

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 299/2020/DS-PT  
Ngày 09-12-2020  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất  
(lỗi đi)

**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 Trần Thị Thanh Trúc

*Các Thẩm phán:*

Ông Nguyễn Văn Tài

Ông Nguyễn Trung Dũng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hùng Cường – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Trong các ngày 02 và 09 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 129/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2020 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất (lỗi đi)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2019/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 136/2020/QĐPT-DS ngày 11 tháng 5 năm 2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 26/2020/QĐPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2020, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 129/2020/TB-TA ngày 30 tháng 10 năm 2020 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số 19/2020/TB-TA ngày 18 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Lê Văn S, sinh năm 1946; địa chỉ: Số 131/3D, khu phố 2, đường ĐT 743, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Lê Văn P, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn 4, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Quảng Nam; địa chỉ liên hệ: Số 1050/6 Q, phường 8, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 17/9/2020).

**- Bị đơn:** Bà Phan Thị Tuyết M; địa chỉ: Số 108/3, khu phố 2, đường ĐT 743, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1952; địa chỉ: Tổ 13, ấp 1, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 10 năm 2019).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966; địa chỉ: Khu phố 2, đường ĐT 743, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Bùi Thị B; địa chỉ: Khu phố 2, đường ĐT 743, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Bùi Thị G, sinh năm 1954; địa chỉ: Khu phố 2, đường ĐT 743, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Văn S.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

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

Ông Lê Văn S là chủ sử dụng phần đất có diện tích 1.318m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố 2, đường ĐT 743, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 06193/AP, thửa đất số 529, tờ bản đồ 212 (E3) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/8/2013 cho ông Lê Văn S. Nguồn gốc đất là của bà Bùi Thị G chuyển nhượng cho ông S bằng giấy tay năm 2001, đến ngày 16/7/2013 mới làm thủ tục công chứng.

Trước đây giữa thửa đất số 529 và thửa đất số 85, tờ bản đồ E3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00754QSDĐ/AP do UBND huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà Phan Thị Tuyết M có lối đi chung chiều ngang 3m. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà G thì ông S sử dụng con đường này bình thường.

Đến năm 2012, bà M bắt đầu xây dựng các công trình (nhà kho, chuồng gia súc...) lấn chiếm lối đi chung làm cho ông S và các hộ dân đi lại khó khăn. Do nhiều lần ông S thỏa thuận với bà M, nhưng không được nên ông S làm đơn khiếu nại đến UBND phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương để được giải quyết nhưng không thành.

Nhận thấy, việc làm của bà M gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông S nên ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc bà Phan Thị Tuyết M tháo dỡ công trình (nhà kho, ...) lấn chiếm lối đi chung để trả lại lối đi chung có diện tích 60m<sup>2</sup> (ngang 03m, dài 20m), tọa lạc tại khu phố 2, đường ĐT 743, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Theo các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Bà Phan Thị Tuyết M là chủ sử dụng đất diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00754QSDĐ/AP do UBND huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/6/2000 cho hộ bà Phan Thị Tuyết M. Riêng phần đất đang tranh chấp không phải là đường đi mà phần đất này bà M nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của bà Nguyễn Thị H, nhưng bà M chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất phần đất này. Phần đất đang tranh chấp trước đây vào năm 1986 bà M xây dựng chuồng heo. Đến khoảng năm 2008 do địa phương không cho nuôi heo nữa nên bà M sửa lại chuồng heo và làm nhà kho đựng vải vụn chứa đồ từ thiện và chứa các vật dụng sửa xe ô tô, xe tải... Từ khi bà H chuyển nhượng đất bằng giấy tay cho bà M đến nay giữa bà M và bà H không phát sinh tranh chấp gì. Tất cả các tài liệu, chứng cứ Tòa án đã công khai không có tài liệu nào thể hiện có con đường đi chung như ông S trình bày. Do đó, ông S cho rằng phần đất đang tranh chấp là đường đi chung là không chính xác nên bà M không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S.

