TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 37/2022/DS-ST Ngày: 14-6-2022 V/v tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) và tranh chấp lối đi chung.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Hằng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thượng Văn Kịnh.

2. Bà Trần Thị Kim Phượng.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Thị Hồng Vân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một*** *tham gia phiên tòa*: Bà Lê Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 5, ngày 03 tháng 6, ngày 07 tháng 6, ngày 14 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 374/2020/TLST-DS, ngày 04/11/2020 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) và tranh chấp lối đi chung" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2022/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lâm Phương Th, sinh năm 1966; Địa chỉ: Tổ 45, Khu phố 7, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lưu Thị Thu Ng, sinh năm 1968; Địa chỉ: Khu dân cư Ch, phường Ch, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Phương Th (theo văn bản ủy quyền ngày 24/7/2020), có mặt.

2. Bị đơn:

+ Bà Lưu Cúc Ng, sinh năm 1965; có mặt

+ Ông Phạm Minh G, sinh năm 1960; có mặt

Cùng địa chỉ: Khu phố 3, phường Ph, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1953; có mặt

+ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1958; có mặt

Cùng địa chỉ: Khu phố 3, phường Ph, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Lưu Chí Ngh, sinh năm 1962; Địa chỉ: Khu phố 1, phường Ch, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lưu Thị Thu Ng, sinh năm 1968; Địa chỉ: Khu dân cư Ch, Phường Ch, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Phương Th (theo văn bản ủy quyền ngày 24/7/2020), có mặt.

+ Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương; Địa chỉ: phường Ph, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Võ Thị L- Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố T (theo văn bản ủy quyền ngày 22/10/2021). Có đơn xin vắng mặt.

+ Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ; Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ trụ sở: quận H, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ chi nhánh: phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện đề ngày 23/9/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/10/2021 của nguyên đơn bà Lâm Phương Th và quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn bà Lưu Thị Thu Ng trình bày:***

Bà Lâm Phương Th và ông Lưu Chí Ng là vợ chồng và là chủ sử dụng phần diện tích đất 111,4m^2, tọa lạc tại phường Ph, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 753/GCN/2008 do UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp cho bà Lâm Phương Th và ông Lưu Chí Ngh ngày 06/6/2008.

Nguồn gốc của nhà đất trên là Sở Giáo dục và Đạo tạo tỉnh Bình Dương cấp nhà đất để hỗ trợ cho giáo viên có hoàn cảnh khó khăn chưa có nhà ở vào khoảng năm 2000. Đến năm 2007, ông Ngh và bà Th đã mua hóa giá và đến năm 2008 được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với diện tích đất 111,4m^2.

Phần đất của bà Th và ông Ngh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tứ cận: Hướng Bắc giáp lối thoát hiểm 2m; Hướng Nam giáp đường N2; Hướng Đông giáp lối đi 1m; Hướng Tây giáp lối đi 1m.

Thời điểm được Sở Giáo dục và Đạo tạo tỉnh Bình Dương cấp nhà đất đã có sẵn 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu mái Tole, vách tường, nền xi măng ở phía sau thửa đất phía sau, vách tường là vách chung với nhà ông L, ông G còn phía trước là đất trống. Đến năm 2004, do thành viên trong gia đình đông mà diện tích căn nhà được cấp lại quá nhỏ nên ông Ngh, bà Th lên Sở Giáo dục và Đạo tạo tỉnh Bình Dương xin để được xây dựng thêm căn nhà phía trước để cho tiện sinh hoạt (việc xin chỉ là xin bằng lời nói). Khi được lên Sở Giáo dục và Đạo tạo tỉnh Bình Dương cho phép ông Ngh , bà Th đã xây dựng thêm căn nhà phía trước, nối từ vách tường sau kéo thẳng lên phía trước rồi sử dụng cho đến nay.

Đến năm 2019, bà Th và ông Ngh đã tháo dỡ toàn bộ 2 căn nhà để xây dựng lại căn nhà mới thì phía ông L, bà L và ông G, bà Ng đã không cho bà Th và ông Ngh tháo dỡ vách tường tiếp giáp ông L, bà L và ông G, bà Ng vì cho rằng đó là vách tường chung các bên đã sử dụng chung từ trước đến nay và tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến kết cấu của căn nhà của các bị đơn. Do các bên không thỏa thuận được với nhau nên bà Th và ông Ngh đã khiếu nại đến UBND phường Ph nhờ giải quyết, sau đó UBND phường Ph đến kiểm tra thì phần đất của nguyên đơn bị thiếu, phía nguyên đơn cũng thỏa thuận với bị đơn để tháo dỡ vách tường xuống để xây dựng lại nhà mới, nguyên đơn chấp nhận diện tích đất bị thiếu nhưng bị đơn vẫn không đồng ý nên buộc nguyên đơn phải khởi kiện đến Tòa án yêu cầu:

- Ông Phạm Minh G, bà Lưu Cúc Ng phải trả lại cho bà Th phần diện tích đất lấn chiếm qua đo đạc thực tế là 2,76m^2 (ngang 0.1m, dài 27.63m) và trả lại lối đi chung với chiều ngang 0.8m, chiều dài hết đất.

- Ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho bà Th phần diện tích đất lấn chiếm qua đo đạc thực tế là 2,8m^2 (ngang 0.1m, dài 28.2m) và trả lại lối đi chung với chiều ngang 1.1m, chiều dài hết đất.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xác định do chiều ngang phía sau thửa đất tiếp giáp với lối thoát hiểm ai cũng thiếu, hơn nữa căn nhà phía sau các bên sử dụng vách tường chung từ khi được cấp cho đến nay chứ không có lối đi chung 1m theo như giấy chứng nhận đã được cấp nên đo đạc thực tế đối phần đất gắn liền với căn nhà cấp 4 phía sau có bao nhiêu thì nguyên đơn chấp nhận sử dụng phần đất bấy nhiêu nên nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn, cụ thể:

+ Yêu cầu ông L, bà L có trách nhiệm trả lại cho bà Th chiều dài 19.21m, chiều ngang 0.1m tương đương với diện tích 1,92m^2; còn đối với lối đi chung, sau khi trừ đi chiều ngang thửa đất cho bị đơn theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp thì phần diện tích còn lại trả cho lối đi chung.

+ Yêu cầu ông G, bà Ng có trách nhiệm trả lại cho bà Th chiều dài 17.57m, chiều ngang 0.1m tương đương với diện tích 1,75m^2; đối với lối đi chung thì sau khi trừ đi chiều ngang thửa đất cho bị đơn theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp thì phần diện tích còn lại trả cho lối đi chung.

**** Theo bản tường trình các ngày 09/3/2021, 27/10/2021 và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị L thống nhất trình bày:***

Ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị L là người quản lý sử dụng phần đất diện tích 100,4m^2, tọa lạc tại phường Ph, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 768/GCN/2008 do UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp cho ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị L ngày 06/6/2008. Nguồn gốc quyền sử dụng đất này là do Sở giáo dục và đạo tạo tỉnh Bình Dương cấp nhà ở cho giáo viên khó khăn không có nhà vào năm 1993. Đến năm 2007, ông L và bà L đã mua hóa giá của Nhà nước và đến năm 2008 được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với diện tích đất 100,4m^2.

Tại thời điểm được cấp nhà thì trên đất có 02 căn nhà, một căn phía trước và một căn phía sau đất. Căn phía sau được xây dựng chung vách với nhà bà Th nhưng do quá trình sử dụng do nhà bị dột nước nên ông L, bà L đã xây dựng thêm vách tường sát với vách tường chung.

Khoảng cách căn nhà sau và căn nhà trước là một phần đất trống có chiều dài khoảng hơn 8m. Khi đó, phần đất trống này với phần đất của nguyên đơn là không có

hàng rào làm ranh, ở phần đất trống của nhà bà Th là bể nước của tập thể giáo viên nên nước đã chảy vào đất nên ông L, bà L đã xây dựng vách tường nối tiếp với căn nhà phía sau kéo thẳng ra phía trước khoảng hơn 8m, cao khoảng 2m.

Đến năm 2004, bà Th và ông Ngh có xây dựng thêm căn nhà phía trước để ở và xin ông L, bà ông L, bà L được xây dựng vách tường nhà chồng lên vách tường dài khoảng 8m, cao khoảng 2m mà ông L, bà L đã xây dựng trước đó nhưng ông L, bà L không đồng ý mà ông L, bà L đã đi báo ban quản trị sở giáo dục quản lý khu tập thể này về việc không đồng ý cho nguyên đơn xây dựng căn nhà này nhưng đã không được giải quyết, vì tình làng nghĩa xóm nên ông L, bà L đã đồng ý cho nguyên đơn xây dựng lên thành vách tường nhà phía trước của nguyên đơn và kể từ đó đến nay ông L, bà L đã sử dụng chung vách với nhà nguyên đơn.

Đối với căn nhà phía trước tiếp giáp đường N2 của ông L, bà L thì không liên quan gì đến việc nguyên đơn đang tranh chấp. Khoảng cách giữa căn nhà này và vách tường rào mà ông L, bà L đã xây có lối đi chiều ngang theo đo đạc thực tế 1.1m để ông L, bà L sử dụng đi ra nhà phía sau, lối đi này có từ khi ông L, bà L được Sở Giáo dục và Đào tạo tỉnh Bình Dương cấp nhà đến nay.

Ông L, bà L xác định không lấn chiếm đất của bà Th, ông Ngh vì kể từ khi được Sở giáo dục và Đạo tạo tỉnh Bình Dương cấp nhà thì ông bà sử dụng cho đến nay, chưa xây dựng lại mới, chỉ tu sửa lại cho căn nhà được mới hơi như lát gạch men, sơn nước vách tường, làm lại ovan có kết cấu đổ bê tông, ốp gạch nên qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông L, bà L không đồng ý. Ngoài ra, phần đất giữa ông L, bà L với bà Th, ông Ngh thực tế ở phía trước có lối đi theo đo đạc thực tế chiều ngang 1.1m, chiều dài từ đầu căn nhà trước (tiếp giáp đường N2) kéo dài hết căn nhà phía trước để ông L, bà L đi ra căn nhà sau chứ hoàn toàn không có lối đi nào 1m từ đầu thửa đất kéo dài hết đất theo như giấy chứng nhận đã được cấp nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà yêu cầu Tòa án giải quyết đúng quy định để bảo đảm quyền lợi của ông L, bà L.

