

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 208/2021/DS-PT
Ngày 28-12-2021
V/v tranh chấp 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 Thị Duyên Hằng
Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền
Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng – 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.

Trong các ngày 02 và ngày 28 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 201/2021/TLPT-DS ngày 11 tháng 8 năm 2021 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 192/2021/DS-PT ngày 11 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Văn M, sinh năm 1942; địa chỉ: Tổ 2, khu phố P, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Hồng S, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ 2, khu phố P, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 10/5/2019).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Thanh V - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số 469 Đại lộ Bình Dương, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn:

1. Ông Đoàn Anh H, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ 2, khu phố P, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Lê Văn B, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ 2, khu phố P, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Hà Thị O, sinh năm 1984; địa chỉ thường trú: Tổ 6, ấp H, xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; tạm trú: Số 37/12 đường số 02, khu phố 7, phường T2, thành phố T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ 2, khu phố P, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Phan Kim H, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 2, khu phố P, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Bà T, Bà H: ông Phan Hồng S, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ 2, khu phố P, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 05/6/2019).

3. Ông Phan Hồng S, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ 2, khu phố P, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Ngô Ngọc L, sinh năm 1952; địa chỉ: Tổ 2, khu phố P, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ 2, khu phố P, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

6. Bà Võ Thị Bích T2, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ 2, khu phố P, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Nguyễn Văn B2, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ 2, khu phố P, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

8. Ông Hoàng Ngọc C, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ 2, khu phố P, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

9. Ông Chung Ngọc H3, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ 2, khu phố P, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

10. Ông Lưu Thiện M2, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ 2, khu phố P, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

11. Bà Sơn Thị Kim L2, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ 2, khu phố P, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

12. Ông Đào Quý Đ; địa chỉ: Tổ 2, khu phố P, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

13. Ông Nguyễn Huy K, sinh năm 1979; địa chỉ thường trú: Số 85/1, quốc lộ 1, khu vực Thị Trấn, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ; tạm trú: Tổ 2, khu phố P, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

14. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Tầng 16, Tòa nhà Trung tâm hành chính tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Thanh T3, chức vụ: Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương (Công văn ủy quyền số 5089/UBND-KTN ngày 07/10/2019).

15. Bà Thạch Thị H4; địa chỉ: Tổ 2, khu phố P, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

16. Ông Trần Hồng H5, sinh năm 1965; địa chỉ: Khu phố B, phường B, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

17. Ông Phan Cao M3, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ 2, khu phố P, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

18. Ông Phạm Văn C2, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ 2, khu phố P, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

19. Ông Hoàng Văn D; địa chỉ: Tổ 2, khu phố P, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

20. Ông Nguyễn Sỹ Q, sinh năm 1983; địa chỉ thường trú: Tổ 6, ấp H, xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; tạm trú: Số 37/12, đường số 02, khu phố 7, phường T2, thành phố T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

21. Bà Lê Thị N, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ 2, khu phố P, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phan Văn M; bị đơn Bà Hà Thị O.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 20/8/2018, ngày 13/9/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/6/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:*

Hộ ông Phan Văn M được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số 02332 QSDĐ/TU ngày 07/7/2000, đối với diện tích đất 2.124m² thuộc thửa số 195, tờ bản đồ số 08, tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Năm 2000, Ông M cho ba hộ dân phía trong gồm hộ ông Đoàn Anh H, hộ ông Lê Văn B và ông Lê Văn Đ2 đi nhờ trên đất (cạnh hướng Đông), lối đi này có chiều ngang khoảng 03 mét x chiều dài 50 mét, việc cho đi nhờ qua đất chỉ thỏa thuận bằng miệng. Đến năm 2005, các hộ dân này tự ý thay đổi hiện trạng lối đi, mở rộng lối đi có chiều ngang hơn 03 mét. Khi phát hiện sự việc, gia đình Ông M đã báo chính quyền địa phương và chính quyền địa phương đã lập biên bản hòa giải có nội

dung vận động gia đình Ông M để cho các hộ dân phía trong đi nhờ trên con đường đi có chiều ngang 03 mét, tính từ hàng cây là ranh giới giữa thửa đất số 46 của ông Trần Hồng H5 (nay là tường rào) kéo qua thửa đất số 195 của Ông M. Năm 2010, Ông M làm đơn xin hiến phần đất này để làm đường đi cho các hộ dân phía trong nhưng UBND thị xã T yêu cầu muốn hiến đất làm đường thì phần lối đi này phải được đổ bê tông nên Ông M đã rút lại hồ sơ hiến đất làm đường.

Đến năm 2016, các hộ dân phía trong gồm ông Đoàn Anh H, ông Lê Văn B, bà Võ Ngọc L3, bà Nguyễn Thị H2, bà Võ Thị Bích T2, ông Nguyễn Văn B2, ông Hoàng Ngọc C, ông Chung Ngọc H3, ông Lưu Thiện M2, bà Sơn Thị Kim L2, ông Đào Quý Đ đã tự ý san lấp mặt bằng, đổ bê tông mở rộng con đường đi có chiều ngang hơn 03 mét x chiều dài hơn 50 mét mà không được sự đồng ý của Ông M. Ông M đã làm đơn tranh chấp gửi đến UBND phường T, thị xã T. UBND phường T đã tiến hành lập biên bản, đình chỉ việc xây dựng nhưng các hộ dân này đã đổ xong bê tông trên phần đất thuộc thửa đất số 195 của Ông M như hiện trạng hiện nay.