Đối với phần đất tranh chấp sau này bà M về địa phương sẽ làm thủ tục hợp thức hóa về đất đai để nhập vào sổ của bà M theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Năm 1998, bà H có chuyển nhượng cho bà M 01 phần đất thuộc thửa 81, là phần dư ra nằm phía sau đất của bà M, nhưng bà H không nhớ chính xác là diện tích bao nhiêu, giá chuyển nhượng là 1.000.000 đồng, bà M đã trả đủ tiền cho bà. Bà H chuyển nhượng đất cho bà M trước khi chuyển nhượng đất cho ông X, sau này ông X chuyển nhượng lại cho ông S thửa đất số 81. Sau khi chuyển nhượng đất, bà H chuyển về D sinh sống nên không nhớ phần đất đang tranh chấp có phải là phần đất bà chuyển nhượng cho bà M hay không.

*Người làm chứng bà Bùi Thị B trình bày:*

Bà G là em ruột của bà, phần đất đang tranh chấp trước đây bà G sống trên phần đất này. Phần đất bà M đã xây dựng nhà lên mà ông S tranh chấp là con đường đi tự mở vào ngõ nhà bà G. Đường hình thành từ trước năm 1975 và chỉ có hộ bà G đi vào nhà. Sau này ông S mua đất của bà G, ông S mở ngõ vào nhà phía ngoài, còn bà M xây dựng phần nhà phía sau. Do bà không có liên quan gì trong vụ án này nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp.

*Người làm chứng bà Bùi Thị G trình bày:*

Năm 2001, bà G chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 87, tờ bản đồ E3 tại khu phố 2, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương cho ông S. Ranh giới đất giữa nhà bà G và nhà bà M là con đường tự mở chiều ngang khoảng 02m, dài hết đất, ngõ vào nhà bà là cuối đường, sau này ông S mua đất thì ông S mở ngõ tại phần đầu đất, phần đất còn lại ông S rào lại. Sau này bà M có xây dựng phần nhà trên đường đi này hay không bà G không biết. Con đường này do gia đình bà G tự mở từ rất lâu đời, không nhớ thời gian nào. Nhiều lần ông S có đến gặp bà G yêu cầu bà nói với bà M trả lại phần đất này, nhưng bà G không đồng ý vì bà đã bán đứt đoạn và không liên quan đến tranh chấp giữa ông S, bà M.

Trước đây chỉ có gia đình bà đi trên con đường này. Đối với phần đất đang tranh chấp bà không biết có phải là đường đi mà trước đây gia đình bà tự mở hay không. Do bà không có liên quan gì trong vụ án này nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2019/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương đã quyết định:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn S về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (lỗi đi chung) đối với bà Phan Thị Tuyết M.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc định giá tài sản: Nguyên đơn ông Lê Văn S phải chịu 7.500.000 đồng. Ông S đã nộp xong.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 27/12/2019 nguyên đơn ông Lê Văn S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp trước đây do bà Bùi Thị G thừa ra 01 phần đất thuộc thửa đất số 87 để làm lối đi, năm 2012 bà M lấn chiếm xây dựng nhà tạm. Bà M cho rằng phần đất tranh chấp do bà H chuyển nhượng cho bà M ngày 15/3/1998, trong khi năm 2000 bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lại không có phần đất nhận chuyển nhượng là không phù hợp; bà H đã làm chứng phần đất chuyển nhượng cho bà M không phải phần đất tranh chấp thể hiện tại biên bản xác minh và chữ viết bà H trong giấy xác nhận; hồ sơ cấp đất cho bà M thể hiện cạnh phía Nam giáp đất của bà G mà không thể hiện giáp đất mua của bà H. Nguyên đơn tự nguyện bồi thường cho bị đơn giá trị nhà tạm được tính theo giá Hội đồng định giá đưa ra là 1.050.000 đồng với diện tích 48,4m<sup>2</sup> là 50.820.000 đồng và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá.