**** Theo bản tường trình các ngày 30/12/2020, 18/5/2021 và quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lưu Cúc Ng, ông Phạm Minh G thống nhất trình bày***:

Ông bà Lưu Cúc Ng, ông Phạm Minh G là người quản lý sử dụng phần đất diện tích 104,3m^2, tọa lạc tại phường Ph, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 755/GCN/2008 do UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp cho Lưu Cúc Ng và ông Phạm Minh G ngày 06/6/2008. Nguồn gốc quyền sử dụng đất này là do Sở giáo dục và đạo tạo tỉnh Bình Dương cấp nhà ở cho giáo viên khó khăn không có nhà vào năm 1996 (thời điểm này cấp cho bà Ng vì khi đó bà Ng và ông G chưa kết hôn với nhau). Đến năm 2007, ông G và bà Ng đã mua hóa giá của Nhà nước và đến năm 2008 được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với diện tích đất 104,3m^2.

Tại thời điểm được cấp nhà thì trên đất có 02 căn nhà, một căn phía trước và một căn phía sau thửa đất, căn phía sau được xây dựng chung vách với nhà bà Th, ông Ngh .

Khoảng cách căn nhà sau và căn nhà trước là một phần đất trống có chiều dài khoảng hơn 8m, phần đất này với phần đất của nguyên đơn là không có hàng rào làm ranh nên để an toàn ông G, bà Ng đã xây dựng hàng rào bằng vách tường gạch, tính từ tim của vách tường nhà phía sau kéo thẳng ra phía trước khoảng hơn 8m, cao khoảng 2m.

Đến năm 2004, nguyên đơn xây dựng nhà để ở, lợi dụng lúc ông G, bà Ng đi làm đã tự ý tháo dỡ vách tường mà ông G, bà Ng đã xây dựng rồi xây thành vách tường nhà của nguyên đơn. Khi biết được sự việc, ông G, bà Ng không đồng ý và đã sang gặp nguyên đơn yêu cầu tháo dỡ vách tường nhà xuống nhưng nguyên đơn nói giờ đã xây dựng rồi, tháo dỡ sẽ lãng phí nên nói với ông G, bà Ng lấy vách tường này làm vách tường chung, còn ở phía trong nếu ông G, bà Ng muốn kiên cố thì có thể xây dựng thêm một vách tường riêng, vì tình làng nghĩa xóm nên ông G, bà Ng đã đồng ý. Sau đó ông G, bà Ng cũng đã xây dựng 1 vách tường riêng ở phía trong nhà ông G, bà Ng tiếp giáp với vách tường nhà mà nguyên đơn đã xây dựng.

Đối với căn nhà phía trước tiếp giáp đường N2 của ông G, bà Ng thì không liên quan gì đến việc nguyên đơn đang tranh chấp. Khoảng cách giữa căn nhà này và vách tường rào mà ông Ngh, bà Th đã xây có lối đi chiều ngang theo đo đạc thực tế là 0.8m để ông G, bà Ng sử dụng đi ra nhà phía sau, lối đi này có từ khi ông G, bà Ng được cấp nhà đến nay.

Ông G, bà Ng xác định không lấn chiếm đất của bà Th, ông Ngh, kể từ khi được Sở giáo dục và Đạo tạo tỉnh Bình Dương cấp nhà thì ông bà sử dụng cho đến nay, chưa xây dựng lại mới, chỉ tu sửa lại cho căn nhà được mới hơi như lát gạch men, sơn nước vách tường, làm lại ovan có kết cấu đổ bê tông, ốp gạch nên qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Gọi, bà Ng không đồng ý. Ngoài ra, phần đất giữa ông G, bà Ng với bà Th, ông Ngh thực tế ở phía trước có lối đi theo đo đạc thực tế chiều ngang 0.8m, chiều dài từ đầu căn nhà trước (tiếp giáp đường N2) kéo dài hết căn nhà phía trước để ông G, bà Ng đi ra căn nhà sau chứ hoàn toàn không có lối đi nào 1m theo như giấy chứng nhận đã được cấp nên bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết đúng quy định để bảo đảm quyền lợi của ông G, bà Ng.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Chí Ngh do bà Lưu Thị Thu Ng làm đại diện**: Thống nhất với phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ trình bày:** Ngày 05/4/2016, ông Lưu Chí Ngh và bà Lâm Phương Th đã ký Hợp đồng thế chấp số 02/2016/5929871/HBBĐ với Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh Bình Dương để thế chấp nhà đất theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 753/GCN/2008 do UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp cho bà Lâm Phương Th và ông Lưu Chí Ngh ngày 06/6/2008 nhằm đảm bảm cho khoản vay của Công ty TNHH A. Việc thế chấp được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, hiện tại tài sản nêu trên đang đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH A nên qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ngân hàng không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T do bà Võ Thị L làm đại diện: Không có văn bản trình bày ý kiến mà có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất tranh chấp, cụ thể:

+ Yêu cầu ông L, bà L có trách nhiệm trả lại cho bà Th chiều dài 19.21m, chiều ngang 0.1m tương đương với diện tích 1,92m^2; còn đối với lối đi chung, sau khi trừ lại chiều ngang thửa đất cho bị đơn theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp thì phần diện tích còn lại trả cho lối đi chung.