Năm 2017, Ông M khởi kiện ông Đoàn Anh H, ông Lê Văn B. Sau đó, Ông M đã rút đơn khởi kiện nên Tòa án nhân dân thị xã T đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 17/2018/DS-ST ngày 22/3/2018.

Năm 2018, các hộ dân vẫn sử dụng đất của gia đình Ông M để làm lối đi nên Ông M khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Đoàn Anh H, ông Lê Văn B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Ngọc L3, bà Nguyễn Thị H2, bà Võ Thị Bích T2, ông Nguyễn Văn B2, ông Hoàng Ngọc C, ông Chung Ngọc H3, ông Lưu Thiện M2, bà Sơn Thị Kim L2, ông Đào Quý Đ phải khôi phục tình trạng ban đầu, trả lại cho Ông M phần đất đã lấn chiếm làm đường đi chung là 209,8m² (trong đó 158,2m² thuộc thửa 46 + 51,6m² thuộc thửa 195); đối với phần đất 17,3m² thuộc thửa số 629 của ông Hoàng Văn D, Ông M không tranh chấp.

Đối với chứng cứ là Giấy cam kết ngày 01/11/2005 do ông Phan Văn M nộp kèm theo đơn khởi kiện. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thừa nhận ông Phan Văn M, bà Phạm Thị T và các hộ dân bên trong có thỏa thuận lối đi có chiều ngang 03 mét, chiều dài 50 mét như nội dung Giấy cam kết ngày 01/11/2005, được UBND phường T, thị xã T chứng thực ngày 10/11/2005 và lối đi này được xác định từ ranh đất của thửa đất số 46 của ông Trần Hồng H5 kéo qua thửa đất số 195 của Ông M. Ông M, Bà T có nhận số tiền 30.000.000 đồng. Tuy nhiên, số tiền 30.000.000 đồng không phải nhận từ các hộ dân liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng phần đất này làm lối đi và Ông M, Bà T cũng không ký nhận vào giấy cam kết này.

Đối với phần đất tại cạnh hướng Nam của thửa đất số 195, tiếp giáp thửa đất số 619 của Bà Hà Thị O. Phần đất của Bà Hà Thị O trước đây do ông Đoàn Anh H quản lý, sử dụng. Năm 2002, gia đình Ông M xây nhà trọ nhưng hộ ông Lê Văn B và ông Đoàn Anh H cản trở không cho xây dựng. Để cho việc xây dựng nhà trọ thuận lợi, gia đình Ông M đồng ý chừa ra phần đất có chiều ngang

2,5 mét. Sau khi xây dựng nhà trọ xong thì gia đình ông Phan Văn M đã gửi đơn khiếu nại đến UBND phường T nhưng không được UBND phường T giải quyết. Đến năm 2016, gia đình ông Đoàn Anh H trồng cây trên phần đất của gia đình Ông M và xây dựng một tường rào cao 2,5 mét tiếp giáp với nhà trọ của Ông M. Khi phát hiện sự việc, Ông M có báo UBND phường T nhưng không được giải quyết. Năm 2018, Ông H đã chuyển nhượng thửa đất số 619 cho Bà Hà Thị O, hiện Bà O là người quản lý, sử dụng thửa đất này. Do vậy, ông Phan Văn M khởi kiện yêu cầu Bà Hà Thị O tháo dỡ tường xây cao 2,5 mét x dài 30,6 mét, trả lại cho ông Phan Văn M diện tích đất 123,6m², thuộc thửa số 195 và yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ số CS07121 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho Bà Hà Thị O vào ngày 29/3/2018.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông Đào Quý Đ, rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn Bà Hà Thị O về việc yêu cầu Bà O trả lại diện tích đất 53,5m², yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CS07121 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho Bà Hà Thị O vào ngày 29/3/2018.

- *Bị đơn ông Lê Văn B trình bày:* Ông B quản lý, sử dụng các thửa đất số 621, 623 từ năm 2001 cho đến nay. Thửa đất của Ông B ở phía sau thửa đất số 195 của ông Phan Văn M. Để đi ra đường nhựa hiện hữu, Ông B đi qua phần đất thuộc thửa số 195 của Ông M. Năm 2005, Ông M bán phần đất này cho các hộ dân phía trong để sử dụng làm lối đi, con đường này có chiều ngang 03 mét theo như nội dung Giấy cam kết ngày 10/11/2005 do UBND phường T chứng thực, các hộ dân phía trong đã hỗ trợ cho Ông M 30.000.000 đồng. Ông B không biết các hộ dân phía trong gồm những người nào. Năm 2017, do đường đất xuống cấp, để thuận tiện cho việc đi lại các hộ dân phía trong đã cùng hùn tiền đổ bê tông trên con đường. Thời điểm đổ bê tông, Ông M phản đối với lý do phần đất này là của Ông M, các hộ dân để nguyên hiện trạng con đường đất thì Ông M đồng ý cho các hộ dân phía trong đi, còn nếu đổ bê tông thì ông không đồng ý. Trước yêu cầu khởi kiện của Ông M về việc yêu cầu Ông B khôi phục lại tình trạng ban đầu, trả lại đất cho Ông M, Ông B không đồng ý.

- *Bị đơn Bà Hà Thị O trình bày:* Bà O quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 716,6m², thuộc thửa số 619, tờ bản đồ số 08. Nguồn gốc đất là do Bà O nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Anh H và bà Lê Thị N vào đầu năm 2018. Thời điểm nhận chuyển nhượng, đất không có tranh chấp. Bà O không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Bà O tháo dỡ tường rào, trả lại phần diện tích đất 70,1m², thuộc thửa số 195.

