

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 228/2022/DS-PT

Ngày 23-9-2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất và lối đi chung

**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 toà: Bà Nguyễn Ngọc Mai

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Ngô Bích Diệp

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên toà: Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16, 23 tháng 9 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 74/2022/TLPT-DS ngày 01/4/2022 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất và lối đi chung”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã U, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2022/QĐPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần N, sinh năm 1969; địa chỉ: tổ 2, khu phố 8, phường Uyên Hưng, thị xã U, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đặng Phước M3, sinh năm 1974; địa chỉ: 68/23A, Trần Quang Khải, phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn A, sinh năm 1960; địa chỉ: tổ 2, khu phố 8, phường Uyên Hưng, thị xã U, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Bà Trương S, sinh năm 1966;

3. Ông Bùi Q, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: Tổ 2, khu phố 8, phường Uyên Hưng, thị xã U, tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

1. Ông Nguyễn T1, sinh năm 1959; thường trú: 5/12 ấp Long Đại, phường Long Phước, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: tổ 2, khu phố 8, phường Uyên Hưng, thị xã U, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Ông Nguyễn T2, sinh năm 1988; địa chỉ: tổ 2, khu phố 8, phường Uyên Hưng, thị xã U, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Nguyễn D1, sinh năm 1994; địa chỉ: tổ 2, khu phố 8, phường Uyên Hưng, thị xã U, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông Nguyễn L, sinh năm 1966; địa chỉ: tổ 2, khu phố 8, phường Uyên Hưng, thị xã U, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Võ Thị Nh, sinh năm 1957, địa chỉ: tổ 2, khu phố 2, phường Uyên Hưng, thị xã U, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Ông Nguyễn T3, sinh năm 1961, địa chỉ: tổ 2, khu 8, phường Uyên Hưng thị xã U, Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Bà Trương Thị X, sinh năm 1968;

8. Ông Trương Văn K, sinh năm 1997;

Cùng địa chỉ: tổ 2, khu phố 8, phường Uyên Hưng, thị xã U, tỉnh Bình Dương; có mặt.

9. Bà Trần Đ, sinh năm 1975; địa chỉ: tổ 2, khu phố 8, phường Uyên Hưng, thị xã U, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

10. Bà Võ Thị Q1, sinh năm 1968; địa chỉ: tổ 2, khu phố 8, phường Uyên Hưng, thị xã U, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

11. Ông Nguyễn S2, sinh năm 1954;

12. Bà Lê M, sinh năm 1957;

Cùng địa chỉ: tổ 2, khu phố 8, phường Uyên Hưng, thị xã U, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Lương S3, sinh năm 1956; địa chỉ: tổ 2, khu phố 8, phường Uyên Hưng, thị xã U, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn là bà Trần N.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã U, tỉnh Bình Dương theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐ-VKS-DS ngày 26/01/2022.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/11/2017 và ngày 15/11/2017; đơn khởi kiện bổ sung; bản tự khai; quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần N và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Phạm Đỗ L3 trình bày:

Nguyên gia đình bà Trần N là người sử dụng phần đất có diện tích 2.649m² (nay còn lại 2.580m²) thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 52 tọa lạc tại tổ 2, khu phố 8, phường Uyên Hưng, thị xã U, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00824 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) U cấp ngày 15/01/2004 cho hộ bà Trần N. Gia đình bà Năm sử dụng ổn định phần diện tích đất nói trên từ năm 1980 đến nay. Giáp ranh phía Nam thửa đất số 515 là thửa đất số 519 của bà Trương S và ông Bùi Q và con đường đất có diện tích 402m² (chiều rộng 04m, chiều dài 105m dọc hết phần đất của bà Năm ra đến đường ĐT-747). Từ phần đất của bà Năm để đi ra đường ĐT-747, gia đình bà Năm đều đi bằng con đường đất nói trên. Con đường đất này hình thành từ trước năm 1975 và được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00824 QSDĐ/TU.

