TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THUẬN AN** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:45/2025/DS-ST
Ngày: 28- 5 -2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung), yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Thu Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Công
2. Ông Phan Hồng Việt

-***Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Tường Vi - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận an, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thuận an tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21, 27 tháng 3 và ngày 28 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân thành phố Thuận an, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 379/2024/TLST-DS ngày 27/5/2024 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung), yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2025/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Kim P, sinh năm 1993; địa chỉ: Khóm H, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau; địa chỉ liên lạc: 1 L, phường E, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc T, sinh năm 1990; địa chỉ: 4 khu phố D, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là đại diện theo ủy quyền, có mặt.

- Bị đơn:

Ông Nhâm Văn T1, sinh năm 1966; địa chỉ: A P, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; liên lạc: 118/83 A5 B, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn xin vắng mặt.

Ông Nhâm Lê Thế D, sinh năm 1990; địa chỉ: A P, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; liên lạc: 118/83 A5 B, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp ông Nhâm Văn T1, sinh năm 1966; địa chỉ: A P, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; liên lạc: 118/83 A5 B, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 08/10/2024, có đơn xin vắng mặt.

Ông Tống Văn H, sinh năm 1667; địa chỉ: Số A V, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn xin vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1976, có đơn xin vắng mặt;

2. Ông Hoàng Văn T2, vắng mặt.

Trú cùng địa chỉ: D khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Đặng Sử Á, vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1993, vắng mặt;

Trú cùng địa chỉ: D khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1985, vắng mặt;

6. Ông Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1984, có đơn xin vắng mặt.

Trú cùng địa chỉ: D khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Đặng Ngọc T4, vắng mặt.

8. Bà Mai Thị L, vắng mặt.

Trú cùng địa chỉ: D khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

9. Ông Nguyễn Xuân H2, sinh năm 1975; địa chỉ: D khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

10. Ông Lê Bá T5, sinh năm 1987; địa chỉ: D khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

11. Bà Lê Thị L1, sinh năm 1970; địa chỉ: D khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

12. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1983; địa chỉ: D khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

13. Ông Nguyễn Hoàng L2, sinh năm 1989, vắng mặt;

14. Bà Trần Thị Mai T6, sinh năm 1990, vắng mặt.

Trú cùng địa chỉ: D khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

15. Bà Nguyễn Thị L3, sinh năm 1988, vắng mặt.

16. Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1984, có đơn xin vắng mặt.

Trú cùng địa chỉ: D khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

17. Bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1983, vắng mặt.

18. Ông Phạm Thanh K1, sinh năm 1981, có đơn xin vắng mặt.

Trú cùng địa chỉ: D khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

19. Ông Lê Văn T7, sinh năm 1979, vắng mặt;

20. Bà Nguyễn Thị L4, sinh năm 1971, vắng mặt.

Trú cùng địa chỉ: D khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

21. Bà Nguyễn Thị H3; địa chỉ: D khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

22. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1958, vắng mặt.

23. Ông Trần Văn T8, vắng mặt.

Trú cùng địa chỉ: D khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

24. Bà Nguyễn Thị H4, địa chỉ: D khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

25. Bà Phạm Thị Diệu L5; địa chỉ: D khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

26. Bà Thân Thị Q, sinh năm 1979; địa chỉ: Số A V, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Bà Lê Kim P là chủ sử dụng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 332, tờ bản đồ số 123 (F), đất tọa lạc tại phường B, thành phố T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 609293 số vào sổ CS 11506 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 22/9/2022, quyền sử dụng đất này bà Lê Kim P được ông Lê Phùng T9 cho vào ngày 16/8/2022.

Về nguồn gốc đất: Phần đất thuộc thửa 332 trước đây được ông Nhâm Văn T1 nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị N1, nhưng giữa ông Nhâm Văn T1 và bà Nguyễn Thị N1 chỉ làm hợp đồng đặt cọc, không thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Do đó, khi ông Lê Phùng N2 chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất từ ông Nhâm Văn T1 (vào ngày 23/11/2015) thì ông T1 không phải là người trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng mà do bà Nguyễn Thị N1 ký chuyển nhượng qua cho ông Lê P1 vào ngày 07/9/2016. Như vậy, trên thực tế ông Nhâm Văn Thế L6 người quản lý sử dụng phần đất này trước ngày 23/11/2015, đồng thời ông Nhâm Văn T1 cũng là người sử dụng thửa đất 4437. Từ lý do trên nên tại giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 23/11/2015 ông Nhâm Văn T1 có thỏa thuận và cam kết cùng ông Lê P1 về lối đi từ thửa 332 qua phần đất của ông Nhâm Lê Thế D (con ông Nhâm Văn T1) và ông Tống Văn H là lối đi chung, cũng tại thời điểm này trên đất của ông H và ông D chưa xây dựng công trình là nhà ở. Hiện nay, trên phần đất của ông N3 Lê Thế D và ông Tống Văn H tồn tại các căn nhà của những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của