- *Bị đơn ông Đoàn Anh H trình bày:* Trước đây Ông H quản lý, sử dụng thửa đất số 619, tờ bản đồ số 08, tại phường T, thị xã T, theo GCNQSDĐ số H03501 do UBND thị xã T cấp cho bà Lê Thị N (vợ Ông H) vào ngày 03/12/2009. Nguồn gốc đất do vợ chồng Ông H, Bà N nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S2 (mẹ Bà N). Vợ chồng Ông H, Bà N sinh sống trên thửa đất 619 trước khi gia đình Ông M về sinh sống trên thửa đất số 195. Tại cạnh hướng Bắc của thửa đất số 619 giáp thửa đất số 195 của Ông M, ranh giới được phân

định là hàng rào kẽm gai do Ông M rào. Sau này, Ông M xây dựng nhà trọ trên thửa đất số 195, hàng rào kẽm gai được thay thế bằng tường nhà trọ của Ông M. Đến năm 2015, Ông H xây dựng tường rào bao quanh thửa đất số 195 sát với tường nhà trọ của Ông M. Mục đích Ông H xây tường rào là để ngăn nước mưa chảy xuống thửa đất của Ông M và không để những người ở trọ trên thửa đất số 195 của Ông M qua lại thửa đất của Ông H. Thời điểm Ông H xây dựng tường rào, gia đình Ông M không có ý kiến. Đến năm 2018, vợ chồng Ông H, Bà N chuyển nhượng thửa đất số 619 cho Bà Hà Thị O, đất không tranh chấp, sử dụng ổn định.

Đối với con đường nằm tại cạnh hướng Đông của thửa đất số 195, con đường này có trước khi gia đình Ông M về sinh sống trên đất. Khoảng năm 2005, Ông H cùng các hộ dân phía sau con đường đã thương lượng với gia đình Ông M để mở rộng con đường có chiều ngang 03 mét, chiều dài từ đất của Bà S2 đến phần đất của Công ty của Bà H6. Ông H và các hộ dân đã thanh toán cho Ông M 30.000.000 đồng, Ông M và Bà T đã nhận số tiền này, ký vào giấy cam kết ngày 01/11/2005, được UBND phường T, thị xã T chứng thực ngày 10/11/2005, Ông M và Bà T cam kết sẽ tách con đường này ra làm lối đi chung. Ngoài hộ ông Lê Văn B thì các hộ dân đang sinh sống trên đất là mới chuyển về sống sau thời điểm năm 2005. Ông H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông M. Ông H đã chuyển nhượng thửa đất số 619 cho Bà Hà Thị O nên không còn liên quan, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Huy K trình bày:* Ông Nguyễn Huy K quản lý, sử dụng diện tích đất 123m² thuộc thửa số 336, tờ bản đồ số 8, tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng năm 2015. Thời điểm Ông K nhận chuyển nhượng thửa đất số 336, hiện trạng đã có con đường đi vào đất của Ông K. Con đường này đã có ranh giới hai bên. Do con đường đất, khó khăn trong việc đi lại nên Ông K và những người dân cùng đi trên con đường này cùng nhau góp tiền để đổ bê tông trên con đường. Ông K không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Ông M.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Ngọc C trình bày:* Ông Hoàng Ngọc C quản lý, sử dụng thửa đất phía trong con đường đang tranh chấp. Để đi ra được đường ĐT747, gia đình Ông C phải đi qua con đường đang tranh chấp. Thời điểm gia đình Ông C nhận chuyển nhượng thì phần đường đi đang tranh chấp là con đường đất. Tuy nhiên, con đường này rất xấu, sạt lở nên Ông C và các hộ dân góp tiền để đổ bê tông trên con đường, để việc đi lại được thuận tiện hơn. Hiện nay, hai bên con đường đã có ranh giới rõ ràng là tường nhà trọ của Ông M với hàng rào của Ông H5. Ông C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Ông M.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Hồng S đồng thời là người đại diện hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T, bà Phan Kim H trình bày:* Thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C2 trình bày:* Ông C quản lý, sử dụng thửa đất số 620, tờ bản đồ số 08, tại phường T, thị xã T, theo GCNQSDĐ số CS05790 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/3/2017. Nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng từ ông U. Theo mảnh trích lục địa chính ngày 05/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T, thửa đất số 619 do Bà Hà Thị O xác định có 0,5m² thuộc thửa đất số 620 và thửa đất số 195 do Ông S xác định có 27,5m² thuộc thửa đất số 620, do Bà O và Ông S đều không tranh chấp phần đất này nên Ông C không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Cao M3 trình bày:* Ông M3 quản lý, sử dụng thửa đất số 196, tờ bản đồ số 08, tại phường T, thị xã T. Ông M3 đã xây hàng rào phân định ranh giới với các chủ sử dụng đất liền kề, ranh giới này ổn định, không tranh chấp nên Ông M3 thống nhất theo hiện trạng sử dụng, không có yêu cầu gì trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị H4 trình bày:* Bà H quản lý, sử dụng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 08, tại khu phố P, phường T, thị xã T. Ranh giới giữa thửa đất số 45 và thửa đất số 619 là tường xây, ranh giới ổn định, không tranh chấp. Do vậy, Bà H thống nhất theo hiện trạng sử dụng, không có yêu cầu gì trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hồng H5 trình bày:* Ông H5 quản lý, sử dụng thửa đất số 46, tờ bản đồ số 08, tại phường T, thị xã T, theo GCNQSDĐ số 01772 cấp cho hộ ông Trần Hồng H5 vào năm 1999. Tại cạnh hướng Tây giáp thửa đất số 195 của Ông M, giữa đất của Ông H5 và đất Ông M có con đường xe bò rộng khoảng 03 mét. Do việc cấp đất không tiến hành đo đạc thực tế nên không thể hiện con đường nhưng thực tế có con đường để phân định ranh giới giữa đất của Ông H5 và đất Ông M. Thời điểm cấp đất cho Ông M, ở phía trong có một số hộ dân sử dụng lối đi để đi ra con đường nhựa hiện hữu, hiện nay chỉ còn gia đình Ông B và một số hộ dân mới về sinh sống trên đất sau này. Ông H5 đã xây dựng tường gạch, trụ bê tông để phân định ranh giới với con đường, tường rào được xây dựng trên 20 năm. Khi xây dựng tường rào, Ông H5 chừa ra khoảng 01m nên con đường mới rộng như hiện nay. Thời điểm Ông H5 xây dựng tường rào thì Ông M chưa xây nhà trọ như hiện nay, sau này Ông M xây nhà trọ cũng ngăn cách phần đất ông đang sử dụng với con đường. Ông H5 chỉ chừa đất làm đường mà không chỉnh lý giảm thửa đối với phần đất này. Theo mảnh trích lục địa chính ngày 05/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T, trong phần đất tranh chấp thuộc con đường đi có 158,2m² thuộc thửa đất số 46, Ông H5 đã xây dựng ranh giới phân định thửa đất số 46 và diện tích đất thuộc con đường đi nên đề nghị giữ nguyên hiện trạng phần đất này làm đường đi cho các hộ dân phía trong, Ông H5 không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N trình bày:* Thống nhất trình bày của bị đơn ông Đoàn Anh H, không bổ sung ý kiến.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Sỹ Q trình bày:* Thống nhất trình bày của bị đơn Bà Hà Thị O, không bổ sung ý kiến.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương trình bày:* Việc cấp GCNQĐĐ số CL646260 ngày 29/3/2018 cho Bà Hà Thị O đối với thửa đất số 619, tờ bản đồ số 08, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0931, quyền số 02/2018-TP-CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng T chứng nhận ngày 26/02/2018. Trình tự, thủ tục thực hiện hồ sơ đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, khoản 2 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Điều 15 Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 30/8/2017 của UBND tỉnh Bình Dương. Tại thời điểm thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ chỉ thực hiện thủ tục trích lục địa chính thửa đất và xác định sơ đồ tính thuế trên cơ sở bản đồ địa chính, không đo đạc thực tế nên không thực hiện ký giáp ranh với các chủ sử dụng đất liền kề. Không có ý kiến về yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CL646260.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2021, Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 147, 157, 165, 91, 92, 227, 228, 235, 244, 259, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn M đối với bị đơn Bà Hà Thị O về việc yêu cầu trả lại diện tích đất 53,5m² thuộc thửa số 195, tờ bản đồ số 08, tại phường T, thị xã T và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07121 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho Bà Hà Thị O vào ngày 29/3/2018.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn M với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Quý Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn M đối với bị đơn Bà Hà Thị O về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc bị đơn Bà Hà Thị O phải tháo dỡ tường rào kết cấu tường xây tô, có chiều cao 2,5 mét x chiều dài 30,6 mét, trả lại cho ông Phan Văn M diện tích đất 70,1m², thuộc thửa số 195, tờ bản đồ số 08, tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (vị trí A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn M về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Văn B, ông Đoàn Anh H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Ngọc L, bà Nguyễn Thị H2, bà Võ Thị Bích T2, ông Nguyễn Văn B2, ông Hoàng Ngọc C, ông Chung Ngọc H3, ông