Bị đơn cho rằng thời điểm đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà M chỉ đăng ký thửa đất số 85, không đăng ký phần đất nhận chuyển nhượng của bà H; sau này do vướng quy hoạch của Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore nên không đăng ký được. Phần đất tranh chấp không phải con đường đi như ông S trình bày mà có nguồn gốc của bà G1, bà G1 chuyển nhượng cho bà H, bà H chuyển nhượng lại cho bà M; gia đình bà G không sử dụng phần đất này. Bà M xác định không ký tên xác nhận liên ranh với bà G khi bà G lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà M cũng không nhờ bà G ký tên xác nhận liên ranh trong hồ sơ xin cấp đất cho bà M, các chữ ký trong hồ sơ cấp đất không phải của bà M và bà G. Bị đơn không yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký của bà M, bà G trong hồ sơ cấp đất của bà M và bà G. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị công nhận đất cho bị đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

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

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định giữa thửa đất số 529 của ông S và thửa đất số 85 của bà M có 01 phần thửa đất số 81 được căn cứ theo bản đồ địa chính chính quy năm 1996. Ông S cho rằng đường đi nằm trong tổng diện tích đất 2.326m<sup>2</sup> của bà G đã chuyển nhượng cho ông S nhưng không có chứng cứ chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm đã xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S là có căn cứ. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử 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, Kiểm sát viên,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Nguyên đơn ông Lê Văn S cho rằng bà Phan Thị Tuyết M xây dựng công trình lấn chiếm lối đi chung có diện tích 60m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 48,4m<sup>2</sup>) nên khởi kiện yêu cầu bà M tháo dỡ công trình xây dựng, trả lại lối đi chung có diện tích 48,4m<sup>2</sup> và bị đơn tự nguyện bồi thường cho nguyên đơn giá trị công trình xây dựng trên đất là 50.820.000 đồng. Bị đơn bà Phan Thị Tuyết M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cho rằng phần đất tranh chấp không phải là lối đi chung mà là đất do bà M nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H bằng giấy tay vào ngày 15/3/1998 và đã xây dựng nhà tạm sử dụng ổn định cho đến nay.

[2] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

[2.1] Ông Lê Văn S là chủ sử dụng thửa đất số 529 (trước đây là thửa đất số 87), tờ bản đồ số 212 (E3), tọa lạc tại khu phố 2, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH06193/AP do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 05 tháng 8 năm 2013. Nguồn gốc đất do ông S nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị G vào năm 2001 bằng giấy tay, đến ngày 16/7/2013 mới lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 03440, quyền số 01TP/CC-SCC/HDGD tại Văn phòng Công chứng An Tín.

[2.2] Bà Phan Thị Tuyết M là chủ sử dụng thửa đất số 85, tờ bản đồ số E3, tọa lạc tại khu phố 2, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 00754QSDĐ/AP do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp ngày 07 tháng 6 năm 2000. Nguồn gốc đất là do bà M nhận chuyển nhượng của bà Văn Thị G1 từ năm 1986.

[2.3] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị G đối với thửa đất số 87, có diện tích 2.326m<sup>2</sup>: Tại Đơn kê khai nguồn gốc đất của bà Bùi Thị G ngày 19/01/2000 (bút lục 148) thể hiện cạnh hướng Đông giáp với đất của bà M (bà M có ký liên ranh). Đồng thời, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Tuyết M đối với thửa đất số 85, có diện tích 734m<sup>2</sup>: Tại Đơn kê khai nguồn gốc đất của bà Phan Thị Tuyết M ngày 04/01/2000 (bút lục 125) thể hiện cạnh hướng Nam giáp với đất của bà G (bà G có ký liên ranh). Điều này chứng minh, cạnh tiếp giáp giữa hai thửa đất số 87 (của bà G) và 85 (của bà M) không tồn tại bất kỳ thửa đất nào khác tại thời điểm các bên được công nhận quyền sử dụng đất.