ông H và ông D (thông qua vi bằng), đồng thời các hộ đang sinh sống tại đây có hành vi xây dựng cổng rào, cản trở việc đi lại trên lối đi để vào thửa đất số 332 phần đất của bà Lê Kim P.

Dựa trên quyền sử dụng đất được cấp và văn bản thỏa thuận năm 2015 các ý kiến được ghi nhận tại các buổi hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường B, nay bà Lê Kim P khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các vấn đề sau:

Công nhận lối đi do ông N3 Lê Thế D và ông Tống Văn H thỏa thuận trước đây (đo đạc thực tế là 202,7m^2 (trong đó thửa 4438 có diện tích 57,3m^2 và thửa 4437 có diện tích là 145,4m^2) là lối đi chung của những người sử dụng thửa đất số 332 và thửa đất số 4437 của ông Nhâm Lê Thế D và thửa 4438 của ông Tống Văn H.

Buộc các hộ dân có trách nhiệm tháo dỡ cửa cổng rào không gây khó khăn để thuận tiện cho việc đi lại trong quá trình sử dụng lối đi.

Quá trình tố tụng bị đơn ông Nhâm Văn T1 đồng thời là đại diện hợp pháp của ông N3 Lê Thế D có ý kiến như sau:

Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 4437, tờ bản đồ số 123 (F), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP142946 số vào sổ CH 03543/BH do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 28/02/2014 cho ông Nhâm Lê Thế D (con ông Nhâm Văn T1). Hiện nay trên đất có công trình là nhà ở do các hộ dân đang sinh sống (các hộ này chuyển nhượng bằng giấy tay (vi bằng)). Tuy nhiên, khi chuyển nhượng bằng giấy tay ông D chỉ chuyển nhượng phần có công trình (nhà ở) đúng diện tích xây dựng. Riêng phần phía trước của phần công trình nhà ở thì có chừa làm lối đi vì thửa đất số 332 mà bà P đang quản lý sử dụng cũng có nguồn gốc là của ông Nhâm Văn T1, khi ông T1 nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị N1 nhưng thủ tục chuyển nhượng chưa hoàn tất, và sau đó ông T1 đã chuyển nhượng lại cho ông P1 (anh bà P) thông qua hợp đồng chuyển nhượng của bà N1 cho ông P1. Vì vậy, giữa chúng tôi (P - H – D) có văn bản đồng ý, công nhận lối đi như hiện nay để sử dụng chung cho các thửa 332, thửa 4437 và 4438. Hiện nay phần đất thuộc thửa 4437 vẫn do ông N3 Lê Thế D đứng tên quyền sử dụng đất nhưng do đã có thỏa thuận từ trước nên ông D đồng ý lối đi hiện nay là lối đi chung và không yêu cầu bồi thường giá trị đất khi bà P sử dụng làm lối đi cùng với các hộ dân của thửa 4437, ông Nhâm Văn T1 có đơn xin vắng mặt.

Quá trình tố tụng bị đơn ông Tống Văn H có văn bản trình bày ý kiến như sau:

Năm 2014 ông H được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số BP142947 số vào sổ CH 03542/BH ngày 26/02/2014, đất thuộc thửa số 4438, tờ bản đồ số 123 (F2) đất tọa lạc tại khu phố Đ, phường B, thành phố T. Hiện nay trên đất có công trình là nhà ở do các hộ dân xây dựng (được ông H xin phép xây dựng). Đến năm 2020 ông H bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông cho các hộ dân đã mua phần công trình (nhà ở) và đang sinh sống trên thửa đất này bằng giấy tay (vi bằng)). Tuy nhiên, khi chuyển nhượng bằng giấy tay ông H chỉ chuyển nhượng phần có công trình (nhà ở), đồng thời có chừa lại 02m phía trước nhà để kết hợp phần giáp ranh của ông Nhâm Văn T1 (nay là ông N3 Lê Thế D) để làm lối đi cho những người sử dụng đất của thửa số 4437