Lưu Thiện M2, bà Sơn Thị Kim L2 phải khôi phục tình trạng ban đầu, trả lại cho Ông M diện tích đất 209,8m².

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 04/5/2021, nguyên đơn ông Phan Văn M có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Đoàn Anh H, ông Lê Văn B, bà Ngô Ngọc L, bà Nguyễn Thị H2, bà Võ Bích Thủy, ông Nguyễn Văn B2, ông Hoàng Ngọc C, ông Chung Ngọc H3, ông Nguyễn Văn Mạnh, bà Sơn Thị Kim L2 khôi phục lại tình trạng ban đầu, trả lại diện tích 209,8m² lấn chiếm của Ông M làm lối đi chung. Ngày 15/4/2021, bị đơn Bà Hà Thị O có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm liên quan đến Bà O. Ngày 13/5/2021, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/2021/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm do việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Phan Văn M buộc bị đơn Bà Hà Thị O trả lại diện tích đất 70,1m² thuộc thửa số 195, tờ bản đồ số 8, tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương là không có căn cứ. Ngày 15/5/2021, Bà Hà Thị O có đơn kháng cáo bổ sung, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phan Hồng S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo đối với bị đơn Ông B, Ông H; bị đơn Bà Hà Thị O giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Tại phiên tòa ngày 02/12/2021, Ông S và Bà O, Ông Q giữ nguyên thỏa thuận ngày 09/11/2021, yêu cầu Tòa án công nhận sự thỏa thuận của các bên đối với phần đất tranh chấp 70,1m²; đại diện Viện Kiểm sát rút quyết định kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án đối với phần đất tranh chấp 209,8m².