Năm 2009, bà Năm phát hiện bà Trương S, ông Bùi Q là chủ sử dụng thửa đất số 519 xây hàng rào lấn sang phần đất của bà Năm diện tích 180m² (chiều ngang đoạn lớn nhất khoảng 09m, chiều dài 30,4m) và bà Nguyễn A là chủ sử dụng thửa đất số 521 giáp ranh với đường đất đã xây nhà trọ, làm hàng rào chiếm trọn một đoạn đường đất có diện tích khoảng 200m² (chiều ngang 04m, chiều dài khoảng 50m) và lấn sang phần đất của bà Năm diện tích 88m² (chiều ngang đoạn lớn nhất khoảng 03m, chiều dài 40,6m). Khi phát hiện sự việc này, bà Năm đã nhiều lần liên hệ, yêu cầu bà Sen, ông Quỳnh, bà Anh phải phá bỏ hàng rào, trả lại phần diện tích lấn chiếm và con đường để gia đình bà Năm đi lại nhưng bà Sen, ông Quỳnh, bà Anh không chấm dứt hành vi lấn chiếm nói trên. Tuy nhiên, vì chưa có điều kiện nên bà Năm chưa thể khởi kiện bà Anh cùng vợ chồng bà Sen, ông Quỳnh đến Tòa án để yêu cầu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Năm.

Đến năm 2017, nhận thấy bà Anh, bà Sen, ông Quỳnh thực hiện hành vi trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Năm nên bà đã làm đơn yêu cầu hoà giải tranh chấp quyền sử dụng đất gửi đến Ủy ban nhân dân thị trấn (nay là phường) Uyên Hưng. Ngày 01/11/2017, Ủy ban nhân dân phường Uyên Hưng đã tiến hành hoà giải nhưng bà Năm và vợ chồng bà Sen, ông Quỳnh không thoả thuận được với nhau. Đối với việc hoà giải tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Năm với bà Anh thì không hoà giải được do ngày 19/10/2017 và ngày 01/11/2017, bà Anh không đến Ủy ban nhân dân thị trấn (nay là phường) Uyên Hưng để tham gia hoà giải.

Nhận thấy hành vi của bà Nguyễn A và vợ chồng bà Trương S, ông Bùi Q là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Năm. Do đó, bà Trần N khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã U giải quyết như sau:

- Buộc bị đơn bà Nguyễn A phải tháo dỡ toàn bộ nhà trọ đã xây dựng lấn chiếm, trả lại phần con đường có diện tích khoảng 447,7m² để gia đình bà Năm đi lại. Phần diện tích con đường bị bà Anh lấn chiếm có tứ cận như sau:

- + Hướng Bắc giáp thửa đất số 515;
- + Hướng Nam giáp với thửa đất 521 của bà Anh;
- + Hướng Đông giáp với đoạn còn lại của con đường;
- + Hướng Tây giáp thửa đất số 837.

- Buộc bị đơn bà Nguyễn A phải tháo dỡ toàn bộ phần hàng rào và nhà trọ đã xây dựng lấn chiếm để trả lại cho bà Năm diện tích đất 88m² vì căn cứ vào bản trích đo ngày 19/3/2009, phần diện tích đất này thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 52 tại tổ 2, khu phố 8, phường Uyên Hưng, thị xã U, tỉnh Bình Dương. Phần diện tích đất bị bà Anh lấn chiếm có tứ cận như sau:

- + Hướng Bắc giáp thửa đất số 515;
- + Hướng Nam giáp với đường đất;
- + Hướng Đông giáp với lối đi chung;
- + Hướng Tây giáp thửa đất số 837.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã U thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01295 do UBND huyện (nay là thị xã) U cấp cho bà Nguyễn A và ông Nguyễn T1 ngày 19/01/2006 (đo đạc chỉnh lý ngày 24/01/2017).

- Buộc bị đơn bà Trương S, ông Bùi Q phải tháo dỡ toàn bộ phần hàng rào đã xây dựng, tháo dỡ nhà ở để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của bà Năm là 162,3m². Theo kết quả đo đạc thực tế, 162,3m² này bao gồm: 141,2m² thuộc thửa 519 và 21,1m² thuộc thửa 518 nhưng hiện tại do bà Năm đang quản lý sử dụng căn cứ vào bản trích đo ngày 02/7/2018.