+ Yêu cầu ông G, bà Ng có trách nhiệm trả lại cho bà Th chiều dài 17.57m, chiều ngang 0.1m tương đương với diện tích 1,75m^2; đối với lối đi chung thì sau khi trừ lại chiều ngang thửa đất cho bị đơn theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp thì phần diện tích còn lại trả cho lối đi chung.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

+ Về thủ tục: Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án; Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định. Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục gì thêm.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được làm rõ tại phiên tòa, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Nguyên đơn bà Lâm Phương Th khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất buộc ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị L trả lại diện tích 1,92m^2, trả lại lối đi chung sau khi trừ lại chiều ngang thửa đất cho bị đơn theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; buộc ông Phạm Văn G, bà Lưu Cúc Ng trả lại diện tích đất 1,75m^2, trả lại lối đi chung sau khi trừ lại chiều ngang thửa đất cho bị đơn theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) và tranh chấp lối đi chung" theo quy định tại Điều 166 của Luật đất đai, Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[1.2] *Về thẩm quyền*: Do đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại phường Ph, thành phố T, tỉnh Bình Dương nên căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

[1.3] *Về việc tham gia phiên tòa của đương sự:* Tại phiên người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T do bà Võ Thị L làm đại diện, Ngân hàng TMCP Đ vắng mặt do có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy căn cứ vào khoản 2 Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[1.4] *Đối với việc thay đổi yêu cầu khởi kiện:*

Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

+ Yêu cầu ông Phạm Minh G, bà Lưu Cúc Ng phải trả lại cho bà Th phần diện tích đất lấn chiếm qua đo đạc thực tế là 2,76m^2 (ngang 0.1m, dài 27.63m) và trả lại lối đi chung với chiều ngang 0.8m, chiều dài hết đất.

+ Yêu cầu ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho bà Th phần diện tích đất lấn chiếm qua đo đạc thực tế là 2,8m^2 (ngang 0.1m, dài 28.2m) và trả lại lối đi chung với chiều ngang 1.1m, chiều dài hết đất.

Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn, cụ thể:

+ Yêu cầu ông L, bà L có trách nhiệm trả lại cho bà Th chiều dài 19.21m, chiều ngang 0.1m tương đương với diện tích 1,92m^2; còn đối với lối đi chung, sau khi trừ lại chiều ngang thửa đất cho bị đơn theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp thì phần diện tích còn lại trả cho lối đi chung.

+ Yêu cầu ông G, bà Ng có trách nhiệm trả lại cho bà Th chiều dài 17.57m, chiều ngang 0.1m tương đương với diện tích 1,75m^2; đối với lối đi chung thì sau khi trừ lại chiều ngang thửa đất cho bị đơn theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp thì phần diện tích còn lại trả cho lối đi chung.

Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Phương Th.

[2]. *Nội dung tranh chấp*: Bà Lâm Phương Th yêu cầu ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị L trả lại diện tích 1,92m^2 (ngang 0.1m, dài 19.21m) và sau khi trừ lại chiều ngang thửa đất cho bị đơn thì phần diện tích còn lại trả cho lối đi chung; yêu cầu ông Phạm Minh G, bà Lưu Cúc Ng trả lại diện tích đất lấn chiếm qua đo đạc thực tế là 1,75m^2 (ngang 0.1m, dài 17.57m) và sau khi trừ lại chiều ngang thửa đất cho bị đơn thì phần diện tích còn lại trả cho lối đi chung.

[2.1]. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của bà Lâm Phương Th, ông Lưu Chí Ngh :

Khoảng năm 2000, bà Th và ông Ngh đã được Sở Giáo dục và Đạo tạo tỉnh Bình Dương cấp nhà đất để hỗ trợ cho giáo viên có hoàn cảnh khó khăn chưa có nhà ở vào khoảng năm 2000. Đến năm 2007, ông Ngh và bà Th đã mua hóa giá và đến năm 2008 được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với diện tích đất 111,4m^2 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 753/GCN/2008 do UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp cho bà Lâm Phương Th và ông Lưu Chí Ngh ngày 06/6/2008.

Phần đất của bà Th và ông Ngh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tứ cận: Hướng Bắc giáp lối thoát hiểm 2m; Hướng Nam giáp đường N2; Hướng Đông giáp lối đi 1m; Hướng Tây giáp lối đi 1m;

Thực tế tứ cận hiện nay: Hướng Bắc giáp đường N2; Hướng Nam giáp lối thoát hiểm 2m; Hướng Đông một phần giáp lối đi 0.8m và một phần giáp nhà ông G, bà Ng; Hướng Tây một phần giáp lối đi 1.1m và một phần giáp nhà ông L, bà L.