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn M đối với bị đơn ông Đoàn Anh H, ông Lê Văn B:

Ông M chừa lối đi có chiều ngang 03 mét tại cạnh hướng Đông của thửa đất số 195 làm lối đi cho các hộ dân phía trong sử dụng đi lại nhưng do nhiều lần cải tạo con đường nên hiện trạng con đường mới rộng như hiện nay. Xét về thỏa thuận ban đầu giữa Ông M, Bà T với các hộ dân phía trong là chừa lối đi có chiều ngang 03 mét. Lời khai của ông Lê Văn B, ông Đoàn Anh H đều thừa nhận phần đất tranh chấp là của Ông M. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sự chênh lệch trong việc thỏa thuận ban đầu là diện tích lối đi có chiều ngang 03 mét x chiều dài 50 mét và phần chênh lệch lấn chiếm đất này. Tại Văn bản số 2667/PTNMT-ĐD ngày 18/10/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T xác định thửa đất số 195 tiếp giáp với thửa đất số 46, điều này càng khẳng định giữa thửa đất số 195 và 46 có ranh giới là tường xây của ông Trần Hồng H5. Việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 195 và thửa đất số 46 đều không qua đo đạc thực tế, Ông M xác định ranh giới với Ông H5 là tường xây nên phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc là

của Ông M. Đối với tài liệu, chứng cứ Giấy cam kết ngày 01/11/2005, được UBND phường T, thị xã T chứng thực là giả vì nội dung giấy cam kết ghi ông Phan Văn M sử dụng một phần diện tích đất, không phù hợp với diện tích đất được cấp theo GCNQSDĐ đối với thửa đất số 195 vì nguyên đơn là người sử dụng đất thì nguyên đơn sẽ biết chính xác diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, giấy cam kết này không phải là chứng cứ nên đề nghị không đưa vào hồ sơ. Số tiền 30.000.000 đồng, Ông M, Bà T nhận của ông Võ Công D2 nhưng nhận với tư cách cá nhân, Ông B cho rằng là số tiền mà các hộ dân hỗ trợ nhưng không xác định được hộ dân nào. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn M đối với bị đơn ông Lê Văn B, ông Đoàn Anh H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đối với yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn Bà Hà Thị O tháo dỡ tường rào, trả lại cho Ông M diện tích đất 70,1m²: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung:

Đối với kháng cáo của Bà O: Ngày 09/11/2021, người đại diện hợp pháp của Ông M với vợ chồng Bà O, Ông Q đã thỏa thuận được với nhau nên đại diện Viện Kiểm sát rút quyết định kháng nghị. Đề nghị công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đối với kháng cáo của Ông M: Giấy cam kết ngày 01/11/2005 không có bản chính, Ông M, Bà T không thừa nhận có ký tên trong bản cam kết này. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thừa nhận Ông M, Bà T và các hộ dân có thỏa thuận lối đi có chiều ngang 03m, chiều dài 50m như nội dung giấy cam kết ngày 01/11/2005 được UBND phường T chứng thực và lối đi này được xác định từ ranh đất của thửa đất số 46 của Ông H5 kéo qua thửa đất 195 của Ông M. Ông M, Bà T có nhận số tiền 30.000.000 đồng nhưng số tiền này không phải là tiền bán diện tích đất trên để làm đường đi. Tuy nhiên, hiện nay con đường hiện hữu ngang phía giáp đường nhựa là 5,8m, phía sau là 5,54m, diện tích 209m². Cấp sơ thẩm chưa xem xét thỏa thuận và thừa nhận của các đương sự, ranh giới hiện hữu giữa các thửa đất Ông M và Ông H5 để đánh giá lại căn cứ kết quả đo đạc, việc áp sổ đất không qua đo đạc thực tế để công nhận toàn bộ diện tích 209m² là đường đi chung là chưa phù hợp. Theo kết quả xác minh ngày 13/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương tại UBND phường T thể hiện phần diện tích 209m² hiện các bên đang tranh chấp là lối đi duy nhất từ thửa 54 ra đường công cộng (nay thửa đất 54 được tách thành các thửa mới 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 358, 359, 396, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 629). Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không điều tra, xác minh các chủ sử dụng đất

nêu trên, quyền và lợi ích cũng như ý kiến của họ như thế nào về con đường tranh chấp và đưa họ vào tham gia với tư cách là người liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm về tranh chấp lối đi chung.

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 người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn Ông B, Ông H đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do (hình thức tổng đạt trực tiếp nhưng từ chối nhận); bị đơn Bà O; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Q, UBND tỉnh Bình Dương có yêu cầu vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Ngọc L, bà Nguyễn Thị H2, bà Võ Thị Bích T2, ông Nguyễn Văn B2, ông Hoàng Ngọc C, ông Chung Ngọc H3, ông Lưu Thiện M2, bà Sơn Thị Kim L2, ông Đào Quý Đ, ông Nguyễn Huy K, bà Thạch Thị H4; ông Trần Hồng H5, ông Phan Cao M3, ông Phạm Văn C2, ông Hoàng Văn D, bà Lê Thị N đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do (hình thức tổng đạt trực tiếp nhưng từ chối nhận), căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Xét đơn kháng cáo ngày 15/4/2021 của bị đơn Bà O, đơn kháng cáo ngày 04/5/2021 của nguyên đơn Ông M; kháng nghị ngày 13/5/2021 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết. Đối với đơn kháng cáo bổ sung ngày 15/5/2021 của bị đơn Bà Hà Thị O đã hết thời hạn kháng cáo nên không xem xét, giải quyết.