Nguyên đơn xác định là việc đo đạc, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn bà Anh là hoàn toàn không đúng pháp luật, có sai sót như: Bản mô tả ranh giới thửa đất không có chủ đất liền kề ký giáp ranh, không đúng quy định tại Thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; mô tả chủ đất liền kề không đúng với thực tế; hiện trạng đất từ lúc bà Anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến lúc đo đạc, chỉnh lý hiện trạng sử dụng đất không thay đổi, đồng thời bản trích đo ngày 16/4/2009 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã U thể hiện phần đất bà Anh đang tranh chấp nhưng bà Anh lại chỉnh lý đo đạc; bản trích đo trên còn thể hiện diện tích đất của bà Anh chỉ có 7.487m².

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn giữ nguyên lời trình bày và yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn. Đại diện nguyên đơn không đồng ý với kết quả đo đạc, đối với kết quả định giá thì không có ý kiến gì, không yêu cầu định giá lại.

- Bị đơn bà Nguyễn A trình bày:

Bà Nguyễn A không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì tôi xác định không lấn lối đi của bà Năm, việc tôi xây dựng nhà trọ đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng và đo đạc nhiều lần, chuyển mục đích sử dụng, bà Năm cho rằng bà Anh lấn chiếm lối đi là hoàn toàn không chính xác. Mặt khác, theo bản đồ địa chính được lồng ghép theo bản trích đo ngày 02/7/2018, đường đất không nằm trong thửa đất của vợ chồng bà Anh mà nằm trong phần diện tích đất bà Năm đang sử dụng.

Về việc chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Anh xác định bà Anh yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo đạc chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do nhu cầu xây dựng phòng trọ, đổi từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, phần đất tại vị trí tranh chấp giữa các đương sự bà Anh đã được chuyển mục đích sử dụng thành đất thổ cư, bà Anh đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và đúng pháp luật. Quá trình làm thủ tục có tiến hành đo đạc nhiều lần.

Năm 2000, bà Anh xây hàng rào có xin phép UBND thị trấn (nay là phường) Uyên Hưng và có cán bộ địa chính xuống thực địa khảo sát, lập biên bản đồng ý cho vợ chồng bà Anh xây dựng, lúc này vợ chồng bà Anh còn có chừa ra 01m ngang, ông Quỳnh chừa ra 01m ngang cho đường đi, hiện nay đường đi còn hiện trạng ngang 02m. Theo bà Anh được biết thì đường đi theo bản đồ địa chính do bà Năm lấn chiếm sử dụng, khi bà Năm cho ông Nguyễn T3 cất nhà là cất nhà trên một đoạn trên lối đi, sau đó ông Tuấn và bà Năm tranh chấp ra Tòa án nhân dân huyện (nay là thị xã) U và đã được Tòa án xét xử bằng bản án năm 2009. Do vậy, bà Anh xác định là lối đi cũ do bà Năm lấn chiếm chứ bà Anh không lấn mà còn chừa ra cho bà con đi.

Đối với việc bà Năm xác định bà Anh lấn chiếm 84,9m² theo sơ đồ ngày 02/7/2018, trên đất có nhà trọ do bà Anh xây dựng, bà Anh không đồng ý vì: Nguồn gốc đất bà Anh nhận chuyển nhượng của Ban chỉ huy Quân sự huyện (nay là thị xã) U, khi sử dụng bà Năm có xác nhận, như đã trình bày ở trên thì năm 2000 UBND thị trấn (nay là phường) Uyên Hưng cho phép bà Anh xây dựng hàng rào, khi xây dựng bà Năm có chứng kiến và đồng ý, bà Năm còn chỉ hàng tầm vòng làm ranh cho bà Anh làm hàng rào cho nên việc bà Năm cho rằng bà Anh lấn đất là hoàn toàn không đúng.

Nguyên đơn cho rằng bà Anh chỉnh lý dư đất là không đúng vì theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Anh được cấp năm 2006 thì hiện nay bà Anh thiếu chứ không dư đất.