Phần đất tại thời điểm được cấp có sẵn 01 căn nhà cấp 4 phía sau thửa đất, bà Th và ông Ngh sử dụng vách tường chung với nhà ông L, bà L và nhà ông G, bà Ng. Phía trước là đất trống.

[2.2]. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị L: Năm 1993, ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị L được Sở giáo dục và đạo tạo tỉnh Bình Dương cấp nhà ở cho giáo viên khó khăn không có nhà. Đến năm 2007, ông L và bà L đã mua hóa giá của Nhà nước và đến năm 2008 được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với diện tích đất 100,4m^2 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 768/GCN/2008 do UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp cho ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị L ngày 06/6/2008.

Tại thời điểm được cấp nhà thì trên đất có 02 căn nhà, một căn phía trước và một

căn phía sau đất. Ở giữa căn nhà sau và căn nhà trước là một phần đất trống có chiều dài khoảng hơn 8m, không có hàng rào làm ranh với nhà ông Ngh, bà Th.

Phần đất của ông L, bà L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tứ cận: Hướng Bắc giáp lối thoát hiểm 2m; Hướng Nam giáp đường N2; Hướng Đông giáp Ô F9; Hướng Tây giáp lối đi 1m;

Thực tế tứ cận hiện nay: Hướng Bắc giáp đường N2; Hướng Nam giáp lối thoát hiểm 2m; Hướng Đông một phần giáp lối đi 1.1m và một phần giáp nhà ông Ngh , bà Th; Hướng Tây giáp thửa 2949.

[2.3]. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của bà Lưu Cúc Ng, ông Phạm Minh G: Năm 1996 bà Ng Sở giáo dục và đạo tạo tỉnh Bình Dương cấp nhà ở cho giáo viên khó khăn không có nhà. Đến năm 2007, ông G và bà Ng đã mua hóa giá của Nhà nước và đến năm 2008 được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với diện tích đất 104,3m^2 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 755/GCN/2008 do UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp cho Lưu Cúc Ng và ông Phạm Minh G ngày 06/6/2008.

Tại thời điểm được cấp nhà thì trên đất có 02 căn nhà, một căn phía trước và một căn phía sau thửa đất đất, căn phía sau được xây dựng chung vách với nhà bà Th. Ở giữa căn nhà sau và căn nhà trước là một phần đất trống có chiều dài khoảng hơn 8m, không có hàng rào làm ranh với nhà ông Ngh, bà Th.

Phần đất của ông G, bà Ng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tứ cận: Hướng Bắc giáp lối thoát hiểm 2m; Hướng Nam giáp đường N2; Hướng Đông giáp lối đi 1m; Hướng Tây giáp lô H2;

Thực tế tứ cận hiện nay: Hướng Bắc giáp đường N2; Hướng Nam giáp lối thoát hiểm 2m; Hướng Đông giáp nhà đất Trần Thị Bạch L; Hướng Tây một phần giáp lối đi 0.8m và một phần giáp nhà ông Ngh, bà Th.

[3] *Về tứ cận thửa đất*: Theo như giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 753/GCN/2008 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho bà Lâm Phương Th và ông Lưu Chí Ngh ngày 06/6/2008; giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 755/GCN/2008 do UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp cho bà Lưu Cúc Ng và ông Phạm Minh G ngày 06/6/2008; giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở 768/GCN/2008 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị L ngày 06/6/2008 thì tiếp giáp với đường N2 là hướng Nam, tiếp giáp lối thoát hiểm là hướng Bắc. Tuy nhiên, theo Mảnh trích đo địa chính ngày 07/4/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thì tiếp giáp đường N2 của các thửa đất nói trên là hướng Bắc, tiếp giáp với lối thoát hiểm là hướng Nam. Qua xác minh xem xét thẩm định tại chỗ đối với 03 thửa đất nói trên cũng như qua làm việc với các đương sự thì toàn bộ hình thể, vị trí của các thửa đất nêu trên không có gì thay đổi kể từ khi được quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Theo như hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở thì tại Biên bản về việc kiểm tra sơ đồ bản vẽ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 27/3/2008 thì vẫn thể hiện 03 thửa đất tiếp giáp đường N2 là hướng Bắc, tiếp giáp lối thoát hiểm là hướng Nam. Qua xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một cũng xác định phần đất tiếp giáp đường N2 của các thửa đất nói trên là hướng Bắc, tiếp giáp lối thoát hiểm hướng Nam là nên có căn cứ xác định phần đất cấp cho ông Lưu Chí Ngh, bà Lâm Phương Th; ông Huỳnh Văn L, bà

Nguyễn Thị L; ông Phạm Minh G, bà Lưu Cúc Ng thì hướng Bắc tiếp giáp với đường N2, còn hướng Nam tiếp giáp với lối thoát hiểm.

[4]. Theo mảnh trích đo địa chính ngày 14/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một thể hiện:

+ Phần đất bà Th, ông Ngh thể hiện các cạnh như sau: Cạnh hướng Bắc (tiếp giáp đường N2) là 3.8m (GCN là 4m); cạnh hướng Nam (giáp lối thoát hiểm) 3.6m (GCN là 4.03m); hướng Đông 27.62m (GCN là 27.69m), cạnh hướng Tây 28.21m (GCN là 28.11m).