[2.4] Theo Biên bản xác minh ngày 10 tháng 9 năm 2019, UBND phường A (bút lục 77) xác định: *Theo bản đồ chính quy năm 1996 thì phần đất tranh chấp không có con đường đi giữa 2 thửa đất nhà ông S và bà M; giữa hai thửa đất là khoảng đất trống thuộc thửa 81, tờ bản đồ E5; phường A không biết rõ bản đồ chính lý mới nhất thể hiện như thế nào nên đề nghị Tòa án liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T, tỉnh Bình Dương để xác minh thêm. Công trình xây dựng trên phần đất tranh chấp là do bà M xây dựng từ năm 2012, khi bà M xây dựng phường A không thụ lý đơn yêu cầu tranh chấp của ông S. Việc bà M xây dựng công trình không có giấy phép và chính quyền địa phương không có quyết định xử phạt... Quá trình giải quyết vụ án*

Tòa án cấp phúc thẩm có văn bản đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T xác định phần đất tranh chấp 48,4m<sup>2</sup> theo các Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 300 – 2019 ngày 27/9/2019 và số 362 – 2019 ngày 05/11/2019 nêu trên có phải thuộc 01 phần thửa đất số 81 (theo Bản đồ địa chính năm 1996) hay thuộc phần đất tranh chấp trên thửa đất nào Bản đồ chính quy năm 1996? Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Tuyết M đối với thửa đất số 85 có bao gồm 01 phần đất của thửa 81 như nêu trên hay không?. Tuy nhiên, tại Công văn số 1051/CNTA-ĐK&CGCN ngày 31/8/2020 và Công văn 1572/CNTA-ĐK&CGCN ngày 30/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T xác định: Thửa đất số 85, diện tích 734m<sup>2</sup>, nguồn gốc đất do bà M nhận chuyển nhượng của bà Văn Thị G1; thửa đất số 81 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/6/2017 cho ông Lê Văn S, nguồn gốc đất do ông Lê Văn S nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H. Đồng thời, căn cứ các Mảnh trích lục địa chính số 300-2019 ngày 27/9/2019 (đo vẽ thửa đất số 529 của ông S) và số 362-2019 ngày 05/11/2019 (đo vẽ thửa 85 của bà M và phần đất đang tranh chấp) của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã (nay là thành phố) T thể hiện phần đất tranh chấp không thuộc thửa đất số 85 của bà M. Đồng thời, theo Bản đồ địa chính chính quy năm 1996 thể hiện rõ: Thửa đất số 81 có hình chữ L, trong đó phần nét ngang của chữ L nằm hướng Nam của thửa đất số 85 của bà M, sau khi chuyển nhượng cho bà M thì bà H đi đăng ký kê khai, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01110 QSDĐ/AP ngày 29/8/2001 không còn phần đất thuộc nét ngang chữ L này nhưng thể hiện rõ hình thể theo trích thửa bản đồ địa chính, phần nét ngang chữ L này nằm thẳng hàng, không kéo qua thửa đất phía sau. Như vậy, đất của bà M hoàn toàn nằm ở thửa đất số 85 và bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất tranh chấp nằm ngoài thửa đất số 85 được cấp cho bà M.

[2.5] Bà Nguyễn Thị H xác định vào năm 1998 có chuyển nhượng cho bà M phần đất phía sau nhà bà M diện tích thổ cư 68m<sup>2</sup>, bà H khai phần đất tranh chấp không phải phần đất bà H chuyển nhượng cho bà M nhưng hiện nay phần đất tranh chấp nằm ngoài đất được cấp cho bà M và không thể hiện đất thổ cư nhận chuyển nhượng của bà H nằm ở đâu. Đồng thời, bà G và bà Bê đều xác định trước đây, bà G và các hộ phía trong đều chừa đường để đi vào đất, đất bà G ở cuối cùng. Lời khai này của bà H, bà G và bà Bê phù hợp với hiện trạng sử dụng đất theo Bản đồ địa chính chính quy năm 1996, bởi lẽ hình thể bản đồ cho thấy lô đất có thửa đất số 85, 81, ... có hướng Đông giáp đường ĐT 743; hướng Tây giáp các lô phía sau gồm các thửa đất số 87, 86, ... và các thửa đất số 87, 86 này không có lối đi. Bên cạnh đó, theo các Mảnh trích lục địa chính số 300-2019 ngày 27/9/2019 (đo vẽ thửa đất số 529 của ông S) và số 362-2019 ngày 05/11/2019 (đo vẽ thửa 85 của bà M và phần đất đang tranh chấp) của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã (nay là thành phố) T thể hiện con đường đi là đường thẳng, được kéo dài đến thửa đất số 529 và bị ngăn chặn bởi căn nhà tạm do bà M xây dựng. Điều này cho thấy được thực tế có việc bà G, bà Bê và các hộ ở phía sau chừa đường đi vào đất là có căn cứ.