Tại phiên tòa, bà Anh giữ nguyên lời trình bày, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà Anh không có ý kiến gì về kết quả đo đạc, định giá, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

- *Bị đơn bà Trương S và ông Bùi Q thống nhất trình bày:* Năm 1988, bà Sen và ông Quỳnh khai hoang phần đất thuộc thửa đất số 519, tờ bản đồ số 52 tại tổ 2, khu phố 8, phường Uyên Hưng, thị xã U, tỉnh Bình Dương với diện tích 314m². Gia đình ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp vào năm 2005. Đến năm 2002 được UBND thị trấn (nay là phường) Uyên Hưng xây tặng nhà tình thương trên mảnh đất vợ chồng ông bà khai hoang. Năm 2010, bà Năm tranh chấp đất với gia đình bà Sen, ông Quỳnh vì cho rằng gia đình ông bà sử dụng lấn đất của bà Năm. Các bên đã hòa giải ở UBND thị trấn (nay là phường) Uyên Hưng. Sau khi hòa giải thành, các bên đã xác định ranh giới đất, bà Năm đã ký biên bản cam kết không khiếu nại, tranh chấp đất gì với gia đình bà Sen, ông Quỳnh nữa và bà Sen, ông Quỳnh đã tiến hành cắm mốc xác định ranh, xây hàng rào để phân ranh theo đúng vị trí cắm mốc đã được xác định theo biên bản hòa giải ở phường. Khi xây hàng rào bà Năm không có ý kiến gì. Từ đó đến nay bà Sen, ông Quỳnh sử dụng phần đất của mình ổn định, đúng ranh đất đồng thời đóng thuế đất đầy đủ, đúng quy định pháp luật. Vì vậy trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Sen và ông Quỳnh không đồng ý.

Tại phiên tòa, bà Sen, ông Quỳnh giữ nguyên lời trình bày, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà Sen, ông Quỳnh không có ý kiến gì về kết quả đo đạc, định giá, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T1 trình bày:* Ông Thành thống nhất với lời trình bày của bị đơn bà Anh, không bổ sung gì thêm. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Nh trình bày:* Năm 2018-2019, bà Nhan có nhận chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa 959, 960, tờ bản đồ 52 của ông Lương S3 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nhận chuyển nhượng bà Nhan thấy trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đường đi, bà Nhan nghĩ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Nhà nước cấp là có giá trị nên không đề ý và cũng xem xét thực tế có lối đi không. Khi nhận đất, bà Nhan hạ đồi mới biết thực tế là lối đi không có, theo bà Nhan giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đường thì thực tế phải có đường, bà Nhan xác định bà Anh lấn chiếm nên yêu cầu trả lại lối đi, bà Nhan thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn. Hiện tại bà Nhan đang đi lối đi giáp đường lớn mà chủ đất chuyển nhượng cho bà, không đi lối đi các bên đang tranh chấp. Bà Nhan đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, do bận công việc bà Nhan đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T3 trình bày:* Ông Nguyễn T3 đang sử dụng thửa đất số 954, tờ bản đồ số 52, tại khu phố 8, phường Uyên Hưng, ông Tuấn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào khoảng năm 2009-2010. Phần đất này có nguồn gốc đất do ông Tuấn khai hoang từ đường xe bò từ năm 1992, sau đó bà Năm cho rằng đất này của bà nên khởi kiện ông Tuấn đến TAND huyện (nay là thị xã) U, ông Tuấn thì cho rằng đất là khai hoang từ đường xe bò và hố nhưng bà Năm thì cho rằng đất của bà nên xảy