Nguyên đơn chỉ kháng cáo mục 4 của quyết định tại bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; các mục 1 và mục 2 của quyết định tại bản án sơ thẩm về đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì nguyên đơn không kháng cáo, đã hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định nên các phần quyết định này đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Ngày 09/11/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Hồng S, đồng thời là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phan Văn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T, bà Phan Kim H với bị đơn Bà Hà Thị O, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Sỹ Q có thỏa thuận với nhau như sau: Ông Phan Văn M, bà Phạm Thị T, bà Phan Kim H, ông Phan Hồng S đồng ý giao cho Bà Hà Thị O, ông Nguyễn Sỹ Q được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 70,1m², thuộc thửa số 195, tờ bản đồ số 08, tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số 02332 QSDĐ/TU ngày 07/7/2000 do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp cho hộ ông Phan Văn M. Trên đất có tài sản của Bà O, Ông Q xây dựng là tường gạch xây tô, có chiều cao 2,5 mét x chiều dài 30,6 mét. Ranh giới giữa thửa đất số 195 của hộ Ông M

và thửa đất số 619 của Bà O là một phần tường gạch nhà trọ của Ông M và một phần tường gạch xây tô của Bà O. Bà Hà Thị O, ông Nguyễn Sỹ Q có trách nhiệm thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn M, bà Phạm Thị T, bà Phan Kim H, ông Phan Hồng S số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng). Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Bà O, Ông Q phải thanh toán số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng) cho ông Phan Văn M, bà Phạm Thị T, bà Phan Kim H, ông Phan Hồng S. Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông S, Bà O, Ông Q vẫn giữ nguyên thỏa thuận nêu trên, yêu cầu Tòa án công nhận sự thỏa thuận này, ý kiến Viện Kiểm sát đề nghị công nhận sự thỏa thuận của các bên. Xét thỏa thuận của Ông S, Bà O, Ông Q là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận thỏa thuận nêu trên giữa Ông S, Bà O và Ông Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát rút Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/2021/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/5/2021 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với quyết định kháng nghị nêu trên.

Tại cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ông S có yêu cầu định giá lại, theo kết quả định giá ngày 08/12/2021 của Hội đồng định giá tỉnh Bình Dương xác định giá đất nông nghiệp 4.000.000 đồng/m²; về tài sản trên đất: Đường đi bằng bê tông giá 150.000 đồng/m²; 03 trụ điện bằng bê tông giá di dời 585.000 đồng/trụ; 05 trụ điện bằng sắt giá di dời 117.000 đồng/trụ.

[2] Về nội dung:

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/01/2019 của Tòa án cấp sơ thẩm, mảnh trích lục địa chính ngày 05/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T thể hiện: Phần đất tranh chấp có diện tích 239,7m² (trong đó 12,6m² + 158,2m² thuộc thửa số 46 + 51,6m² thuộc thửa số 195 + 17,3m² thuộc thửa số 629), hiện trạng là đường bê tông, có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa số 46, chiều dài 30,67m + 21,36m + 0,48m + 2,3m; hướng Tây giáp thửa số 195, chiều dài 7,76m + 22,45m + 8,13m + 0,83m + 15,22m; hướng Bắc đường nhựa chiều ngang 5,80m; hướng Nam giáp thửa số 629, chiều ngang 5,45m. Nguyên đơn xác định không tranh chấp diện tích 17,3m² thuộc thửa số 629 nên diện tích đất tranh chấp còn lại là 222,4m² (trong đó 12,6m² + 158,2m² thuộc thửa số 46 + 51,6m² thuộc thửa số 195).

Nguyên đơn cho rằng, phần đất tranh chấp, các hộ dân đang sử dụng làm đường đi thuộc quyền sử dụng của gia đình ông, đã được UBND thị xã T cấp GCNQSDĐ. Gia đình Ông M tạo điều kiện chừa đường để các hộ bên trong đi lại, nhưng không được đổ bê tông hoặc làm kiên cố, nếu các hộ dân có nhu cầu đi lại ổn định thì gia đình Ông M sẽ tách phần đất đường đi này cho các hộ dân theo giá quy định của Nhà nước. Bị đơn Ông H cho rằng, con đường đã có trước khi gia đình Ông M về sinh sống tại thửa đất 195; năm 2005, Ông H, Ông S

(không rõ họ tên, địa chỉ) và các hộ dân phía sau đã thương lượng với gia đình Ông M để mở con đường có chiều rộng 03m x chiều dài từ phần đất của Bà S2 đến phần đất của Công ty của Bà H6 và đã hỗ trợ số tiền 30.000.000 đồng cho gia đình Ông M; Ông M, Bà T đã nhận tiền và ký giấy cam kết có xác nhận của UBND xã (nay là phường) T ngày 10/11/2005, cam kết sẽ tách sổ con đường này ra riêng làm đường công cộng.

