Đông giáp lối đi chung; Tây giáp đất ông A (thửa 339); Nam giáp phần đất ký hiệu A; Bắc giáp đất ông Ph4 (thửa 221).

2.4.3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Duy Ph và ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Kim P1, bà Nguyễn Kim P, ông Nguyễn Thành Ph1, ông Nguyễn Hoàng Ph2, ông Nguyễn Hữu Ph3 về việc sử dụng phần đất có diện tích 176,9 m² thuộc thửa số 221, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện Thanh A, tỉnh Bình Dương làm lối đi chung.

2.4.4. Ông Trần Ngọc A được đi lại trên đoạn lối đi thứ nhất có diện tích 176,9m² thuộc thửa số 221, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại ấp Bến Ch, xã Thanh A, huyện Thanh A, tỉnh Bình Dương có tứ cận: Đông giáp thửa 226; Tây giáp phần còn lại của thửa 221 (phần đất ông A1 và bà Lan đang sử dụng); Nam giáp thửa 340; Bắc giáp đường ĐT 744.

2.5. Về chi phí tổ tụng tổng cộng là 21.258.406 đồng. Ông Trần Ngọc A phải chịu 10.629.203 đồng, được khấu trừ vào số tiền 17.554.818 đồng đã nộp.

Ông Nguyễn Duy Ph, ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Kim P1, bà Nguyễn Kim P, ông Nguyễn Thành Ph1, ông Nguyễn Hoàng Ph2, ông Nguyễn Hữu Ph3 có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền 10.629.203 đồng. Ông Ph, ông Th, bà Phượng, bà Phúc, ông Ph1, ông Phó, ông Phần đã nộp 3.703.588 đồng, còn phải liên đới thanh toán cho ông Trần Ngọc A số tiền 6.925.615 đồng.

2.6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Ngọc A, bà Nguyễn Kim P, bà Nguyễn Kim P1 và ông Nguyễn Văn Th không phải chịu.

Hoàn trả cho ông Trần Ngọc A số tiền 1.205.000 đồng (một triệu hai trăm lẻ năm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số AB2010/09791 ngày 02/10/2013; số AA/2013/09543 ngày 17/01/2014; số AA/2014/0009342 ngày 07/9/2015 và số AA/2014/0010528 ngày 18/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương

Ông Nguyễn Duy Ph, ông Nguyễn Thành Ph1, ông Nguyễn Hoàng Ph2, ông Nguyễn Hữu Ph3 mỗi người phải chịu 2.324.285 đồng.

Ông Nguyễn Duy Ph được khấu trừ số 250.000 đồng (hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2013/09668 ngày 25/02/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương. Ông Nguyễn Duy Ph còn phải nộp số tiền 2.074.285 đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Ngọc A không phải chịu.

Trường hợp Bản án 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 (ngày 13/5/2022)./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)
Nguyễn Ngọc Mai