ra tranh chấp. Vụ việc đã được TAND huyện (nay là thị xã) U giải quyết, buộc ông Tuấn phải thanh toán tiền cho bà Năm, sau đó ông Tuấn thi hành bản án và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Hiện tại ông Tuấn sử dụng ranh giới đất ổn định từ khi bản án có hiệu lực đến nay và không có tranh chấp với ai, ông Tuấn xác định không lấn đất của ai, tứ cận phần đất đều xây tường nhà, đồng thời ông Tuấn sử dụng lối đi ngang 2m như hiện tại ra đường lớn. Sau khi nghe yêu cầu của nguyên đơn, ông Tuấn xác định lối đi này có nguồn gốc là đường xe bò đi dọc ngang không cố định, thực tế không có lối đi nào ngang đến 04m nên không thống nhất ý kiến của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Do bận công việc, ông Tuấn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T2, bà Nguyễn D1, ông Nguyễn L thống nhất trình bày:* Các ông, bà thống nhất lời trình bày của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do bận công việc, các ông, bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị X và ông Trương Văn K thống nhất trình bày:* Bà X và ông K hiện nay đang sống tại căn nhà tình thương được UBND phường Uyên Hưng xây tặng trên thửa số 519, tờ bản đồ số 52 tại tổ 2, khu phố 8, phường Uyên Hưng, thị xã U, tỉnh Bình Dương. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Năm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn S2 thống nhất trình bày:* Ông Nguyễn S2 là chủ sử dụng thửa 518, tờ bản đồ 52 tại phường Uyên Hưng, thị xã U, tỉnh Bình Dương. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho thửa 518 thì có thể hiện con đường đất nhỏ nằm giáp thửa 518 ở hướng Tây Nam. Sau này, bà Anh mua lại thửa 521 thì bà Anh xây bức tường từ cuối đất của bà Anh đến đất nhà ông Quỳnh, bà Sen để chừa lối ra vô cho các hộ bên trong, lối đi này khoảng 1,5m. Tuy nhiên do đất của ông Sơn giáp đường ĐT-747 nên từ trước đến nay gia đình ông không sử dụng con đường này. Ranh đất giữa đất của ông Sơn với đất của bà Năm, ông Quỳnh, bà Sen, bà Anh là rõ ràng, không có ai tranh chấp gì, các bên thống nhất ranh với nhau và sử dụng ổn định. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Do bận công việc, ông Sơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Đ trình bày:* Bà Trần Đ là em của nguyên đơn bà Trần N. Bà Năm là người sử dụng thửa đất số 515, tờ bản đồ 52. Năm 2001, do không có đất để xây nhà sinh sống nên bà Đồng được bà Năm cho xây nhà ở nhờ trên thửa 515. Thời điểm bà Đồng về ở trên thửa đất số 515 thì gia đình bà và các gia đình ở phía trong vẫn đi bằng lối đi có chiều ngang khoảng 04m để ra đường ĐT747, lối đi này hình thành từ năm 1975. Khoảng năm 2009, bà Anh xây tường rào lấn chiếm toàn bộ lối đi này nên gia đình bà và các gia đình phía trong phải đi bằng lối đi mở tạm như hiện trạng

hiện nay. Bà Đồng thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Năm, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Năm. Do bận công việc, bà Đồng đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Q1 không có văn bản trình bày ý kiến nhưng có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê M không có văn bản trình bày ý kiến nhưng có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng ông Lương S3 trình bày:* Ông Lương S3 không có quan hệ bà con gì với nguyên đơn và bị đơn. Từ năm 1976, ông Sương đến sinh sống và làm ăn tại phường Uyên Hưng, gần lối đi đang tranh chấp giữa các đương sự nên biết rất rõ lối đi này. Khi đến đây sinh sống ông đã thấy lối đi này tồn tại, thời điểm đó có chiều ngang chỗ rộng nhất là khoảng 6-7m, chỗ hẹp nhất khoảng 3-4m dài từ đầu đường ĐT-747 đến gò đất phía trong, ông Sương cũng có thời gian đi lại bằng lối đi này. Đến khi ông Quỳnh xây nhà thì phần lối đi trước nhà ông Quỳnh bị thu hẹp lại, chiều rộng đủ cho xe bò, xe cải tiến qua lại. Khoảng năm 2018, bà A sử dụng thửa đất số 521 và xây dựng tường gạch làm phân ranh đất của bà thì lối đi hẹp lại chỉ còn như hiện trạng hiện nay. Ông Sương không tranh chấp gì với bà Anh vì hiện nay ông Sương không đi trên lối đi đang tranh chấp nữa mà đi bằng lối khác ra đường ĐT-747, ông Sương không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa các đương sự, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và vắng mặt ông Sương.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 02/2022/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã U, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà Nguyễn A và bà Trương S, ông Bùi Q.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần N về việc tranh chấp lối đi chung và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi để điều chỉnh giảm diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn bà Nguyễn A.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi tuyên án sơ thẩm, ngày 12/01/2022, nguyên đơn bà Trần N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm; ngày 26/01/2022 Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã U có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐ-VKS-DS.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Đại diện nguyên đơn thống nhất kết quả đo đạc do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương lập thể hiện tại Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 19/8/2022 và đề nghị Tòa án sử dụng kết quả đo đạc này để làm cơ sở giải quyết; các đương sự còn lại thống nhất và