+ Phần đất đất ông L, bà L thể hiện các cạnh như sau: Cạnh hướng Bắc 4.6m (GCN là 3.53m) (bao gồm phần tranh chấp); Cạnh hướng Nam 3.65m (GCN là 3.55m), (bao gồm phần tranh chấp), Cạnh hướng Đông 28.22m (GCN là 28.23m), cạnh hướng Tây 28.85m (GCN là 28.68).

+ Phần đất ông G, bà Ng thể hiện các cạnh như sau: Cạnh hướng Bắc 4.5m (GCN là 3.80m) (bao gồm phần tranh chấp); Cạnh hướng Nam 3.6m (GCN là 3.8m) (bao gồm phần tranh chấp), cạnh hướng Đông 27.31m (GCN là 27.33m) Cạnh hướng Tây 27.62m (GCN là 27.64m).

Xét thấy: Sau khi đối chiếu các cạnh trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở so với kết quả đo đạc thực tế của nguyên đơn và bị đơn thì các cạnh của thửa đất có nhiều thay đổi, cụ thể:

+ Đối với phần đất ông Ngh , bà Th thì cạnh hướng Bắc (tiếp giáp đường N2) là 3.8m (GCN là 4m) giảm 0.2m so với GCN; cạnh hướng Nam (giáp lối thoát hiểm) 3.6m (GCN là 4.03m) giảm 0.43m so với GCN; cạnh hướng Đông 27.62m (GCN là 27.69m) giảm 0.07m so với GCN, cạnh hướng Tây 28.21m (GCN là 28.11m) tăng 0.1m so với GCN.

+ Đối với phần đất ông L, bà L thì cạnh hướng Bắc 4.6m (GCN là 3.53m) tăng 1.07m so với GCN; cạnh hướng Nam 3.65m (GCN là 3.55m) tăng 0.1m so với GCN, cạnh hướng Đông 28.22m (GCN là 28.23m) giảm 0.01m so với GCN, cạnh hướng Tây 28.85m (GCN là 28.68), tăng 0.17m so với GCN.

+ Đối với phần đất ông G, bà Ng thì cạnh hướng Bắc 4.5m (GCN là 3.80m) tăng 0.7 so với GCN; cạnh hướng Nam 3.6m (GCN là 3.8m) giảm 0.2m so với GCN, cạnh hướng Đông 27.31m (GCN là 27.33) giảm 0.02m so với GCN, cạnh hướng Tây 27.62m (GCN là 27.64m) giảm 0.02m so với GCN.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận là đối với đường N2 trước đây là đường đất nhưng đến 2015 đã làm lại đường nhựa như hiện nay. Đối với một phần lối đi chung tiếp giáp với đường N2 các bị đơn ông L, bà L; ông G, bà Ng sử dụng từ trước đến nay để đi ra căn nhà phía sau.

Đối với căn nhà phía sau của ông Ngh, bà Th và căn nhà của bị đơn ông L, bà L; ông G, bà Ng cũng như căn nhà phía trước của các bị đơn ông L, bà L; ông G, bà Ng là kể từ khi được sở giáo dục cấp cho đến nay các bên vẫn sử dụng, chưa xây dựng lại mới nên kết cấu không có gì thay đổi, các bị đơn chỉ tu sửa để căn nhà được mới hơn. Tuy nhiên, sau khi đối chiếu với giấy chứng nhận QSDĐ mà nguyên đơn, bị đơn được cấp so với kết quả đo đạc thực tế thì chiều ngang (cạnh hướng Bắc) của phần đất nguyên đơn 3.8m (GCN là 4m) giảm 0.2m; chiều ngang (cạnh hướng Bắc) phần đất bị đơn ông G, bà Ng 4.5m (GCN là 3.80m) tăng 0.7m; chiều ngang (cạnh hướng Bắc) phần đất bị đơn ông L, bà L 4.6m (GCN là 3.53m) tăng 1.07m so với GCN.

Đồng thời, qua xác minh xem xét thẩm định tại chỗ thì trên phần tranh chấp (không bao gồm căn nhà cấp 4 phía sau thửa đất) phía ông L, bà L có 02 đoạn vách tường rào xây tô (tường 10cm) (phía Đông): 01 đoạn chiều dài 6.6m, cao 1.75m; 01 đoạn dài 2.14m, cao 2.2m; ovan của căn nhà phía trước có kết cấu khung gỗ, mái ngói diện tích 6,97m^2 và ovan có kết cấu đổ bê tông, ốp gạch diện tích 1,75m^2; 01 phần căn nhà ở giữa kết cấu mái Tole, vách tường, nền gạch men diện tích 3,02m^2 do ông L, bà L xây dựng. Trên phần tranh chấp phía ông G, bà Ng (không bao gồm căn nhà cấp 4 phía sau thửa đất) có 02 đoạn vách tường xây tô (tường 10cm) (phía tây): 01 đoạn vách tường rào xây tô chiều dài 2.15m, cao 2.1m; 01 đoạn vách tường nhà ở giữa dài 5.05m, cao 3.1m, một phần mái Tole diện tích 0,4m^2; ovan của căn nhà phía trước có kết cấu khung gỗ, mái ngói diện tích 5,18m^2 và ovan có kết cấu đổ bê tông, ốp gạch diện tích 1,57m^2 do ông G, bà Ng xây dựng.