và thửa số 4438 ông H xác định, chỉ bán diện tích phần có công trình (nhà ở), riêng phần lối đi ông H chừa để đi chung nên không tính giá trị trong số tiền những người mua đất xây nhà. Hiện nay, ông H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P về việc chừa lối đi như thỏa thuận vào năm 2023, cụ thể: Công nhận lối đi như hiện nay để sử dụng chung cho các thửa 332, thửa 4437 và 4438 và không yêu cầu bồi thường giá trị đất khi bà P sử dụng làm lối đi cùng với các hộ dân của thửa 4437, riêng phần giá trị cải tạo lối đi ông H không ý kiến vì lối đi do các hộ dân đang trực tiếp sinh sống cải tạo, ông Tống Văn H có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thân Thị Q thống nhất lời trình bày của ông Tống Văn H, đồng thời có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Bà H1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Tống Văn H vào năm 2014, việc chuyển nhượng được thể hiện bằng giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 13/10/2014 đối với một phần đất thuộc thửa số 4438 tờ bản đồ 123 (F2) với diện tích 40m^2 đất tọa lạc tại khu phố Đ, phường B, thị xã T (nay là thành phố T) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03542/BH, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 180.000.000 đồng. Việc giao tiền có làm vi bằng tại văn phòng T12. Khi nhận chuyển nhượng thì phía trước có lối đi được ông H chừa ra. Trường hợp bà P có căn cứ cho rằng đất của bà có lối đi hợp pháp thì bà H1 cũng đồng ý. Tuy nhiên, lối đi này là do 17 hộ dân bỏ tiền cá nhân ra để cải tạo (đỗ bê tông làm) nên phải có ý kiến của những người còn lại và bà P muốn đi chung thì phải có trách nhiệm góp chi phí cùng để làm lối đi này, đồng thời bà P cũng cam kết về nghĩa vụ, quyền lợi khi đi chung lối đi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K trình bày: bà K và chồng là ông Lê Văn N4 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Tống Văn H vào năm 2015, việc chuyển nhượng được thể hiện bằng giấy nhận tiền và cam kết bán, chuyển nhượng nhà, đất ngày 20/4/2015 đối với một phần đất thuộc thửa số 4438 tờ bản đồ 123 (F2) với diện tích 32m^2 đất tọa lạc tại khu phố Đ, phường B, thị xã T (nay là thành phố T) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03542/BH, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 144.000.000đồng. Việc giao tiền có làm vi bằng tại văn phòng T12. Khi nhận chuyển nhượng thì phía trước có lối đi được ông H chừa ra. Bà K mua đất để xây nhà theo giấy phép xây dựng do ông Tống Văn H xin phép tại cơ quan có thẩm quyền. Do đó, phần đất ông H chừa ra chủ yếu để làm lối đi cho những hộ ông H sẽ chuyển nhượng đất tiếp theo để sinh sống trên khu đất này, giáp với khu đất này là đất của ông N3 Lê Thế D và ông D cũng sử dụng đất như ông H. Lối đi này tất cả các hộ dân đã nhận chuyển nhượng đất của ông D và đất của ông H đều sử dụng chung. Khi chúng tôi sử dụng thì có cùng nhau hùn chi phí để cải tạo lối đi khang trang như hiện nay. Trường hợp bà P có căn cứ mà ông H, ông D đã thỏa thuận cho bà P được sử dụng lối đi này thì bà cũng đồng ý nhưng bà P cũng phải có trách nhiệm đóng góp chi phí cùng các hộ dân về số tiền đã làm lối đi này, đồng thời bà P cũng cam kết về nghĩa vụ, quyền lợi khi đi chung lối đi, ví dụ cần có ý thức giữ gìn lối đi, đảm bảo thời gian đi lại, an toàn giao thông, an ninh trật tự vì hầu hết hộ dân sống đây đều có trẻ nhỏ. Việc làm cổng rào là để bảo vệ tài sản bên trong của các hộ dân, cổng rào này không khóa nên các bên vẫn có thể đi lại bình thường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T7 trình bày: Ngày 18/11/2015 ông cùng vợ là bà Nguyễn Thị L4 có mua của ông N3 Lê Thế D một phần đất diện tích 5m x 8m = 40m^2 là một phần của thửa số 4437 tờ bản đồ 123 (F2) đất tọa lạc tại khu phố Đ, phường B, thị xã T (nay là thành phố T) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03545/BH, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 2.156.100.000đồng. Việc giao tiền có làm vi bằng tại văn phòng T12. Khi nhận chuyển nhượng thì phía trước có lối đi được ông N3 Lê Thế D chừa ra. Khi ông T7 mua đất để xây nhà theo giấy phép xây dựng do ông Nhâm Lê Thế D xin phép tại cơ quan có thẩm quyền thì hiện trạng phía trước là đất ruộng, ông T7 có bỏ chi phí ra để mua vật tư về đỗ làm lối đi. Do đó, ông biết phần ông D chừa ra chủ yếu để làm lối đi cho những hộ ông D sẽ chuyển nhượng đất tiếp theo để sinh sống trên khu đất này, giáp với khu đất này là đất của ông Tống Văn H và ông H cũng sử dụng đất như ông D. Lối đi này tất cả các hộ dân đã nhận chuyển nhượng của ông D và của ông H đều sử dụng. Khi sử dụng thì có cùng nhau hùn chi phí để cải tạo lối đi khang trang như hiện nay. Trường hợp bà P có căn cứ mà ông H, ông D đã thỏa thuận cho bà P sử dụng lối đi này thì ông cũng đồng ý nhưng bà P cũng phải có trách nhiệm góp chi phí để cùng làm lối đi này, đồng thời bà P cũng cam kết về nghĩa vụ, quyền lợi khi đi chung lối đi, ví dụ cần có ý thức giữ gìn lối đi, đảm bảo thời gian đi lại, an toàn giao thông, an ninh trật tự vì hầu hết hộ dân sống đây đều có trẻ nhỏ. Việc làm cổng rào là để bảo vệ tài sản bên trong của các hộ dân, cổng rào này không khóa nên các bên vẫn có thể đi lại bình thường. Tuy nhiên cũng cần có ý thức khi ra vào cổng để tránh trường hợp mất cắp tài sản do kẻ gian lẽn vào bên trong.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L3 trình bày: Bà Lê nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lê Văn Q1 và bà Phạm Thị H5 vào năm 2022, ông Q1 bà H5 mua đất của Nhâm Lê Thế D theo vi bằng số 225/VB-TPL ngày 11/6/2015 Tại Văn phòng T12, việc chuyển nhượng được thể hiện bằng giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 12/12/2022 đối với một phần đất thuộc thửa số 4437 tờ bản đồ 123 (F2) với diện tích 71,37m^2 đất tọa lạc tại khu phố Đ, phường B, thị xã T (nay là thành phố T) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03545/BH, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 2.156.100.000 đồng. Việc giao tiền có làm vi bằng tại văn phòng T12. Khi nhận chuyển nhượng thì phía trước có lối đi được ông N3 Lê Thế D chừa ra. Trường hợp bà P có căn cứ mà ông H, ông D đã thỏa thuận cho bà P đi lối đi này thì bà cũng đồng ý nhưng bà P cũng phải có trách nhiệm góp chi phí về số tiền đã làm lối đi này, đồng thời bà P cũng cam kết về nghĩa vụ, quyền lợi khi đi chung lối đi, ví dụ cần có ý thức giữ gìn lối đi, đảm bảo thời gian đi lại, an toàn giao thông, an ninh trật tự vì hầu hết hộ dân sống đây đều có trẻ nhỏ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V trình bày: Bà nhận chuyển nhượng phần đất có nhà từ chủ trước, khi chuyển nhượng đã có lối đi và chủ trước không thông báo về tình trạng lối đi này gồm có những ai được đi. Trường hợp lối đi này được giải quyết theo quy định pháp luật thì đề nghị những người đi trên lối đi phải đảm bảo an toàn công trình nhà ở, kể cả đường nước của các hộ dân, bà V có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà nhận chuyển nhượng đất từ ông Nhâm Văn T1 (bằng vi bằng). Tuy nhiên, khi nhận chuyển nhượng không nghe ông T1 báo về lối đi có dành cho người sử dụng đất bên trong nên bà không đồng ý cho những người bên trong cùng sử dụng. Riêng cổng rào xây dựng là để bảo vệ tài sản bên trong của các hộ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T3, bà Nguyễn Thị L4, ông Phạm Văn Đ, ông Phạm Thanh K1 có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn T2, ông Đặng Sử Á, bà Nguyễn Thị G, ông Đặng Ngọc T4, bà Mai Thị L, ông Nguyễn Xuân H2, ông Lê Bá T5, bà Lê Thị L1, ông Nguyễn Hoàng L2, bà Trần Thị Mai T6, bà Nguyễn Thị Bích N, bà Nguyễn Thị H3, ông Trần Văn T8, bà Nguyễn Thị H4, bà Phạm Thị Diệu L5, vắng mặt không lý do.

Tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với nội dung: yêu cầu Tòa án công nhận phần đất theo đo đạc thực tế là 202,7m^2 (trong đó thửa 4438 có diện tích 57,3m^2 và thửa 4437 có diện tích là 145,4m^2) là lối đi chung của tất cả những người sử dụng thửa đất 332, thửa đất số 4437 và thửa đất số 4438.

Đại diện nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc các hộ dân có trách nhiệm tháo dỡ cửa cổng rào.

Đồng thời đại diện nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ số tiền làm lối đi cho các hộ dân là 10.000.000đồng.

Bị đơn vắng mặt nhưng có văn bản thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về lối đi chung theo đo đạc thực tế là 202,7m^2 (trong đó thửa 4438 có diện tích 57,3m^2 và thửa 4437 có diện tích là 145,4m^2) cho tất cả những người sử dụng thửa đất 332 và của những hộ dân đang sinh sống tại thửa đất 4437 và thửa 4438.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An phát biểu:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi kết thúc tranh luận Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự đã tuân theo pháp luật; Các bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T3, bà Nguyễn Thị L4, ông Phạm Văn Đ, ông Phạm Thanh K1 có đơn xin giải quyết vắng mặt. Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt là chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Ông Tống Văn H và ông Nhâm Lê Thế D là chủ sử dụng các thửa đất số 4438 và thửa đất số 4437 tờ bản đồ số 123 (f2) toạ lạc tại khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ông H và ông D đều thừa nhận có chừa phần đất để cho các hộ dân mà ông H và ông D đã bán đất để sử dụng làm lối đi chung. Đồng thời ông Nhâm Văn T1 chủ sử dụng phần đất thửa 332 trước đây

cũng thừa nhận có lối đi từ thửa 332 để qua một phần thửa 4437 (của con ông là ông Nhâm Lê Thế D). Việc thừa nhận của các đương sự là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Ngoài ra, tại biên bản xác minh ngày 17/10/2024 có nội dung: Thửa đất số 332 tờ bản đồ số 123 (F2) bị vây bọc bởi các thửa số 4435; 4436; 4437; 4438; 4439 và các thửa 4279; 4280; 4281; 4282; 4283; 4284… Ngoài lối đi đang tranh chấp thì thửa đất số 332, tờ bản đồ 123 (f2) không còn lối đi nào khác (bút lục số 396). Do đó, các ông D, T1, H thống nhất lối đi như nguyên đơn yêu cầu và không có yêu cầu thanh toán chi phí về lối đi. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp lối đi chung.

Riêng phần cải tạo lối đi và làm cổng là do các hộ dân thực hiện**.** Vì vậy, khi xem xét lối đi cần buộc nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán giá trị cải tạo lối đi cho các hộ dân đang sinh sống tại thửa 4437 và 4438.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ 10.000.000 đồng chi phí làm lối đi, xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và phù hợp quy định pháp luật. đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với nội dung rút một phần yêu cầu khởi kiện của đại diện nguyên đơn về việc buộc các hộ dân có trách nhiệm tháo dỡ cửa cổng rào. Xét việc đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là phù hợp. Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về tố tụng:*

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật*: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết Công nhận phần đất theo đo đạc thực tế là 202,7m^2 (trong đó thửa 4438 có diện tích 57,3m^2 và thửa 4437 có diện tích là 145,4m^2) là lối đi chung của tất cả những người sử dụng thửa đất 332 và của những hộ dân đang sinh sống tại thửa đất 4437 và 4438. Do đó Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung), yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật" đây là loại tranh chấp được quy định tại Điều 169 và Điều 254 Bộ luật dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết được quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Quyền sử dụng đất (lối đi) tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

[1.3] Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật; buộc các hộ dân có trách nhiệm tháo dỡ cửa cổng rào. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện và phù hợp quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật của nguyên đơn.

[1.4] Về việc tham gia phiên tòa của các đương sự: Bị đơn ông Tống Văn H, ông Nhâm Văn T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T3,

bà Nguyễn Thị L4, ông Phạm Văn Đ, ông Phạm Thanh K1, bà Thân Thị Q, bà Nguyễn Thị V có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn T2, ông Đặng Sử Á, bà Nguyễn Thị G, ông Đặng Ngọc T4, bà Mai Thị L, ông Nguyễn Xuân H2, ông Lê Bá T5, bà Lê Thị L1, ông Nguyễn Hoàng L2, bà Trần Thị Mai T6, bà Nguyễn Thị Bích N, bà Nguyễn Thị H3, ông Trần Văn T8, bà Nguyễn Thị H4, bà Phạm Thị Diệu L5, Nguyễn Thị K, ông Lê Văn T7, bà Nguyễn Thị L3, bà Nguyễn Thị N vắng mặt không lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận phần đất theo đo đạc thực tế là 202,7m^2 (trong đó thửa 4438 có diện tích 57,3m^2 và thửa 4437 có diện tích là 145,4m^2) là lối đi chung của thửa đất 332, thửa đất 4437 và thửa đất số 4438. Bị đơn ông Tống Văn H, ông N3 Lê Thế D và ông Nhâm Văn T1 thống nhất yêu cầu của nguyên đơn về xác định phần diện tích đang có tranh chấp là lối đi chung.

[2.1] Về lối đi đang có tranh chấp: Xét, quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông N3 Lê Thế D và ông Tống Văn H đều xác định, thửa đất số 4437, tờ bản đồ số 123 (F), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP142946 số vào sổ CH 03543/BH do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 28/02/2014 cho ông N3 Lê Thế D và thửa đất số 4438, tờ bản đồ số 123 (F2) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP142947 số vào sổ CH 03542/BH cấp cho ông Tống Văn H vào ngày 26/02/2014, trước đây cả ông H và ông D đều thống nhất mỗi bên dành một phần diện tích đất giáp ranh để làm lối đi chung. Theo biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường B thể hiện nội dung: phần đất giáp ranh giữa đất ông H và ông D trước đây chừa ra để làm lối đi chung cho các hộ dân đang sinh sống tại thửa 4437, 4438 và thửa 332 thì ông đề nghị giữ nguyên hiện trạng lối đi để cùng sử dụng chung. Như vậy, nội dung này phù hợp với lời trình bày của bà Lê Kim P, giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng QSD đất ngày 23/11/2015 giữa ông Nhâm Văn T1 và ông Lê P1, tờ tường trình ngày 19/7/2023 của ông Tống Văn H, ông Nhâm Lê Thế D xác định có việc bán đất cho ông Lê T10 (cha ông L, bà Lê Kim P) và chừa lối đi chung, bản thỏa thuận về việc sử dụng lối đi chung ngày 06/01/2024 giữa ông Tống Văn H, ông Nhâm Lê Thế D và bà Lê Kim P, biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường B. Lời thừa nhận của các đương sự về lối đi là tình tiết không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Theo biên bản xác minh ngày 17/10/2024 tại Ủy ban nhân dân phường B xác định: Thửa đất số 332 tờ bản đồ số 123 (F2) bị vây bọc bởi các thửa số 4435; 4436; 4437; 4438; 4439 và các thửa 4279; 4280; 4281; 4282; 4283; 4284… Ngoài lối đi đang tranh chấp thì thửa đất số 332, tờ bản đồ 123 (f2) không còn lối đi nào khác. Ngoài ra, quá trình tố tụng, Tòa án đã có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố T, Hội đồng tư vấn cấp đất thành phố T cho ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Kim P, về lối đi đo đạc thực tế là 202,7m^2 (trong đó thửa 4438 có diện tích 57,3m^2 và thửa 4437 có diện tích là 145,4m^2) có được công nhận là lối đi chung cho chủ sử dụng thửa đất số 332, thửa đất số 4437 và thửa đất số 4438 không?. Tuy nhiên, công văn trên không được Ủy ban nhân dân thành phố T phúc đáp. Do quyền sử dụng đất thuộc

thửa 322 tờ bản đồ 123 (F2) của bà Lê Kim P bị vây bọc bởi các thửa 4435; 4436; 4437; 4438; 4439 và các thửa 4279; 4280; 4281; 4282; 4283; 4284 và lối đi qua thửa số 4437 và 4438 là lối đi duy nhất và gần nhất, đồng thời ông H, ông D là chủ sở hữu bất động sản liền kề cũng đồng ý chừa lối đi như hiện trạng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà Lê Kim P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung) có diện tích 202,7m^2 (trong đó thửa 4438 có diện tích 57,3m^2 và thửa 4437 có diện tích 145,4m^2) là phù hợp quy định tại Điều 245 và Điều 254 Bộ luật Dân sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Do ông N3 Lê Thế D và ông Tống Văn H thừa nhận có lối đi và đồng ý cho chủ sử dụng của thửa đất 322 cùng sử dụng lối đi này và không yêu cầu bồi hoàn giá trị nên việc sử dụng lối đi của chủ sử dụng thửa đất 322 tờ bản đồ 123 (F2) thuộc trường hợp không bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất (lối đi).

[2.2] Về hiện trạng lối đi có diện tích 202,7m^2 (trong đó thửa 4438 có diện tích 57,3m^2 và thửa 4437 có diện tích là 145,4m^2) không do ông Tống Văn H, ông Nhâm Lê Thế D xây dựng, cải tạo mà do các hộ dân sinh sống tại thửa đất số 4437 và 4438 xây dựng nên cần buộc nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán giá trị lối đi cùng với các hộ dân, cụ thể: theo biên bản định giá thì phần bê tông (hiện trạng lối đi) có giá là 287.000đồng/m^2 x 202,7m^2 = 58.174.900 đồng, chi phí này chia đều cho 18 hộ dân trong đó có 17 hộ đang sử dụng các thửa 4437 và 4438 và bà Lê Kim P sử dụng thửa 322; số tiền cụ thể sẽ được tính như sau: 58.174.900đồng :18 hộ = 3.231.938 đồng làm tròn 3.232.000đồng/hộ.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ số tiền chi phí làm lối đi là 10.000.000đồng. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Về quan điểm phát biểu về nội dung giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Chi phí tố tụng: Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn đồng ý chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn chịu án phí cho yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với số tiền chi phí làm lối đi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 229, 235, 244, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 245, Điều 254 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 24 Điều 3, các Điều 166, 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật về buộc các hộ dân có trách nhiệm tháo dỡ cửa cổng rào.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Kim P đối với bị đơn ông Tống Văn H, ông Nhâm Lê Thế D, ông Nhâm Văn T1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung).

Bà Lê Kim P được quyền sử dụng diện tích đất 202,7m^2 (trong đó diện tích 57,3m^2 thuộc thửa 4438 và diện tích 145,4m^2 thuộc thửa 4437) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP142946 số vào sổ CH 03543/BH do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 28/02/2014 cho ông N3 Lê Thế D và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số BP142947 số vào sổ CH 03542/BH do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 26/02/2014 cho ông Tống Văn H để làm lối đi chung.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Bà Lê Kim P có trách nhiệm thanh toán số tiền 10.000.000đồng chi phí xây dựng cải tạo lối đi diện tích 202,7m^2 (trong đó diện tích 57,3m^2 thuộc thửa 4438 và diện tích 145,4m^2 thuộc thửa 4437) cùng các hộ dân.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Kim P tự nguyện chịu số tiền 5.809.064 đồng, bà P đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Nhâm Lê Thế D, ông Tống Văn H và ông Nhâm Văn T1 phải liên đới chịu số tiền 600.000đồng.

5.2. Bà Lê Kim P phải chịu án phí số tiền 500.000đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0004785 ngày 24/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thuận An. Hoàn trả cho bà Lê Kim P 5.300.000đồng tạm ứng án phí còn lại.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa được 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.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thuận an;
- CC THADS thành phố Thuận an;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Võ Thị Thu Thảo

SƠ ĐỒ BẢN VẼ KÈM THEO BẢN ÁN SỐ 45/2025/DS-ST

Ngày 28/5/2025, giữa:

Nguyên đơn: Bà Lê Kim P

Bị đơn: Ông Tống Văn H – Nhâm Lê Thế D – N

Diện tích lối đi 202,7m^2
(trong đó 57,3m^2 thuộc thửa 4438
và 145,4m^2 thuộc thửa 4437).

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

Võ Thị Thu T11