không có ý kiến gì đối với sơ đồ bản vẽ hiện trạng đất tại cấp phúc thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung: Sau khi có bản án sơ thẩm, Viện Kiểm sát nhân dân thị xã U có quyết định kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục các vi phạm, thiếu sót của cấp sơ thẩm nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm. Xét kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận, do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà: Nguyễn T2, Nguyễn D1, Nguyễn L, Võ Thị Nh, Nguyễn T3, Trần Đ, Võ Thị Q1, Nguyễn S2, Lê M có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.2] Tại cấp phúc thẩm, theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án cấp phúc thẩm đã yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương thực hiện đo vẽ và chồng ghép bản vẽ hiện trạng với bản đồ địa chính để làm cơ sở giải quyết tranh chấp. Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp, hiện trạng không thay đổi so với kết quả thẩm định tại cấp sơ thẩm. Để phục vụ cho việc chồng ghép bản đồ, Tòa án cấp phúc thẩm đã thu thập thêm toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) của các ông, bà Nguyễn A và Nguyễn T1, Trần N, Trương S và Bùi Q, Nguyễn T3, Nguyễn T1 và Nguyễn Thị Như (con ông Sơn) để làm cơ sở cho Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương thực hiện bản vẽ theo yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên, tại Công văn số 2629/VPĐK-ĐĐBĐ ngày 19/7/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương xác định: "...Văn phòng đăng ký đất đai đã nhiều lần kiểm tra, khảo sát, đo đạc lại thực tế khu đất và thực hiện nội nghiệp, đo đạc thực tế các khu đất lân cận thuộc tờ bản đồ số 52 phường Uyên Hưng khi chồng ghép với bản đồ địa chính thời điểm cấp Giấy chứng nhận có nhiều sai lệch, các điểm chồng ghép vượt quá sai số cho phép theo quy định. Do đó, Văn phòng đăng ký đất đai không đủ cơ sở để thực hiện chồng ghép các thửa đất trên và thành lập bản vẽ phục vụ giải quyết tranh chấp theo yêu cầu của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương...". Do không thể chồng

ghép được bản vẽ hiện trạng với bản đồ nên Tòa án cấp phúc thẩm sẽ căn cứ vào bản vẽ hiện trạng và các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp và do tòa án thu thập được có liên quan đến diện tích đất tranh chấp để xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[2] Về nội dung: Bà Năm kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Anh tháo dỡ hàng rào, nhà trọ để trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế 88m² cho bà Năm, đồng thời trả lại diện tích đường đi công cộng là 447,7m²; buộc bà Sen, ông Quỳnh phải tháo dỡ công trình nhà cửa để trả lại cho bà Anh 162,3m² đất đã lấn chiếm của bà Năm, yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đã cấp cho bà Anh, bà Sen, ông Quỳnh để cấp lại cho phù hợp.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

[3.1] Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ lần đầu của bà Năm thể hiện: thửa 515 bà Năm đăng ký ngày 22/8/2001, đất có nguồn gốc do “*câu cho năm 1980*”, thửa đất có diện tích 2.649,4m², trích lục bản đồ kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể hiện cạnh hướng Nam giáp với đường đất.

[3.2] Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ lần đầu của bà Nguyễn A và ông Nguyễn T1: thửa đất 521 bà Anh, ông Thành đăng ký ngày 22/11/2005, được cấp GCNQSDĐ ngày 19/01/2006, diện tích 8.232m² (trong đó có 1.199m² HLLG), nguồn gốc do chuyển nhượng năm 1992, trích lục bản đồ thửa đất kèm theo GCNQSDĐ cạnh hướng Bắc thể hiện giáp đường đất, cạnh hướng Đông giáp đường ĐT 747, cạnh hướng Tây giáp thửa 520, cạnh hướng Nam không thể hiện giáp thửa số mấy.

[3.3] Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ của bà Trương S, ông Bùi Q, đăng ký thửa 519 vào ngày 30/8/2001, đất có nguồn gốc “*khai hoang*”, diện tích 314m², trích lục bản đồ thửa đất kèm theo GCNQSDĐ có cạnh hướng Nam giáp đường đất.

[3.4] Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ lần đầu (ngày 15/01/2004) của hộ ông Nguyễn S2, thửa 518 diện tích 934m², trong đó đất thổ cư 200m², đất vườn 232m², HLLG 502m² trích lục bản đồ có cạnh hướng Đông giáp đường ĐT 747, hướng Nam có vẽ con đường tuy nhiên không ghi chú tên đường, hướng Tây có thể hiện giáp 1 phần của thửa 519 (đất của bà Sen, ông Quỳnh) và 1 phần giáp thửa 515 (đất của bà Năm).