Mặt khác, tại Biên bản hòa giải tại UBND phường Ph, các bị đơn cũng thừa nhận, cụ thể:

Tại Biên bản hòa giải ngày 12/8/2020 của UBND phường Ph thì bà Lưu Cúc Ng trình bày "*Nếu nhà nước trưng dụng lối thoát hiểm tôi đồng ý trả....giấy chứng nhận của tôi được cấp diện tích bao nhiêu thôi sử dụng đúng phần diện tích đất đó*" . Ông L có ý kiến "*....Không đồng ý tháo dỡ vách tường chung do sẽ ảnh hưởng đến công trình nhà của tôi*".

Tại Biên bản hòa giải ngày 19/8/2020 của UBND phường Ph thì bà Lưu Cúc Ng, ông Phạm Minh G trình bày "*Tôi sẽ tháo dỡ phần xây dựng bao chiếm lối đi chung (1m) nếu bên bà Th hỗ trợ phần thiệt hại trong quá trình tháo dỡ*" . Ông L, bà L có ý kiến "*Tôi sẽ tháo dỡ phần xây dựng bao chiếm lối đi chung (1m) nếu bên bà Th hỗ trợ phần thiệt hại trong quá trình tháo dỡ*".

Tại Biên bản hòa giải ngày 21/8/2020 của UBND phường Ph thì bà Lưu Cúc Ng, ông Phạm Minh G trình bày "*Phần hỗ trợ 05 triệu đồng tôi không đồng ý, lý do phần hỗ trợ quá ít không đủ chi phí để sửa chữa* ". Ông L, bà L có ý kiến "*Tôi không đồng ý tháo dỡ, khi nhà nước làm đường, tôi sẽ tháo dỡ phần diện tích xây dựng bao chiếm lối đi chung (1m)*".

[5]. Như vậy, từ những phân tích có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Về diện tích cụ thể mà bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn cụ thể như sau:

- Đối với ông G, bà Ng:

+ Buộc ông G, bà Ng giao trả cho bà Lâm Phương Th diện tích đất 1,75m^2 **(ký hiệu A)** và giao trả diện tích đất 5,60m^2 **(ký hiệu B)** cho lối đi chung**.**

+ Buộc ông G, bà Ng có trách nhiệm tháo dỡ 01 vách tường rào chiều dài 2.15m, cao 2.1m; vách tường nhà dài 5.05m, cao 3,1m, mái Tole diện tích 0,4m^2 ; tháo dỡ ovan (căn nhà phía trước tiếp giáp đường N2) có kết cấu đổ bê tông, ốp gạch diện tích 1,57m^2 và ovan (căn nhà phía trước tiếp giáp đường N2) có kết cấu mái ngói, khung gỗ diện tích 5,18m^2 để giao trả cho bà Th diện tích 1,75m^2 và giao trả cho tích đất 5,60m^2 cho lối đi chung.

- Đối với ông L, bà L:

+ Buộc ông L, bà L giao trả cho bà Lâm Phương Th diện tích đất 1,92m^2 **(ký hiệu C)** và giao trả diện tích đất 12,17 m^2 **(ký hiệu D)** cho lối đi chung**.**

+ Buộc ông L, bà L có trách nhiệm tháo dỡ 02 đoạn vách tường rào xây tô

(tường 10cm) (phía Đông): 01 đoạn chiều dài 6.6m, cao 1.75m; 01 đoạn dài 2.14m, cao 2.2m; tháo dỡ một phần mái Tole của căn nhà (ở giữa) diện tích 3,02m^2; tháo dỡ ovan (căn nhà phía trước tiếp giáp đường N2) có kết cấu bê tông, ốp gạch diện tích 1,75m^2 và ovan (căn nhà phía trước tiếp giáp đường N2) có kết cấu mái ngói, khung gỗ diện tích 6,97m^2 để giao trả cho bà Lâm Phương Th diện tích đất 1,92m^2 và giao trả diện tích đất 12,17m^2 cho lối đi chung.

[6]. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T thu hồi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 753/GCN/2008 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho bà Lâm Phương Th và ông Lưu Chí Ngh ngày 06/6/2008; giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 768/GCN/2008 do UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp cho ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị L ngày 06/6/2008; giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 755/GCN/2008 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho Lưu Cúc Ng và ông Phạm Minh G ngày 06/6/2008 để điều chỉnh cấp lại theo đúng hiện trạng và nội dung quyết định tại bản án này.

[7]. Phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[8]. Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản) và sao lục hồ sơ: Tổng chi phí tố tụng là 3.813.454đ.

Căn cứ vào Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do yêu cầu của bà Th được chấp nhận nên bị đơn mỗi bên phải nộp số tiền 1.907.000đ để trả lại cho bà Th.

[9]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông G, bà L, ông L không phải nộp do thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn án phí quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án.

