

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LỘC NINH
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **16/2021/DS-ST**
Ngày 24-5-2021
V/v “*Tranh chấp đường đi*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỘC NINH, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Văn Quyết

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thành Vui

2. Bà Trần Xuân Đạm

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Oanh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên

Ngày 19 tháng 5 năm 2021 và ngày 24 tháng 5 năm 2021, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 81/2020/TLST – DS ngày 11 tháng 6 năm 2020, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2021/QĐXXST- DS ngày 29 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1962 (Có mặt)

Địa chỉ: số 8, đường N4, KP.1, phường H Phú, TP.Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

*** Bị đơn:** Bà **Huỳnh Thị Như T1**, sinh năm 1982 (Có mặt)

HKTT: Ấp 6, xã Lộc Hưng, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Tạm trú: ấp Vườn Bưởi, xã Lộc Thiện, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

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

1) Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm: 1966 (Vắng mặt)

2) Anh **Nguyễn Đức T2**, sinh năm 1990 (Vắng mặt)

3) Anh **Nguyễn Nhật H**, sinh năm 1999 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 8, đường N4, KP.1, phường H Phú, TP.Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

** Người đại diện theo ủy quyền của bà L, anh T2, anh H: ông Nguyễn Văn T (theo văn bản ủy quyền ngày 09/4/2021)*

4) Bà **Nguyễn Thị Hồng T3**, sinh năm 1987. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 21/9 KP.Bình Quới B, phường Bình Chuẩn, TP.Thuận An, tỉnh Bình Dương.

5) **Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh.**

Địa chỉ: Khu phố Ninh Thịnh, Thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Trường S – chủ tịch UBND

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh: Ông Lê Thịnh – Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện Lộc Ninh (Vắng mặt) (theo văn bản ủy quyền số: 28/UQ-CT ngày 23/11/2020)

** Người làm chứng:*

1) Ông **Điêu Đ**, sinh năm: 1969 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp 6, xã Lộc Hưng, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

2) Ông **Nguyễn Ngọc S**, sinh năm 1962. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp 6, xã Lộc Hưng, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

3) Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1960. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp 6, xã Lộc Hưng, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

4) Ông **Bùi Vĩnh T4** - Công chức địa chính xã Lộc Thành (Có mặt)

Nơi làm việc: UBND xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

5) Ông **Nguyễn Bá H** – chủ tịch Hội đồng nhân dân xã Lộc Hưng. (Vắng mặt)

Nơi làm việc: HĐND xã Lộc Hưng, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

5) Ông **Nguyễn Văn T5**, sinh năm 1954. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp 6, xã Lộc Hưng, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

6) Bà **Võ Thị T6**, sinh năm 1956. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 6, xã Lộc Hưng, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, quá trình hòa giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn – ông Nguyễn Văn T trình bày:

Vào cuối năm 2003, ông T nhận chuyển nhượng thửa đất ở ấp 6, xã Lộc Hưng, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước của bà Nguyễn Thị T H1, đất có diện tích 11.122m² thuộc thửa đất số 848, 872, tờ bản đồ số 03. Đến năm 2004, ông T được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Lộc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 80/QSDĐ/185/QĐ-UB ngày 07/5/2004 đối với toàn bộ diện tích đất nêu trên.

Khi ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trên thửa đất có con đường rộng 3,5m dài 50m từ đường chính chạy qua đất của bà Huỳnh Thị Như

T1 vào nghĩa địa dân tộc và đi đến đất của ông T mua của bà H1. Con đường trên được xác nhận trong biên bản Hòa giải năm 2003.

Khi bà Huỳnh Thị Như T1 làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không khai báo con đường của ông T đi qua đất bà T1, đồng thời bà T1 rào con đường lại, không cho ông T đi qua.

Ông T đã yêu cầu bà T1 trả lại con đường nhưng bà T1 không trả nên ông T khởi kiện yêu cầu bà T1 tháo dỡ hàng rào, trả lại con đường đi cho ông T. Khi làm đơn khởi kiện thì ông T không đo đạc cụ thể nên trình bày con đường có chiều ngang 3,5m, chiều dài 22m. Nay theo kết quả đo đạc thì con đường có chiều ngang 3,5m, chiều dài một cạnh 32,8m, một cạnh 35,73m, diện tích là 120m². Vì vậy, ông T yêu cầu bà T1 trả lại con đường có chiều ngang 3,5m, chiều dài một cạnh 32,8m, một cạnh 35,73m, diện tích là 120m² theo mảnh trích đo địa chính số 01-2020 ngày 28/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (CNVPĐKĐĐ) huyện Lộc Ninh.

Quá trình hòa giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn – bà Huỳnh Thị Như T1 trình bày: Thửa đất của bà có nguồn gốc do mẹ bà là bà Nguyễn Thị Xuân cho bà vào năm 1998. Cùng năm 1998, bà được nhà nước đo đạc chính quy nên bà đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 331/QSDĐ/BP cấp ngày 30-12-1998. Sau đó bà T1 có cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2002, 2008. Đến năm 2009 bà Huỳnh Thị Như T1 chuyển nhượng một phần diện tích quyền sử dụng đất 354m² với chiều ngang thửa đất là 11.2m cho ông Nguyễn Văn Ván và bà Trần Thị Ngọc Hiền sau đó bà được ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh cấp sổ mới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số H01144 cấp ngày 13/02/2009.

Sau khi bà Xuân cho đất bà T1 thì trên thửa đất bà T1 có trồng cây Điều. Do bà H1 có đất ở phía bên trong nên bà H1 đã đi nhờ qua đất của bà T1 để ra đường lớn. Bà T1 đã đồng ý cho bà H1 đi nhờ qua thửa đất của mình. Thực tế không có con đường nào của bà H1. Đến năm 2003 bà T1 trồng tiêu nên không cho bà H1 đi nhờ qua con đường này nữa, bà H1 có làm đơn và được Ủy ban nhân dân xã Lộc Hưng tiến hành Hòa giải giữa bà H1 với bà Xuân và bà T1. Sau khi Hòa giải các bên đã thống nhất bà T1 chừa lối đi cho bà H1, con đường đi vòng cặp theo ranh đất của bà T1 giáp với nghĩa địa dân tộc, chứ không phải con đường đi thẳng qua đất của bà T1. Sau này, bà H1 chuyển nhượng QSDĐ cho ông T thì bà T1 không biết giữa bà H1 và ông T thỏa thuận như thế nào về con đường này. Nay, ông T khởi kiện thì bà T1 không đồng ý trả lại cho T con đường đi theo yêu cầu của ông T. Vì thực tế từ trước đến nay, trên đất của bà T1 không có con đường đi vào đất của ông T như ông T trình bày.

Quá trình hòa giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Thu T3 trình bày: Hiện nay, cha của bà là ông Nguyễn Văn T có đưa đơn khởi kiện bà Huỳnh Thị Như T1 về việc bị lấn chiếm phần đường đi trên phần diện tích đất của gia đình bà tọa lạc tại ấp 6, xã Lộc Hưng, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước. Nay bà giao toàn quyền cho cha bà là ông Nguyễn Văn T thay mặt

bà giải quyết tranh chấp đối với bà Huỳnh Thị Như T1 do không có nhu cầu tham dự phiên tòa nên bà xin được vắng mặt.

Quá trình hòa giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh trình bày: Người đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên toàn bộ ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh như các văn bản đã gửi Tòa án và không có ý kiến nào khác hay có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Quá trình hòa giải quyết vụ án và tại phiên tòa người làm chứng – ông Nguyễn Văn T5 trình bày: trước đây ông là ấp phó ấp 6, xã Lộc Hưng ông sống ở đây từ cuối năm 1981 cho đến nay. Con đường đi từ đất bà H1 ra đường nhựa và hiện nay đang tranh chấp giữa ông T và bà T1 ông biết có nguồn gốc từ gia đình bà H1 khai phá và sử dụng. Con đường trên chỉ có 01 mình gia đình bà H1 sử dụng, không phải là con đường đi chung của xóm. Đến năm 2003 thì bà H1 và bà Xuân, bà T1 xảy ra tranh chấp về con đường này, tại buổi Hòa giải giữa các bên vào năm 2003 ông có chứng kiến và chính ông là người cầm thước đo con đường cùng với ông Bùi Vĩnh T4, con đường ông đo từ ranh đất bà T1 chạy thẳng ra đường nhựa hiện nay, sau khi đo đường do bận công việc nên ông về trước, vì vậy biên bản Hòa giải giữa bà H1 với bà Xuân, bà T1 ông có tên trong biên bản nhưng không ký vào biên bản. ông không được đọc nội dung trong biên bản Hòa giải trên và cũng không biết trong biên bản thỏa thuận những nội dung gì. Sau này bà H1 bán là đất cho ông T thì do ông T không thường xuyên ở trên đất này nên hiện nay không còn con đường như trước. Nguyên nhân vì sao không còn con đường này là ông nghĩ vì bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà T1 đã chặn con đường này lại. Trong biên bản thỏa thuận về con đường “*đi vòng cạp theo ranh đất bà T1 giáp với nghĩa địa dân tộc*” việc thỏa thuận này thì ông không biết. Tại phiên tòa ông T5 khẳng định khi giải quyết tranh chấp đường đi giữa bà H1 với bà Xuân và bà T1 thì chỉ giải quyết tranh chấp con đường bắt đầu từ ranh đất bà T1 chạy thẳng ra đường lớn. Chính ông là người kéo thước để đo con đường đi thẳng từ ranh đất bà T1 ra đường lớn.

Quá trình hòa giải quyết vụ án và tại phiên tòa người làm chứng – ông Nguyễn Ngọc S trình bày: Trước đây ông sống ở đây từ năm 1984 cho đến năm 1991 đi về TT, Lộc Ninh ở, đến 1993 thì ông quay về ấp 6, Lộc Hưng ở cho đến nay. Con đường đi từ đất bà H1 ra đường nhựa và hiện nay đang tranh chấp giữa ông T và bà T1 ông biết có nguồn gốc từ gia đình bà H1 khai phá và sử dụng. Con đường trên chỉ có 01 mình gia đình bà H1 sử dụng, không phải là con đường đi chung của xóm. Nguyên nhân vì sao không còn con đường này thì ông không biết. Ông không biết việc gia đình bà H1 và bà Xuân, bà T1 thỏa thuận với nhau về con đường đi như thế nào. Ông không tham gia vào buổi Hòa giải năm 2003 giữa bà H1 và bà Xuân, bà T1.

Quá trình hòa giải quyết vụ án và tại phiên tòa người làm chứng – ông Điều Đ trình bày: Con đường đi từ đất bà H1 ra đường nhựa và hiện nay đang tranh chấp giữa ông T và bà T1 ông biết có nguồn gốc từ gia đình bà H1 sử dụng từ rất

lâu rồi. Con đường trên chỉ có 01 mình gia đình bà H1 sử dụng, không phải là con đường đi chung của xóm. Con đường này nằm trên đất nghĩa địa dân tộc. Sau khi bà H1 bán đất cho T thì không thấy ông T sử dụng con đường này mà chỉ có người làm của nhà ông T thỉnh thoảng đi mua đồ ăn qua đường này. Đến khoảng năm 2008 đến 2009 thì ông T trực tiếp thỏa thuận với ông trao đổi con đường này để lấy 3.5m đất giáp đường chung của xóm như hiện nay (ngày xưa là đường đi xuống nhà bà Danh, ông Gấm), sau khi đổi thì ông T rào phân đất của ông lại và có trồng hai hàng cao su lên trên con đường đi chung này. Còn ông cũng trồng cao su lên trên con đường đã đổi cho ông T. Nay nếu ông T có yêu cầu trả lại con đường này thì ông sẽ trả lại con đường này và sẽ lấy lại phần đường phía ngoài thửa đất của ông mà trước đây đã đổi cho ông T. Ông không biết việc gia đình bà H1 và bà Xuân, bà T1 thỏa thuận với nhau về con đường đi như thế nào. Ông không tham gia vào buổi Hòa giải năm 2003 giữa bà H1 và bà Xuân, bà T1. Bà H1 và bà Xuân, bà T1 thỏa thuận với nhau về con đường “*đi vòng cặp theo ranh đất bà T1 giáp với nghĩa địa dân tộc*” là con đường nào thì ông không biết. Đất của bà Xuân, bà T1 có hiện trạng từ trước đến nay như lần Tòa án xuống xem xét thẩm định tại chỗ, không có thay đổi gì.

Quá trình hòa giải quyết vụ án và tại phiên tòa người làm chứng – ông Nguyễn Văn C trình bày: Con đường đi từ đất ông T ra đường nhựa và hiện nay đang tranh chấp giữa ông T và bà T1 ông biết có nguồn gốc từ gia đình bà H1 khai phá và sử dụng. Con đường trên chỉ có 01 mình gia đình bà H1 sử dụng, không phải là con đường đi chung của xóm. Trước đây, các hộ dân sống lân cận có đi tắt qua con đường này. Chỉ đi nhờ qua con đường này vì con đường này do vợ chồng bà H1 mở chứ không phải đường đi chung của các hộ dân. Ông không biết việc bà T1 và gia đình bà H1 có thỏa thuận về con đường đi này, ông không xác định được thời gian con đường và nguyên nhân vì sao không còn con đường đi như trước.

Quá trình hòa giải quyết vụ án và tại phiên tòa người làm chứng – ông Bùi Vĩnh T4 trình bày: Vào năm 2003, Ủy ban nhân dân xã Lộc Hưng có thành lập đoàn T tra để tiến hành Hòa giải tranh chấp đất đai giữa bà Nguyễn Thị Xuân và bà Huỳnh Thị Như T1 với bà Nguyễn Thị T H1. Tại buổi làm việc, các bên đã thống nhất nên đoàn T tra đã lập biên bản Hòa giải nội dung các bên thỏa thuận bà T1 chừa lối đi 3,5 m nằm trong đất bà T1 cặp theo ranh đất bà T1 và nghĩa địa dân tộc, lối đi này là lối đi vòng. Tại thời điểm các bên thỏa thuận thì con đường này có một phần đuôi đường giáp với đường đất đi vào nhà bà Nguyễn Thị Ngọc rồi mới đi ra đường nhựa như hiện nay, Khi các bên thỏa thuận về đường đi thì bà T1 có chừa lối đi từ hết lên đất bà T6 Muông với chiều rộng 3,5 m các bên tự cắm cọc xác định mốc giới, hiện nay không thể xác định chính xác con đường này nằm ở đâu. Do thời gian đã lâu và quá trình sử dụng đất của các hộ dân có biến động về diện tích.

Quá trình hòa giải quyết vụ án và tại phiên tòa người làm chứng – Bà Võ Thị T6 trình bày: Khi bà đến ở tại ấp 6, xã Lộc Hưng vào năm 1980 thì bà đã thấy bà Nguyễn Thị T H1 đi trên con đường từ đất bà H1 chạy thẳng ra đường đất lớn (hiện nay là đường nhựa). Con đường này chỉ có gia đình bà T H1 thường xuyên

đi trên con đường này. Bà không biết giữa bà H1, bà T1 và bà Xuân có thỏa thuận với nhau như thế nào về con đường này. Sau này, bà có nghe nói là có thỏa thuận về con đường đi vòng là con đường đi cặp theo ranh đất của bà T1 ra đường đất như hiện nay. Sau khi tranh chấp con đường với bà T1, bà Xuân thì bà H1 đóng cửa nhà một thời gian rồi sau đó chuyển nhượng toàn bộ đất cho ông Nguyễn Văn T. Đến khi ông Điều Đ trồng cao su lên trên con đường đang tranh chấp thì không có ai đi con đường này nữa mà chỉ đi nhờ qua giữa vườn cao su của ông Đ.

Quá trình hòa giải quyết vụ án người làm chứng – ông Nguyễn Bá H trình bày: Vào ngày 03 tháng 7 năm 2003, ông tham gia cùng đoàn T tra của Ủy ban nhân dân xã Lộc Hưng tiến hành Hòa giải tranh chấp đất đai giữa bà Nguyễn Thị T H1 với bà Nguyễn Thị Xuân và bà Huỳnh Thị Như T1. Qua Hòa giải các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp cụ thể như nội dung trong biên bản Hòa giải. Do các bên thỏa thuận được với nhau nên ông đã lập biên bản Hòa giải nêu trên, ông không trực tiếp cắm mốc con đường đi như trong biên bản Hòa giải. Vì vậy, vị trí cắm mốc, chiều dài, chiều rộng cụ thể của con đường đi, ông không biết là bao nhiêu và ở đâu.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

**** Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:***

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ ngày thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

**** Về nội dung giải quyết vụ án:*** Đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều 173, 192, 194, 265 BLDS năm 2005;

Căn cứ Điều 189, 191, 246 BLDS năm 2015;

Căn cứ Điều 105, 106 Luật đất đai năm 2003

Căn cứ Điều 166, 170 Luật đất đai năm 2013.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc buộc bà T1 dỡ hàng rào trả lại con đường theo mảnh trích đo địa chính số 01-2020 ngày 28/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lộc Ninh có chiều ngang 3,5m, chiều dài một cạnh 32,8m, một cạnh 35,73m, diện tích là 120m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.

**** Về tố tụng:***

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T khởi kiện bà Huỳnh Thị Như T1 yêu cầu bà T1 trả lại con đường đi với diện tích 120m² và căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án là

tranh chấp quyền sử dụng đất (cụ thể là tranh chấp đường đi) theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Quyền sử dụng đất tọa lạc xã Lộc Hưng, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt: Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp L các thủ tục tố tụng cho đương sự để tham gia phiên tòa, nhưng có một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt tại phiên tòa, tuy nhiên những người này đã có đơn và có ý kiến xin vắng mặt. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

*** Về nội dung:**

[1] Về việc xác định quan hệ tranh chấp: Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án có xác định quan hệ tranh chấp là: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Tuy nhiên, Qua quá trình thu thập tài liệu, chứng cứ và xét xử vụ án Hội đồng xét xử nhận thấy cần xác định quan hệ pháp luật chính xác và cụ thể là “*Tranh chấp đường đi*”

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Huỳnh Thị Như T1 trả lại con đường có chiều ngang 3,5m, chiều dài một cạnh 32,8m, một cạnh 35,73m, diện tích là 120m² theo mảnh trích đo địa chính số 01-2020 ngày 28/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (CNVPĐKĐĐ) huyện Lộc Ninh:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do bên bị đơn bà Huỳnh Thị Như T1 được mẹ là bà Nguyễn Thị Xuân tặng cho từ năm 1998 và sử dụng cho đến nay, phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 331/QSĐĐ/BP cấp ngày 30-12-1998. Sau đó bà T1 có cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2002, 2008. Đến năm 2009 bà Huỳnh Thị Như T1 chuyển nhượng một phần diện tích quyền sử dụng đất 354m² với chiều ngang thửa đất là 11.2m cho ông Nguyễn Văn Vân và bà Trần Thị Ngọc Hiền sau đó bà được ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh cấp sổ mới theo GCNQSĐĐ số H01144 cấp ngày 13/02/2009.

Nguyên đơn xác định diện tích con đường đi đang tranh chấp là của ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T H1. Khi ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất trên có con đường rộng 3,5m dài 50m từ đường chính chạy thẳng qua đất của bà Huỳnh Thị Như T1 vào nghĩa địa dân tộc và đi đến đất của ông T mua của bà H1. Con đường trên được xác nhận trong biên bản Hòa giải năm 2003. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án buộc bà Huỳnh Thị Như T1 trả lại con đường có chiều ngang 3,5m, chiều dài một cạnh 32,8m, một cạnh 35,73m, diện tích là 120m² theo mảnh trích đo địa chính số 01-2020 ngày 28/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lộc Ninh.

Căn cứ vào biên bản Hòa giải ngày 03/7/2003 của Ủy ban nhân dân xã Lộc Hưng giải quyết tranh chấp đường đi giữa bà Nguyễn Thị T H1 với bà Nguyễn Thị Xuân và bà Huỳnh Thị Như T1 (biên bản này do nguyên đơn cung cấp) thì

các bên có thỏa thuận nội dung như sau: “*Các bên đã đi đến thống nhất cấm mốc cho lối đi của bà Nguyễn Thị T H1 theo ranh đất bà T1 như sau: Theo lối đi cũ hết ranh đất bà T6 đến ranh đất bà T1, bà T1 chừa lại cho bà H1 lối đi là 3,5 m nằm trong phần đất bà T1, lối đi vòng cấp theo ranh đất bà T1 giáp với nghĩa địa dân tộc*”. Như vậy, sau khi xảy ra tranh chấp đường đi giữa bà H1 với bà Xuân và bà T1 thì Ủy ban nhân dân xã Lộc Hưng đã tiến hành Hòa giải giữa các bên. Các bên đương sự đã đi đến thống nhất và được ủy ban nhân dân xã Lộc Hưng tiến hành lập biên bản với sự thỏa thuận của các bên có xác nhận của chính quyền địa phương và những người làm chứng cùng các đương sự tham gia buổi Hòa giải. Trong biên bản cũng đã thể hiện các bên thống nhất cấm mốc cho lối đi của bà Nguyễn Thị T H1 theo ranh đất bà T1. Như vậy, con đường đi từ đất bà Nguyễn Thị T H1 ra đường nhựa như hiện nay đã được các bên thỏa thuận bằng văn bản và được chính quyền địa phương xác nhận lối đi là lối đi vòng cấp theo ranh đất của bà T1, không phải là lối đi thẳng ngang qua thửa đất của bà T1.

Sau khi các bên đã thống nhất được đường đi của bà Nguyễn Thị T H1 thì bà Nguyễn Thị T H1 đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T. Tuy nhiên, hiện nay bà Nguyễn Thị T H1 đã chuyển về huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre nhưng không rõ địa chỉ cụ thể, vì vậy Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai của bà Nguyễn Thị Thúy H1 để làm rõ con đường đi mà bà H1 khi chuyển nhượng đã chỉ cho ông T nằm tại vị trí nào.

Những người làm chứng khẳng định con đường đang tranh chấp giữa ông T và bà T1 là đường đi của riêng gia đình bà Nguyễn Thị T H1 không phải là lối đi chung của các hộ dân trong ấp. Việc bà H1, bà Xuân và bà T1 xảy ra tranh chấp về con đường này cũng như thỏa thuận với nhau trong biên bản Hòa giải ngày 03 tháng 7 năm 2003 thì những người làm chứng không biết nội dung thỏa thuận giữa các bên là thỏa thuận với nhau về con đường đi nào. Lý do vì sao con đường đi thẳng từ đất bà H1 ngang qua đất bà T1 không còn nữa thì những người làm chứng cho ông T đều không biết. Người làm chứng là Bà T6, ông Điều Đ, ông C và ông S chỉ biết đến năm 2009 khi ông Đ trồng cao su lên trên con đường đi này thì không thấy ai đi con đường này nữa.

Người làm chứng ông Bùi Vĩnh T4 khẳng định khi Hòa giải tranh chấp giữa bà H1, bà Xuân và T1 thì ông nhớ con đường do các đương sự thỏa thuận đi từ phía dưới đất của bà H1 lên phía trên đường nhựa như hiện nay, khi đến ranh đất bà T1 thì rẽ bên tay phải để đi ra đường lớn. Hiện nay không thể xác định chính xác vị trí con đường đi do quá trình các đương sự sử dụng đất có thay đổi về hình thể vị trí và diện tích.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn T5 xác định: Tại buổi Hòa giải giữa các bên vào ngày 03 tháng 7 năm 2003 ông có chứng kiến và chính ông là người cầm thước đo con đường cùng với ông Bùi Vĩnh T4, con đường ông đo từ ranh đất bà T1 chạy thẳng ra đường nhựa hiện nay, sau khi đo đường do bận công việc nên ông về trước, vì vậy biên bản Hòa giải giữa bà H1 với bà Xuân, bà T1 ông có tên trong biên bản nhưng không ký vào biên bản. Ông không được đọc nội dung trong biên bản Hòa giải trên và cũng không biết trong biên bản thỏa thuận những nội

dung gì. Ông T5 xác định tranh chấp giữa bà H1 và bà Xuân, bà T1 là tranh chấp con đường bắt đầu đi từ ranh đất bà T1 chạy thẳng ngang qua thửa đất bà T1 để ra đường lớn. Ông T5 cũng xác định phần đường đi cong sang phía bên phải và nằm ngoài phần đất của bà T1 không thuộc phần đất tranh chấp tại buổi Hòa giải. Tuy nhiên, tại buổi Hòa giải do bận việc nên ông T5 về trước và không biết bà Xuân, bà H1 và bà T1 thỏa thuận con đường đi vòng như đã thể hiện trong biên bản Hòa giải. Vì vậy, con đường đi mà các đương sự đã thỏa thuận là con đường đi vòng, khác với con đường đi thẳng do ông T5 tiến hành đo đạc.

Qua lời khai của người làm chứng ông Điều Đ khẳng định: Khoảng năm 2008 đến 2009 thì ông T trực tiếp thỏa thuận với ông trao đổi con đường đang tranh chấp để lấy 3.5m đất giáp đường chung của xóm như hiện nay (ngày xưa là đường đi xuống nhà bà Danh, ông Gám), sau khi đổi thì ông T rào phần đất của ông lại và có trồng hai hàng cao su lên trên con đường đi chung này. Và cũng trong năm 2009 ông cũng trồng cao su lên trên con đường đã đổi cho ông T. Tại phiên tòa, ông T không thừa nhận việc thỏa thuận với ông Điều Đ để đổi 3,5 m đường đi. Tuy nhiên, ông T thừa nhận khi ông Điều Đ trồng cây cao su lên trên con đường đang tranh chấp thì ông cũng không có ý kiến gì và ông T cũng thừa nhận có rào hàng rào trên phần đất của ông Đ và thừa nhận việc ông trồng hai hàng cao su lên phần đường đi chung là sai. Mặt khác, toàn bộ diện tích đất của bà Nguyễn Thị T H1 bao gồm thửa 848, 872 đã được ông Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng, ông T cũng đã nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị Ngọc các thửa đất số 899, 900, 901. Tất cả các thửa đất này đều liền kề nhau và giáp với thửa đất 872 và đều có đường đi ra đường lớn. Tại phiên tòa ông T cũng thừa nhận ngoài con đường đi đang tranh chấp với bà T1 thì ông T còn 2 con đường khác để đi vào thửa đất 872. Như vậy, có thể thấy ông T đã không còn nhu cầu sử dụng con đường đi đang tranh chấp từ năm 2009 theo như lời trình bày của những người làm chứng là phù hợp, cụ thể bằng việc ông Điều Đ trồng cây lên trên đường đi từ năm 2009 nhưng ông T không có ý kiến gì.

Ông T cho rằng ông căn cứ vào trích lục bản đồ địa chính năm 2004 cấp kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông có thể hiện vị trí con đường đi thẳng ngang qua thửa đất của bà T1. Vì vậy, ông yêu cầu bà T1 trả lại cho ông con đường 3,5 m như đúng theo trích lục bản đồ địa chính đã thể hiện.

Tuy nhiên, theo Công văn số 75/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 22/02/2021 thì: *“Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn T không có thể hiện con đường tại thửa đất 872 tờ bản đồ số 03. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Huỳnh Thị Như T1 biến động diện tích hình thể từ năm 1998, năm 2002 và năm 2008 vì lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 331/QSĐĐ/BP cấp ngày 30-12-1998 cho bà T1 không có con đường đất cắt ngang giữa thửa đất của bà T1. Nhưng đến năm 2002 đo đạc bản đồ chính quy tại xã Lộc Hưng lại thể hiện có con đường đất đi cắt ngang thửa đất của bà T1, chia thửa đất bà T1 thành hai thửa đất riêng biệt là không đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T1 năm 1998, nên bà T1 có nhu cầu điều chỉnh hiện trạng sử dụng đất theo đúng với hiện trạng thực tế và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 331/QSĐĐ/BP cấp ngày 30-12-1998. Trên trích lục bản đồ địa*

chính ngày 23 tháng 10 năm 2008 và trích lục bản đồ địa chính năm 2004, không có thể hiện con đường cặp ranh thửa 905 và 902”.

Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở xác định việc ông T yêu cầu bà T1 trả lại con đường có chiều ngang 3,5m, chiều dài một cạnh 32,8m, một cạnh 35,73m, diện tích là 120m² theo mảnh trích đo địa chính số 01-2020 ngày 28/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (CNVPĐKĐĐ) huyện Lộc Ninh là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ khoản 4 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 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 L phí Tòa án. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí là 300.000 đồng..

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000đồng. Chi phí trích đo thửa đất tranh chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lộc Ninh là 806.341đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu 2.000.000đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 806.341đồng chi phí trích đo thửa đất tranh chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lộc Ninh, được khấu trừ số tiền 2.000.000đồng mà ông Nguyễn Văn T đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh và tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lộc Ninh.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 34, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Khoản 4 Điều 50 và Điều 105, Điều 106 của Luật đất đai năm 2003

- Căn cứ Điều 166, 170 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ Điều 173, 192, 194, 256, 265 BLDS năm 2005;

- Căn cứ Điều 166, Điều 189, 191, 246 BLDS năm 2015;

- Nghị quyết 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 L phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Huỳnh Thị Như T1 trả lại con đường đi có chiều ngang 3,5m, chiều dài một cạnh 32,8m, một cạnh 35,73m, diện tích là 120m² theo mảnh trích đo địa chính số 01-2020 ngày 28/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (CNVPĐKĐĐ) huyện Lộc Ninh.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng được khấu trừ vào số tiền ông T đã nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001102 ngày 11/6/2020.

3/ Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 2.000.000đồng (Hai triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, được khấu trừ số tiền 2.000.000đồng (Hai triệu đồng) mà ông Nguyễn Văn T đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh. Ông Nguyễn Văn T phải chịu 806.341đồng chi phí trích đo thửa đất tranh chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lộc Ninh, được khấu trừ số tiền 806.341đồng mà ông Nguyễn Văn T đã nộp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lộc Ninh.

4/ Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKS huyện Lộc Ninh;
- THADS huyện Lộc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hoàng Văn Quyết