Bản cam kết của Ông M có xác nhận của UBND xã (nay là phường) T ngày 10/11/2005 (bút lục số 211) có nội dung: “Ông M đang sử dụng phần đất 2.124m² thuộc thửa số 195, tờ bản đồ số 8, tại ấp Phước Thái, xã T, trên phần đất này hiện nay Ông M đã chừa 01 con đường đi để các hộ dân phía trong đi, con đường này rộng 03m dài từ đất Bà S2 đến đường đi của Công ty Bà H6 đã làm (con đường nằm cặp giữa đất Ông M và đất Ông H5), các hộ dân phía trong đã hỗ trợ cho Ông M số tiền 30.000.000 đồng. Nay Ông M làm giấy này để cam kết với UBND xã T, các hộ dân phía trong là kể từ nay phần đất mà Ông M bỏ ra làm đường là phần đất làm đường đi chung và do Nhà nước quản lý (mặc dù phần đất này đang nằm trong GCNQSDĐ của Ông M), kể từ nay ai ra vô sử dụng con đường là tùy ý, Ông M không ngăn trở hay gây khó khăn, không có ý kiến. Ngày 01/11/2005, Ông M viết có nhận tiền hỗ trợ 30.000.000 đồng và ký tên Phan Văn M, đồng thời Bà T (vợ Ông M) cũng ký tên”. Theo biên bản xác minh ngày 07/9/2020, ngày 26/12/2020 tại UBND phường T đối với bản chính giấy cam kết ngày 10/11/2005 thì UBND phường T không thể cung cấp thông tin do thời gian đã lâu và không lưu trữ bản chính giấy cam kết trên (bút lục số 182, 183, 328). Quá trình tố tụng Ông M có yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của Ông M, Bà T tại giấy cam kết ngày 01/11/2005, nhưng không cung cấp được bản chính giấy cam kết, chỉ có bị đơn Ông B lưu giữ bản photo giấy cam kết có chứng thực của UBND phường T, nên Phòng Kỹ thuật hình sự Công An tỉnh Bình Dương có Công văn số 123/CV-PC09 ngày 22/9/2020, thông báo không nhận giám định chữ ký, chữ viết là bản pho to. Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải ngày 23/02/2017, Bà T đồng ý có nhận 30.000.000 đồng từ ông Võ Công D2 – cán bộ địa chính xây dựng xã T nhưng không thừa nhận chữ ký của Bà T trên giấy cam kết. Tòa án cấp phúc thẩm đã có quyết định thu thập chứng cứ tại Tòa án nhân dân thị xã T đối với Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 17/2018/QĐST-DS ngày 22/3/2018 giữa nguyên đơn ông Phan Văn M với bị đơn ông Đoàn Anh H, ông Lê Văn B thì tại biên bản lấy lời khai ngày 14/11/2017, Ông M, Bà T trình bày: Năm 2005, Ông B, Ông H tự ý mở lối đi trên đất Ông M, Ông M có khiếu nại ra UBND phường T, qua hòa giải UBND phường T vận động để cho 03 hộ là Ông H, má Ông H (Bà S2 là má vợ của Ông H, Bà N là vợ Ông H, con Bà S2), Ông B (con Bà S2) đi nhờ, Ông M đồng ý chừa lối đi cho đi nhờ khoảng 03m x dài 50m; sau khi hòa giải, Ông D2 có gặp gia đình Ông M đưa Bà T 30.000.000 đồng, Bà T có hỏi đây là tiền gì thì Ông D2 nói là tiền mấy hộ dân cho gia đình ông bà; vợ chồng ông bà có nhận 30.000.000 đồng do Ông D2 (cán bộ địa chính) đưa nhưng không ký bất kỳ giấy tờ nào.

Tại Công văn số 2667/PTNMT-ĐĐ ngày 18/10/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T cung cấp: Thời điểm cấp GCNQSDĐ cho hộ Ông M thì cạnh hướng Đông không tiếp giáp đường đi (bút lục số 161). Biên bản xác minh ngày 07/01/2021 tại UBND phường T thể hiện: Phần đất Ông M tranh chấp với Ông H, Ông B hiện trạng là lối đi, lối đi hình thành từ khi nào địa phương không rõ, không xác định được ai đi trên phần đất này (bút lục số 390).

Theo bản đồ địa chính qua các thời kỳ; hồ sơ cấp đất và biến động của thửa số 54, tờ bản đồ số 08; các Công văn số 2163/CNTU-TL ngày 17/11/2021, số 2939/CNTU-TL ngày 09/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T; biên bản xác minh ngày 15/12/2021 tại UBND phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, thể hiện: Thửa đất số 54, chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị S2 (chết ngày 10/7/2002) theo GCNQSDĐ số 828548, số vào sổ 01584 QSDĐ/TU ngày 18/12/1999). Sau khi Bà S2 chết, ông Lê Văn A (con Bà S2), thực hiện thủ tục tách thửa, chuyển nhượng thành các thửa như sau: Thửa số 333 (chủ sử dụng Bà Hà Thị O); 334 (ông Nguyễn Thế H7); 335 (ông Phạm Anh T4); 336 (ông Nguyễn Huy K); 337 (ông Đỗ Trọng Y); 338 (ông Phạm Thanh T5); 339 (ông Lưu Thiện M2); 340 (ông Nguyễn Sỹ Q); 341 (bà Nguyễn Thị T6); 342 (ông Phạm Văn N2); 343 (bà Phan Thị T7); 344 (bà Nguyễn Thị X); 345 (ông Bùi Sỹ A); 346 (ông Võ Quang V2); 347 (Ông D Văn P); 348 (ông Ngô Văn H8); 358 (ông Phan Công L4); 359 (bà Nguyễn Thị H2); 396 (bà Lê Thị H9); 619 (Bà Hà Thị O); 620 (ông Phạm Văn C2); 621 (ông Lê Văn S3); 622 + 623 (ông Lê Văn B); 624 (ông Nguyễn Văn D3 và bà Đào Thị H10); 625 (ông Chung Ngọc H3); 626 (ông Văng Công T8); 627 (bà Nguyễn Thị Diễm Q2); 629 (ông Hoàng Văn D); 909 (Trần Hậu H11); 910 (Lê Văn P2); 911 (Nguyễn Văn C3); 912 (Lê Văn K2); 913 (Nguyễn Thị Ánh T9). Thửa đất số 54, bị vây bọc bởi các thửa đất liền kề, để đi ra đường thì phải đi qua con đường đang tranh chấp nằm giữa hai thửa đất số 195 (đất Ông M) và thửa đất số 46 (đất của ông Trần Hồng H5), đây là lối đi duy nhất, không còn lối đi nào khác.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ, quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp quyền sử dụng đất và lối đi qua bất động sản liền kề. Do việc xác định quan hệ là tranh chấp quyền sử dụng đất, dẫn đến thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, cụ thể: Chưa làm rõ con đường hình thành thời gian nào; có những ai đang sử dụng con đường này; chưa đưa các chủ sử dụng đất bên trong vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị S2, ông Nguyễn Thế H7, ông Phạm Anh T4, ông Đỗ Trọng Y, ông Phạm Thanh T5, bà Nguyễn Thị T6, ông Phạm Văn N2, bà Phan Thị T7, bà Nguyễn Thị X, ông Bùi Sỹ A, ông Võ Quang V2, Ông D Văn P, ông Ngô Văn H8, ông Phan Công L4, bà Lê Thị H9, ông Lê Văn S3, ông Nguyễn Văn D3 và bà Đào Thị H10, ông Văng Công T8, bà Nguyễn Thị Diễm Q2, ông Trần Hậu H11, ông Lê Văn P2, ông Nguyễn Văn C3, ông Lê Văn K2, bà Nguyễn Thị Ánh T9; chưa làm việc với ông Võ Công D2 – cán bộ địa chính xây dựng xã T, về số tiền 30.000.000 đồng mà Ông M, Bà T nhận từ Ông D2 là tiền gì, có phải là tiền các hộ dân sử dụng con đường (gồm những ai) giao cho Ông D2 để Ông D2 giao