Bà Ng phải chịu án phí theo đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 244, 246, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 175; 189, 190 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 26, Điều 166 của Luật đất đai;

- 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Phương Th đối với bị đơn ông Phạm Minh G, bà Lưu Cúc Ng; ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) và tranh chấp lối đi chung.

1.1 Buộc ông Phạm Minh G, bà Lưu Cúc Ng có trách nhiệm giao trả cho bà Lâm Phương Th diện tích đất 1,75m^2 **(ký hiệu A)** và giao trả diện tích đất 5,60m^2 **(ký hiệu B)** cho lối đi chung**.**

Buộc ông Phạm Minh G, bà Lưu Cúc Ng có trách nhiệm tháo dỡ 02 đoạn vách tường xây tô (tường 10cm) (phía tây): 01 vách tường rào chiều dài 2,15m, cao 2,1m; vách tường nhà cấp 4 dài 5.05m, cao 3,1m, mái tole diện tích 0,4m^2; tháo dỡ ovan (căn nhà phía trước tiếp giáp đường N2) có kết cấu đổ bê tông, ốp gạch diện tích 1,57m^2 và ovan (căn nhà phía trước tiếp giáp đường N2) có kết cấu mái ngói, khung gỗ diện tích 5,18m^2 để giao trả cho bà Th diện tích 1,75m^2 và giao trả cho tích đất 5,60m^2 cho lối đi chung.

Phần diện tích đất 1,75m^2 (ký hiệu A) có tứ cận:

Phía Bắc: Giáp đường N2.

Phía Nam: Giáp đất ông G, bà Ng

Phía Đông: Giáp Lối đi chung

Phía Tây: Giáp đất bà Th, ông Ngh .

Phần diện tích đất 5,60m^2 (ký hiệu B) có tứ cận:

Phía Bắc: Giáp đường N2.

Phía Nam: Giáp đất ông G, bà Ng

Phía Đông: Giáp ông G, bà Ng

Phía Tây: Giáp đất bà Th, ông Ngh .

1.2 Buộc ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm giao trả cho bà Lâm Phương Th diện tích đất 1,92m^2 **(ký hiệu C)** và giao trả diện tích đất 12,17m^2 **(ký hiệu D)** cho lối đi chung.

Buộc ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm tháo dỡ 02 đoạn vách tường rào xây tô (tường 10cm) (phía Đông): 01 đoạn chiều dài 6.6m, cao 1.75m; 01 đoạn dài 2.14m, cao 2.2m; tháo dỡ một phần mái Tole của căn nhà cấp 4 diện tích 3,02m^2; tháo dỡ ovan (căn nhà phía trước tiếp giáp đường N2) có kết cấu bê tông, ốp gạch diện tích 1,75m^2 và ovan (căn nhà phía trước tiếp giáp đường N2) có kết cấu mái ngói, khung gỗ diện tích 6,97m^2 để giao trả cho bà Lâm Phương Th diện tích đất 1,92m^2 và giao trả diện tích đất 12,17m^2 cho lối đi chung.

Phần đất diện tích 1,92m^2 (ký hiệu C), có tứ cận:

Phía Bắc: Giáp đường N2.

Phía Nam: Giáp đất ông L, bà L

Phía Đông: Giáp bà Th, ông Ngh

Phía Tây: Giáp lối đi chung.

Phần đất diện tích 12,17m^2 (ký hiệu D) có tứ cận:

Phía Bắc: Giáp đường N2.

Phía Nam: Giáp đất ông L, bà L

Phía Đông: Giáp bà Th, ông Ngh

Phía Tây: Giáp đất ông L, bà L.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Kiến nghị UBND thành phố T thu hồi điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở 753/GCN/2008 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho bà Lâm Phương Th và ông Lưu Chí Ngh ngày 06/6/2008; giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 755/GCN/2008 do UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp cho bà Lưu Cúc Ng và ông Phạm Minh G ngày 06/6/2008; giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở 768/GCN/2008 do UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp cho ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị L ngày 06/6/2008 để điều chỉnh cấp lại cho phù hợp với hiện trạng và nội dung quyết định tại bản án này.

3. Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và sao lục hồ sơ):

+ Ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị L liên đới nộp số tiền 1.907.000đ (Một triệu chín trăm lẻ bảy nghìn đồng) để hoàn trả lại cho bà Lâm Phương Th.

+ Ông Phạm Minh G, bà Lưu Cúc Ng liên đới nộp số tiền 1.907.000đ (Một triệu chín trăm lẻ bảy nghìn đồng) để hoàn trả lại cho bà Lâm Phương Th.

4. Án phí sơ thẩm:

+ Ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị L và ông Phạm Minh G thuộc trường hợp miễn án phí.

+ Bà Lưu Cúc Ng phải chịu số tiền 1.025.000đ (Một triệu không trăm hai mươi lăm nghìn đồng) .

+ Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một hoàn trả cho bà Lâm Phương Th số tiền 525.000đ (Năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0050512 ngày 13/10/2020 và số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0000516 ngày 11/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tổng cộng là 825.000đ (Tám trăm hai mươi lăm nghìn).

5. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

6. 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./.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
-VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Hồ Thị Hằng