[3.5] Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ của ông Nguyễn T3 (ngày 05/10/2010), thửa 963, tờ bản đồ 52, diện tích 69m² đất ở đô thị, theo bản Trích đo địa chính thửa đất (trích từ thửa 515) ngày 28/10/2009 (căn cứ vào Bản án số 127/DSST ngày 28/8/2009 của TAND huyện U) thì thửa 963 (thay thế thửa 954 do trùng thửa) có cạnh hướng Nam cách 0,75m đoạn đầu và cách 01m đoạn cuối mới đến giáp đường đất.

[3.6] Tại Công văn số 144/PTNMT-ĐĐ ngày 23/01/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã U (được UBND thị xã U uỷ quyền) xác định: “việc

cấp GCNQSDĐ số 00824QSĐĐ/TU ngày 25/01/2004 cho bà Trần N, GCNQSDĐ số H0396 ngày 05/8/2005 cho hộ bà Trương S, ông Bùi Q và GCNQSDĐ số H01295 ngày 19/01/2006 cho bà Nguyễn A không qua đo đạc thực tế, không có biên bản cắm ranh mốc, không có người liên ranh ký tên xác định ranh mà việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ trên bản đồ địa chính. Bản đồ địa chính được thành lập theo phương pháp điều vẽ ảnh hàng không nên độ chính xác về ranh đất, hình thể, diện tích không cao so với ranh đất, hình thể, diện tích thực tế sử dụng đất, do nhược điểm của phương pháp thành lập bản đồ trên phụ thuộc vào nhiều yếu tố như: chất lượng, độ chính xác đo vẽ, tỷ lệ ảnh chụp. Do đó, việc cấp GCNQSDĐ cho bà Trần N tại thửa số 515, tờ bản đồ 51 và GCNQSDĐ cho bà Nguyễn A tại thửa số 521 tờ bản đồ số 51 theo bản đồ địa chính không qua đo đạc thực tế nên đều có cạnh giáp đường đất”.

[3.7] Theo biên bản xác minh ngày 16/12/2021 (bút lục 435), UBND phường Uyên Hưng xác định: Tại biên bản làm việc ngày 12/01/2017 của UBND phường Uyên Hưng có nội dung “Nguyên nhân một phần đường đất hướng Đông Bắc giáp thửa 521 tờ bản đồ 52 không còn tồn tại là do sai lệch bản đồ trong quá trình thành lập bản đồ địa chính, còn một phần giáp thửa 528 tờ bản đồ số 52 là giáp đường đất đến giáp đường ĐT 747 là đúng theo hiện trạng”, nội dung xác nhận tại biên bản này là đúng thực tế vì tại thời điểm UBND phường xác minh thì hiện trạng con đường đất giáp thửa 521 tại hướng Đông Bắc có tồn tại nhưng chỉ kéo dài từ đầu đường ĐT 747 đến giáp thửa 954, còn từ thửa 954 kéo vào trong có đường hay không thì địa phương không xác định được, chiều ngang đường đất kéo dài từ đầu đường ĐT 747 đến thửa 954 có chiều ngang tại thời điểm xác minh là 02m, hiện trạng hiện nay vẫn không thay đổi.

[3.8] Thực tế, các đương sự sử dụng đất theo hiện trạng không đúng với diện tích, hình thể như thể hiện trong sơ đồ đất của GCNQSDĐ được cấp. Cụ thể, khi giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn T3 và bà Trần N vào năm 2009 thì các đương sự gồm bà Năm, ông Tuấn và bà Anh đã tiến hành chỉ ranh (biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ bút lục 417) để cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc và thành lập sơ đồ đất tranh chấp (bút lục 343). Thực tế, thửa 521 tịnh tiến về hướng Đông Bắc so với GCNQSDĐ; tương tự thửa 519 cũng tịnh tiến về hướng Đông Bắc. Phần diện tích 83m² theo hình thể GCNQSDĐ thì nằm trong thửa 519 nhưng hiện trạng (theo sơ đồ bản vẽ đất tranh chấp năm 2009) là lối đi chung của các thửa 519, 954 và 515 (tức bà Sen, ông Quỳnh, ông Tuấn và bà Năm cùng sử dụng làm lối đi chung). Việc sử dụng đất thời điểm hiện nay cũng không khác so với năm 2009. Mặt khác, số đo các cạnh trong sơ đồ bản vẽ đất tranh chấp giữa bà Năm và ông Tuấn cũng không chính xác và không phù hợp thực tế (hai cạnh song song có số đo bằng nhau thì hai cạnh còn lại cũng phải có số đo bằng nhau nhưng sơ đồ bản vẽ thửa đất ông Tuấn lại có số đo khác nhau là chưa phù hợp). Do đó, không thể căn cứ vào sơ

đồ bản vẽ đất tranh chấp năm 2009 mà phải căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất thực tế để xem xét.

[3.9] Theo bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương lập ngày 19/8/2022 thể hiện diện tích toàn bộ khu đất của bà Anh, bà Năm, bà Sen, ông Quỳnh sử dụng là 11.892,5m² trừ diện tích đất không tranh chấp của thửa 518 (nay là thửa 1159 và 1160 của ông Thành, bà Như), còn 10.082,9m², đây là diện tích sử dụng đã tính cả phần đường đất mà bà Năm đang tranh chấp. Trong khi đó, diện tích toàn bộ khu đất của 03 gia đình khi được cấp GCNQSDĐ là 8.232m² + 2.649m² + 314m² = 11.195m². Như vậy, tổng diện tích khi được cấp GCNQSDĐ của 03 hộ (chưa tính có đường đất) là lớn hơn diện tích đất đo đạc theo hiện trạng thực tế. Do đó, không có cơ sở để xác định bên cạnh đường đi hiện hữu còn có thêm đường đất có chiều ngang 04m như trình bày của bà Năm và theo GCNQSDĐ đã cấp lần đầu cho các ông bà Năm, Anh, Sen, Quỳnh, Sơn.

[3.10] Phần đất bà Năm tranh chấp với bà Sen, ông Quỳnh theo đo đạc thực tế 174,1m² là phần đất tiếp giáp giữa thửa 519 và 515, trên thực tế bà Năm không thể xác định được bà Sen, ông Quỳnh lấn chiếm phần đường đi chung với diện tích bao nhiêu mà chỉ xác định phần lấn chiếm nằm giữa ranh giới của thửa 519 và 515. Bà Sen, ông Quỳnh cho rằng vào năm 2010, giữa bà Năm và bà Sen, ông Quỳnh đã có tranh chấp, được hòa giải thành theo biên bản hòa giải của UBND phường Uyên Hưng (bút lục 115). Ông Quỳnh, bà Sen xác định sau khi hòa giải thành, ông bà đã xây tường rào theo cột mốc mà UBND phường Uyên Hưng đã cắm. Bà Năm cho rằng các bên chưa thực hiện theo thỏa thuận nhưng cũng không có chứng cứ chứng minh để phản bác lại trình bày của ông Quỳnh, bà Sen.

[3.11] Như đã phân tích ở trên, diện tích đất các đương sự được cấp giấy chứng nhận khác với hiện trạng là do khi cấp giấy chứng nhận không đo đạc thực tế nên không thể lấy GCNQSDĐ làm chứng cứ duy nhất để xem xét mà phải dựa vào hiện trạng nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ hiện trạng sử dụng đất của các đương sự để từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Bà Năm kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Năm.

[4] Đối với quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã U đề nghị hủy bản án sơ thẩm, tuy nhiên Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục các vi phạm của cấp sơ thẩm nên việc hủy bản án sơ thẩm là không cần thiết. Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã U là có cơ sở chấp nhận một phần.

[5] Đại diện Viện Kiểm sát đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Năm phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: bà Năm tự nguyện chịu 10.000.000 đồng, được khấu trừ vào tạm ứng chi phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147, 148, 296, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- 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 của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần N và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã U.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân thị xã U, tỉnh Bình Dương.

3. Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: bà Trần N tự nguyện chịu 10.000.000 đồng, được khấu trừ vào tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp, bà Năm đã thực hiện xong.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005721 ngày 25/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã U, tỉnh Bình Dương

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 23/9/2022/.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã U;
- TAND thị xã U;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Ngọc Mai