[2.6] Bà M cho rằng phần đất tranh chấp do bà M nhận chuyển nhượng của bà H vào ngày 15/3/1998 diện tích 68m<sup>2</sup>, nhận chuyển nhượng thửa đất số 85 của bà Văn Thị G1 năm 1986. Trong khi đó, bà M đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/7/2000 nhưng lại không bao gồm phần đất nhận chuyển nhượng của bà H là không phù hợp.

[3] Từ những cơ sở nêu trên, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp là lối đi chung, việc bà M xây dựng nhà tạm đã lấn chiếm phần lối đi chung là không đúng. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, buộc bà M phải tháo dỡ công trình xây dựng là nhà tạm có kết cấu tường xây không tô, 2/3 xây gạch, 1/3 dựng tôn, mái tôn, nền xi măng trên diện tích đất  $48,4m^2$  để trả lại lối đi chung có diện tích  $48,4m^2$ . Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện bồi thường cho bị đơn giá trị nhà tạm là  $1.050.000 \text{ đồng} \times 48,4m^2 = 50.820.000 \text{ đồng}$  và toàn bộ chi phí tố tụng nên cần ghi nhận.

[4] Như vậy, kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tại phiên tòa là chưa phù hợp. Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích nêu trên.

[5] Về án phí dân sự: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu; nguyên đơn và bị đơn đều là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn nộp.

[6] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu nên cần ghi nhận.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu và người kháng cáo là ông Lê Văn S thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 166; Điều 170; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

- 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 kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn S.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2019/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn S đối với bị đơn bà Phan Thị Tuyết M về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi).

Buộc bà Phan Thị Tuyết M phải có trách nhiệm tháo dỡ công trình xây dựng là nhà tạm có kết cấu tường xây không tô, 2/3 xây gạch, 1/3 dựng tôn, mái tôn, nền xi măng trên diện tích đất tranh chấp  $48,4m^2$  để trả lại lối đi chung cho ông Lê Văn S có diện tích  $48,4m^2$ , tọa lạc tại khu phố 2, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông: Giáp thửa đất số 85 (của hộ bà Phan Thị Tuyết M) dài 18,09m;

+ Hướng Tây: Giáp thửa đất số 529 (của ông Lê Văn S) dài 15,16m;

+ Hướng Nam: Giáp thửa đất số 91 (của bà Dương Bích Ph) dài 3m;

+ Hướng Bắc: Giáp đường đất.

*(Có sơ đồ bản vẽ đất tranh chấp kèm theo).*

Ghi nhận sự nguyện của nguyên đơn ông Lê Văn S tự nguyện bồi thường cho bị đơn bà Phan Thị Tuyết M giá trị công trình xây dựng là nhà tạm với số tiền 50.820.000 đồng (năm mươi triệu tám trăm hai mươi nghìn đồng).

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

2.2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc định giá tài sản: Nguyên đơn ông Lê Văn S tự nguyện chịu 7.500.000 đồng. Ông S đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn S, bà Phan Thị Tuyết M được miễn nộp.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn S được miễn nộp.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

*(đã ký)*

**Trần Thị Thanh Trúc**