lại cho gia đình Ông M hay không; chưa làm rõ theo giấy cam kết ngày 10/11/2005, con đường đi có chiều ngang 03m nằm ở vị trí nào, là từ đất ông Trần Hồng H5 (ranh đất Ông H5 là tường gạch, trụ bê tông do Ông H5 xây dựng trên 20 năm) kéo sang đất Ông M có chiều ngang 03m hay từ đất Ông M kéo sang đất Ông H5 có chiều ngang 03m; chưa xác định rõ ranh giới giữa thửa đất số 46 và 195. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các vấn đề nêu trên mà tuyên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc trả lại diện tích đất 209,8m² là chưa đủ căn cứ.

Từ những phân tích trên, cần sửa một phần bản án sơ thẩm do các đương sự thỏa thuận được với nhau; một phần bản án đã có hiệu lực pháp luật; hủy một phần bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung; kháng cáo của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận một phần; kháng cáo của bị đơn có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, điểm b khoản 1 Điều 289, Điều 300, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Văn M; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Bà Hà Thị O.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/2021/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/5/2021 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương như sau:

Ông Phan Văn M, bà Phạm Thị T, bà Phan Kim H, ông Phan Hồng S đồng ý giao cho Bà Hà Thị O, ông Nguyễn Sỹ Q được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 70,1m², thuộc thửa số 195, tờ bản đồ số 08, tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số 02332 QSDĐ/TU ngày 07/7/2000 do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp cho hộ ông Phan Văn M. Trên đất có tài sản của Bà O, Ông Q xây dựng là tường gạch xây tô, có chiều cao 2,5 mét x chiều dài 30,6 mét. Ranh giới giữa thửa đất số 195 của hộ Ông M và thửa đất số 619 của Bà O là một phần tường gạch nhà trọ của Ông M và một phần tường gạch xây tô của Bà O.

(Kèm theo sơ đồ bản vẽ).

Bà Hà Thị O, ông Nguyễn Sỹ Q có trách nhiệm thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn M, bà Phạm Thị T, bà Phan Kim H, ông Phan Hồng S số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Bà O, Ông Q phải thanh toán số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng) cho ông Phan Văn M, bà Phạm Thị T, bà Phan Kim H, ông Phan Hồng S.

3. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã có hiệu lực pháp luật, cụ thể:

3.1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn M đối với bị đơn Bà Hà Thị O về việc yêu cầu trả lại diện tích đất 53,5m² thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 08, tại phường T, thị xã T và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07121 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho Bà Hà Thị O vào ngày 29/3/2018.

3.2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn M với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Quý Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

4. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương như sau:

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn M về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Văn B, ông Đoàn Anh H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Ngọc L, bà Nguyễn Thị H2, bà Võ Thị Bích T2, ông Nguyễn Văn B2, ông Hoàng Ngọc C, ông Chung Ngọc H3, ông Lưu Thiện M2, bà Sơn Thị Kim L2 phải khôi phục tình trạng ban đầu, trả lại cho Ông M diện tích đất 209,8m².

Giao hồ sơ vụ án cho thị xã T, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục chung.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá:

Số tiền 4.631.000 đồng (bốn triệu sáu trăm ba mươi một nghìn đồng). Ông Phan Văn M, Bà Hà Thị O mỗi người phải chịu 2.315.500 đồng (hai triệu ba trăm mười lăm nghìn năm trăm đồng). Ông M đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng chi phí đã nộp; Bà O phải hoàn trả cho Ông M số tiền 2.315.500 đồng (hai triệu ba trăm mười lăm nghìn năm trăm đồng).

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Văn M được miễn nộp án phí.

Bà Hà Thị O phải chịu số tiền 1.750.000 đồng (một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho Bà Hà Thị O 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0052364 ngày 15/4/2021 của Chi cục Thi hành án thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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 theo quy định các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hạn thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã T;
- TAND thị xã T;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng