

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ T
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: **96/2017/DS-ST**
Ngày 30-8-2017
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 THÀNH PHỐ T, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Vọng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Minh Lý
2. Ông Nguyễn Văn Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Kiều Diễm - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tòa án nhân dân thành phố T xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 412/2016/TLST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2016 về tranh chấp quyền sử dụng đất (Lỗi đi) theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 132/2017/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lý Phước H, sinh năm 1959; cư trú tại: Số nhà 40/41, Khu phố 5, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Lê Văn E, sinh năm 1953; cư trú tại: Số nhà 99, đường ĐX 125, Khu phố 5, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Chị Lê Thị Cúc H, sinh năm 1978; cư trú tại: Số nhà 41/41, Khu phố 5, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Theo văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 12 năm 2016 (Có mặt).

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

- 3.1. Bà Cam Ngọc N, sinh năm 1964;
- 3.2. Chị Lý Thị Minh H1, sinh năm 1988;
- 3.3. Anh Lý Minh H2, sinh năm 1993;

3.4. Anh Lý Nhật H3, sinh năm 2000.

Cùng cư trú tại: Số nhà 40/41, Khu phố 5, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Cam Ngọc N, chị Lý Thị Minh H1, anh Lý Minh H2 và anh Lý Nhật H3 là: Ông Lý Phước H, sinh năm 1959; cư trú tại: Số nhà 40/41, Khu phố 5, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Theo văn bản ủy quyền ngày 19 tháng 6 năm 2017.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02 tháng 11 năm 2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lý Phước H (Đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Cam Ngọc N, chị Lý Thị Minh H1, anh Lý Minh H2 và anh Lý Nhật H3) trình bày:

Ngày 14/4/1953, cụ Lê Thị M là mẹ của ông Lê Văn E có làm “Tờ bán chôn đất ruộng” để chuyển nhượng cho cha của ông H là cụ Lý Văn K quyền sử dụng đất có diện tích là 966m², với giá là 4.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên không thỏa thuận chừa lối đi. Sau này cụ Lý Văn K chết thì để lại diện tích đất trên cho ông H và ông H sử dụng ổn định cho tới nay không có tranh chấp. Còn phần đất của cụ M thì sau khi chết ông E nhận thừa kế và sử dụng.

Vào năm 1998, Nhà nước có chính sách cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân nên ông H đã làm thủ tục kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 19/5/1998, ông H được Ủy ban nhân dân thị xã (Nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L466xxx (Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00xxx QSDĐ/TA) mang tên ông Lý Phước H với diện tích 555m²; đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đất ông Lê Văn E; phía Nam giáp đường đi; phía Tây giáp đất ông Đoàn Văn T; phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn T.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H vẫn quản lý, sử dụng cho tới nay. Ngày 02/3/2000, ông H nhận được giấy mời của Ủy ban nhân dân xã (Nay là phường) T về việc giải quyết tranh chấp lối đi của ông Lê Văn E và Ủy ban nhân dân xã (Nay là phường) T cũng đã tiến hành hòa giải và hai bên thống nhất ông H chừa một phần đất diện tích 47,7m² làm đường đi vào nhà ông E. Từ năm 2000 cho đến nay ông E đã không còn sinh sống tại đó, mỗi lần mưa lớn không có hệ thống thoát nước nên gây ngập úng khó khăn. Ông H có nhu cầu cần làm đường thoát nước để giải quyết khó khăn trên nên hiện tại ông H muốn lấy lại phần đất làm lối đi để làm đường thoát nước.

Năm 2016, ông H tiến hành làm đường thoát nước trên phần diện tích đất 47,7m² này nhưng gia đình ông E ngăn cản và cho rằng phần đất đó là của gia đình ông E. Trong các ngày 22/8/2016, 19/9/2016, 01/11/2016, ông H gửi đơn ra Ủy ban nhân dân

phường T yêu cầu giải quyết, nhưng hòa giải không thành.

Nay, ông H yêu cầu ông Lê Văn E phải trả lại cho ông H quyền sử dụng đất có diện tích $44,8\text{m}^2$ (Chiều ngang 1.8m, chiều dài 24.92m) theo diện tích đo đạc thực tế, đất thuộc thửa đất số 522, tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L466xxx (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00xxx QSDĐ/TA) do Ủy ban nhân dân thị xã (Nay là thành phố) T cấp ngày 19/05/1998 mang tên ông Lý Phước H.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị Cúc H trình bày:

Trước đây cụ Lê Thị M là mẹ của ông Lê Văn E có chuyển nhượng cho cụ Lý Văn K là ba của ông Lý Phước H một phần đất, việc chuyển nhượng như thế nào thì ông E không rõ, nhưng khi chuyển nhượng cụ M có để lối đi chiều ngang là 2.5m, diện tích sau khi chuyển nhượng cho cụ K còn lại $567,4\text{m}^2$. Theo biên bản hòa giải năm 2000 tại Ủy ban nhân dân xã (Nay là phường) T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, ông Lý Phước H có ý kiến để chừa cho ông E lối đi chiều ngang rộng 1.8m, đồng thời ông E chừa cho ông H đường đi 01m từ nhà ông H ra rạch, hai bên đã thống nhất nếu bên nào vi phạm sẽ phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Nay, ông H yêu cầu ông Lê Văn E phải trả lại quyền sử dụng đất có diện tích $44,8\text{m}^2$ (Chiều ngang 1.8m, chiều dài 24.92m) theo diện tích đo đạc thực tế thì ông E không đồng ý. Vì nếu ông H lấy lại đường đi thì ông E không biết đi đường nào và đây là đất do cụ M để lại cho ông E nên ông E không có trách nhiệm phải trả lại cho ông H.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn ông Lý Phước H vẫn giữ nguyên yêu cầu ông Lê Văn E phải trả lại cho ông H quyền sử dụng đất có diện tích $44,8\text{m}^2$ (Chiều ngang 1.8m, chiều dài 24.92m), đất thuộc thửa đất số 522, tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L466xxx (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00xxx QSDĐ/TA) do Ủy ban nhân dân thị xã (Nay là thành phố) T cấp ngày 19/5/1998 mang tên ông Lý Phước H.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn E là chị Lê Thị Cúc H cho rằng: Diện tích đất đang có tranh chấp là lối đi duy nhất từ đường ĐX125 vào đất của ông Lê Văn E và diện tích đất này trước đây cụ Lê Thị M đã thỏa thuận với cụ Lý Văn K dùng làm đường đi vào đất của cụ M khi cụ M và cụ K chuyển nhượng đất cho nhau; ngày 02/3/2000 ông H và ông E tiếp tục thống nhất tại Ủy ban nhân dân xã (Nay là phường) T với nội dung là để con đường rộng 1,8m làm đường đi từ đường ĐX125 vào đất của ông E. Vì vậy, trước yêu cầu của ông H thì ông E không đồng ý.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi khai mạc phiên tòa, Thẩm phán đã tiến hành đúng và đầy đủ các quy định về thủ

tục tố tụng được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án được đưa ra xét xử đúng thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định tại chương XIV của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý Phước H.

Ngoài ra, Kiểm sát viên không kiến nghị gì thêm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về Tố tụng:

1.1. Về quan hệ pháp luật: Ngày 02/11/2016, ông Lý Phước H có đơn khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn E phải trả lại cho ông Lý Phước H quyền sử dụng đất có diện tích 44,8m² (Chiều ngang 1.8m, chiều dài 24.92m) tại Khu 5, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa đất số 522, tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L466xxx (Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00xxx QSDĐ/TA) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/5/1998 mang tên ông Lý Phước H.

Từ nội dung tranh chấp trên, Hội đồng xét xử nhận định đây là vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất (Lỗi đi)*” theo quy định tại Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013 do ông Lý Phước H đứng đơn khởi kiện đối với bị đơn là ông Lê Văn E.

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

1.3. Về thời hiệu: Do đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 155 của Bộ luật Dân sự năm 2015, vì vậy yêu cầu khởi kiện của ông H được xem xét giải quyết.

2. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 14/4/1953, cha của ông H là cụ Lý Văn K nhận chuyển nhượng của mẹ ông E là cụ Lê Thị M diện tích đất 966m² tại xã T, thị xã T, tỉnh Sông Bé (Nay là phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương) với giá 4.000 đồng, các bên có lập “Tờ bán chẵn đất ruộng”. Sau khi nhận chuyển nhượng, cụ K trực tiếp quản lý, sử dụng cho đến năm 1986 thì giao lại cho ông H. Ngày 19/12/1991, ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ bìa trắng) với diện tích là 490,8m². Năm 1997, ông H tiếp tục kê khai phần đất đang sử dụng này, đến ngày 19/5/1998 ông H được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số L466xxx (Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00xxx QSDĐ/TA) với diện tích là 555m², trong đó có diện tích đất đang tranh chấp là 44,8m² (Chiều ngang 1.8m, chiều dài 24.92m). Phần đất còn lại của cụ M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00657 ngày 12/6/1998, đến ngày 04/7/2005, cụ M được cấp phó bản Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 201565 (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H04765) với diện tích là 516,4m². Sau khi cụ M chết, đến ngày 22/3/2006, ông E được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất trên.

Theo ông H thì phần đất đang tranh chấp có diện tích là 44,8m² (Chiều ngang 1.8m, chiều dài 24.92m) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H nên yêu cầu ông E trả lại diện tích đất này. Còn phía ông E thừa nhận diện tích đất đang có tranh chấp nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H nhưng diện tích đất này chính là con đường duy nhất vào đất của ông E nên ông E không đồng ý trả lại cho ông H.

Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H và ông E không có thể hiện diện tích đất tranh chấp 44,8m² là đường đi vào đất ông E và theo bản đồ địa chính chính quy xã T (Nay là phường T) lập năm 1996 và năm 2008 cũng không thể hiện con đường vào đất của ông E. Tuy nhiên, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/1/2017 (BL104) và biên bản xác minh ngày 11/8/2017 (BL118) thì trên thực tế sát với nhà của ông E có 01 con đường rộng 1,8m, dài 24,92m kéo dài từ đường ĐX125 vào đến đất của ông E, đây là lối đi duy nhất vào đất của ông E. Theo quy định tại Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì: *“Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ. Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi. Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*. Theo phía ông E thì khi chuyển nhượng đất giữa cụ M và cụ K vào năm 1953 thì các bên đã có thỏa thuận chừa con đường rộng 2,5m để làm lối đi vào đất của cụ M. Còn phía ông H thì cho rằng không có thỏa thuận. Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải tranh chấp đường đi giữa ông Lý Phước H và ông Lê Văn E vào ngày 02/3/2000 (BL51), ông H cho rằng: *“Trước đây ba tôi mua đất của bà M. Sau khi mua bán xong ba tôi có thỏa thuận để đường đi cho bà M đi hết đời của bà”*. Như vậy, chính ông H thừa nhận giữa cụ M và cụ K đã có thỏa thuận về con đường này và cụ M và ông E vẫn sử dụng con đường này. Hơn nữa, chính ông H thỏa thuận trong buổi hòa giải ngày 02/3/2000 với nội dung: *“Nhưng hiện tại bà M qua đời, tôi rào hàng rào chừa lại cho ông E 1m. Nhưng hiện tại gia đình ông E có nhu cầu đi lại được thuận tiện nên tôi thống nhất để đường đi 1m8 từ đầu đường vô nhà ông E”*. Như vậy, khi thỏa thuận chuyển nhượng vào năm 1953 giữa cụ M và cụ K đã có thỏa

thuận chừa diện tích đất này làm lối đi vào đất của cụ M. Đến năm 2000, ông E và ông H là những người tiếp tục sử dụng phần đất của cụ M và cụ K tiếp tục thống nhất chừa diện tích đất này để làm lối đi vào đất của ông E. Việc thỏa thuận này đã được chính quyền địa phương lập biên bản, trong đó cả ông H và ông E cam kết thực hiện đúng thỏa thuận trong biên bản hòa giải này. Do vậy, quyền sử dụng đất có diện tích đất 44,8m² (Chiều ngang 1.8m, chiều dài 24.92m) được dành làm lối đi cho ông E nên yêu cầu của ông H về việc buộc ông E trả lại diện tích đất này là không có cơ sở chấp nhận.

Tại Tòa, quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố T phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

- *Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:* Căn cứ Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; tổng số tiền đo đạc, thẩm định, định giá tài sản là 2.372.589 đồng ông H đã nộp tại Tòa, do yêu cầu của ông H không được chấp nhận nên ông H phải tự chịu.

- *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Do vụ án được thụ lý vào ngày 29/11/2016 nên căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 48 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 lệ phí Tòa án: Do yêu cầu của ông H không được Tòa án chấp nhận nên ông H phải chịu án phí trên giá trị quyền sử dụng đất có diện tích là 44,8m² (Trị giá là 35.520.000 đồng) với mức án phí cụ thể là: 35.520.000 đồng x 5% = 1.776.000 đồng; ông E không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Lý Phước H về việc buộc ông Lê Văn E phải trả cho ông Lý Phước H quyền sử dụng đất có diện tích 44,8m² (Chiều ngang 1.8m, chiều dài 24.92m) tại Khu 5, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa đất số 522, tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L466xxx (Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00xxx QSDĐ/TA) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/5/1998 mang tên ông Lý Phước H (Có sơ đồ kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Lý Phước H phải chịu 2.372.589 đồng, được khấu trừ vào số tiền 2.372.589 đồng ông Lý Phước H đã nộp tại Tòa án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lý Phước H phải chịu 1.776.000 đồng (Một triệu bảy trăm bảy mươi sáu ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000058 ngày 15/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T; ông Lý Phước H còn phải nộp 526.000 đồng (Năm trăm hai mươi sáu ngàn đồng).

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thế Vọng