TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BẮC TÂN UYÊN** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **35**/2023/DS-ST
Ngày 28-9-2023
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung) và 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 HUYỆN BẮC TÂN UYÊN, 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: Ông Bồ Quốc Khánh;

Ông Đoàn Văn Lước.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Ngô Thị An - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên *tham gia phiên tòa*: Ông Trương Anh Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/2023/TLST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung) và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2023/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*:

1.1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1963; nơi đăng ký thường trú: Khu phố M, thị trấn TT, huyện B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: Khu phố B, phường CPH, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

1.2. Anh Lê Xuân N, sinh năm 1983; cư trú tại: Ấp H, xã TĐ, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. *Bị đơn*: Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1978; cư trú tại: Khu phố B, phường VT, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Chị Nguyễn Thị Kim Tr, sinh năm 1985; cư trú tại: Khu phố B, phường PH, thành phố T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 24/8/2023), có mặt.

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

3.1. Bà Lê Thị Ch; sinh năm 1973; cư trú tại: Ấp 1, xã TL, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.2. Bà Trần Thị Th, sinh năm 1959; cư trú tại: Số nhà CSB, khu phố BH, phường HA, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.3. Chị Võ Thị Ngọc A, sinh năm 1986; cư trú tại: Khu phố B, phường VT, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Hoàng Thị K, sinh năm 1968; cư trú tại: Ấp 1, xã TL, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

4.2. Ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1952; cư trú tại: Ấp 5, xã TL, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Theo đơn khởi kiện ngày 29 tháng 12 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và anh Lê Xuân N thống nhất bày trình bày:

Ông Nguyễn Văn C và anh Lê Xuân N là chủ sử dụng hợp pháp đối với các thửa đất sau:

- Thửa đất 1xx thuộc tờ bản đồ số 0x, có diện tích 11.880m^2, tại xã TL, huyện B, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01xxx…QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên (nay là huyện Bắc Tân Uyên) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C vào ngày 07/9/200x.

- Thửa đất số 141 thuộc tờ bản đồ số 0x, có diện tích 9.610m^2, tại xã TL, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01223…QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên (nay là huyện Bắc Tân Uyên) cấp cho anh Lê Xuân N vào ngày 30/11/200x.

Để vào được phần đất thuộc 02 thửa đất 1xx và 141 nêu trên thì ông Nguyễn Văn C và anh Lê Xuân N phải đi qua một con đường đất làm lối đi chung của các hộ dân xung quanh. Con đường đất này có chiều rộng khoảng 3m, dài khoảng 350m, bắt đầu từ đầu đường TL số 01 nối dài qua các thửa đất 4x, 4x, 1xx, 1xx thuộc tờ bản đồ số 0x. Con đường này tọa lạc tại xã TL, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, là lối đi chung duy nhất nối liền nhiều khu vực để người dân đi lại canh tác, các hộ dân có đất phía trong đều đi lại trên con đường này từ năm 1976 và đã sử dụng ổn định để dùng làm lối đi chung, không có tranh chấp gì (sử dụng ổn định hơn 40 năm).

Đến nay thì bà Lê Thị Ch đã lấn chiếm phần đất dùng làm lối đi chung nêu trên. Điều này, làm ảnh hưởng đến việc đi lại và phát triển kinh tế của các hộ dân sinh sống phía bên trong và ông Nguyễn Văn C và anh Lê Xuân N đã làm đơn để yêu cầu Ủy ban nhân dân xã TL xác minh nguồn gốc, quá trình hình thành con đường đất, yêu cầu khôi phục lại con đường đất. Tuy nhiên, tại biên bản làm việc của Ủy ban nhân dân xã TL vào ngày 02/01/2019 đã không có sự thống nhất thỏa thuận về việc khôi phục lại con đường này.

Tiếp đó, vào ngày 11/6/2020 các hộ gia đình gồm ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn C và bà Hoàng Thị K đã có đơn xin kiến nghị hiện trạng con đường gửi đến Ủy ban nhân dân xã TL để đề nghị Ủy ban nhân dân xã TL xem xét trả lại con đường đất dùng làm lối đi chung từ năm 1976 và cập nhật con đường lên bản đồ địa chính.

Ủy ban nhân dân xã TL đã xác minh lấy ý kiến của các hộ dân sinh sống lâu năm xung quanh khu vực đất của anh Lê Xuân N, ông Nguyễn Văn C, bà Hoàng Thị K, ông Nguyễn Văn T vào ngày 08/5/2020 và căn cứ hiện trạng thực tế về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của anh Lê Xuân N, ông Nguyễn Văn C, bà Hoàng Thị K, ông Nguyễn Văn T tại các thửa đất số 4x, 4x, 1xx, 1xx thuộc tờ bản đồ số 0x thì Ủy ban nhân dân xã TL đã lập Biên bản trả lời như sau: "Tuyến đường đất này đã mất hiện trạng do người dân trong khu vực không còn nhu cầu sử dụng và là do ông Nguyễn Văn T, bà Hoàng Thị K, ông Nguyễn Văn C khi nhận chuyển nhượng tự chừa đất làm lối đi chung. Ủy ban nhân dân xã không quản lý tuyến đường này, do đó không có cơ sở để xem xét, chỉnh lý cập nhật lên bản đồ địa chính". Như vậy, ông Nguyễn Văn C và anh Lê Xuân N nhận thấy Ủy ban nhân dân xã TL trả lời như vậy là không hợp lý, ông Nguyễn Văn C và anh Lê Xuân N không đồng ý vì đây là con đường đất dùng làm lối đi chung của các hộ dân bên trong con đường này và đã hình thành từ năm 1976. Tại biên bản xác minh lấy ý kiến của các hộ sinh sống lâu năm đã lấy lời khai của 05 người là các hộ dân sinh sống lâu năm gồm: ông Đặng Văn T1, ông Tăng Văn H, bà Đoàn Thị X, ông Nguyễn Thanh D, bà Châu Thị T2 cũng đều đã xác nhận là có con đường đất này từ lâu.

Tuy nhiên, vào năm 2021 không hiểu bằng cách nào mà bà Lê Thị Ch đã tách thửa đất của bà Ch để chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn L mặc dù đang có tranh chấp về về lối đi chung và đã ra số đứng tên anh L (thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 0x).

Theo ông Nguyễn Văn C và anh Lê Xuân N được biết, sau khi bà Lê Thị Ch chuyển nhượng thửa đất số 1xx thuộc tờ bản đồ số 0x cho anh Nguyễn Văn L thì anh L đã ngang nhiên xây dựng hàng rào và đã rào hết khu đất trên con đường dùng làm lối đi chung nêu trên. Ngoài ra, anh L đã ngang nhiên chiếm lấy 01 phần đất thuộc con đường làm lối đi chung, cụ thể chiếm khoảng 3m chiều rộng và dài khoảng 130m chạy dài hết thửa đất của anh Nguyễn Văn L. Với tổng diện tích đất anh L lấn chiếm của con đường làm lối đi chung nêu trên khoảng 390m^2, thuộc thửa đất của anh Nguyễn Văn L đang quản lý, sử dụng. Trên phần diện tích đất do anh L lấn chiếm khoảng 390m^2 của con đường làm lối đi chung nêu trên không có cây trồng gì trên phần đất này, chỉ có hàng rào xây dựng của anh L mới xây sau này. Tại thửa đất của anh Nguyễn Văn L đang sử dụng trên con đường làm lối đi chung nêu trên thì theo ông Nguyễn Văn C và anh Lê Xuân N được biết thửa đất của anh L (thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 0x) có phía Đông tiếp giáp đường TL 01, phía Tây tiếp giáp với đất của anh Lê Xuân N, phía Nam tiếp giáp với đất của bà Lê Thị Ch, phía Bắc tiếp giáp với phần đất của bà Lê Thị Ch.

Như vậy, hiện nay thì anh Nguyễn Văn L đã xây dựng hàng rào móng gạch, trụ rào (cao khoảng 1m, rộng khoảng 3m, không tô tường) và cổng rào khung sắt B40 khóa lại làm mất lối đi vào khu đất của ông Nguyễn Văn C và anh Lê Xuân N, làm ảnh hưởng đến việc làm ăn và phát triển kinh tế cũng như sinh hoạt của các hộ dân bên trong con đường đất nêu trên. Ông Nguyễn Văn C và anh Lê Xuân N nhận thấy hành vi của anh L đã trực tiếp xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn C và anh Lê Xuân N cùng các hộ dân xung quanh con đường nêu trên. Vì vậy, ông Nguyễn Văn C và anh Lê Xuân N lại tiếp tục làm đơn kiến nghị gửi đến Ủy ban nhân dân xã TL để đề nghị giải quyết tranh chấp lối đi vào thửa đất của ông Nguyễn Văn C và anh Lê Xuân N và yêu cầu khôi phục lại hiện trạng con đường.

Qua quá trình điều tra và xác minh vào ngày 10/11/2022 và ngày 24/11/2022 thì Ủy ban nhân dân xã TL đã tiến hành việc hòa giải tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn C và anh Lê Xuân N với anh Nguyễn Văn L. Tuy nhiên, cả hai buổi hòa giải thì anh

Nguyễn Văn L đều vắng mặt, việc hòa giải không thành. Do vậy, Ủy ban nhân dân xã TL đã trả lại đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai về lối đi chung cho ông Nguyễn Văn C và anh Lê Xuân N.

Đến nay, các bên không thể thương lượng, hòa giải được với nhau để giải quyết vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất về lối đi chung nêu trên được nữa.

Vì vậy, ông Nguyễn Văn C và anh Lê Xuân N yêu cầu:

1. Yêu cầu anh Nguyễn Văn L trả lại phần đất là lối đi chung đã bị lấn chiếm được đo đạc thực tế là 425,2m^2 (chiều rộng 3m, dài hết đất) thuộc một phần thửa đất số 137, tờ bản đồ số 03, tại xã TL, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;

2. Yêu cầu anh Nguyễn Văn L tháo dỡ hàng rào móng gạch (trụ rào cao khoảng 1m, rộng khoảng 3m) trên phần đất là lối đi chung đã bị anh L lấn chiếm đo đạc thực tế là 425,2m^2 (thuộc một phần thửa đất số 137, tờ bản đồ số 03);

3. Kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Văn L tại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 03); anh L được liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phần đất được cấp không bao gồm phần diện tích đo đạc thực tế là 425,2m^2 đất là lối đi chung của các hộ dân xung quanh.

[2]. Theo Bản tự khai ngày 11 tháng 9 năm 2023 của bị đơn anh Nguyễn Văn L và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn là chị Nguyễn Thị Kim Tr trình bày: Phía anh L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông C và anh N, vì thửa đất 1xx có nguồn gốc do anh L nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Ch, sau khi nhận chuyển nhượng thì đến ngày 26/5/2021 anh L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS03XXX mang tên anh Nguyễn Văn L. Khi nhận chuyển nhượng đã được đo đạc thực tế, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã là đủ điều kiện chuyển nhượng, đất không tranh chấp. Sau khi nhận chuyển nhượng thì anh L đã xây hàng rào bao quanh đất, hiện trạng không có con đường nào trên đất. Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của ông C và anh N thì anh L không đồng ý.

[3] Tại Bản tự khai ngày 06 tháng 9 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ch trình bày: Bà Ch nhận chuyển nhượng và sinh sống tại phần đất kế bên phần đất có lối đi đang có tranh chấp giữa ông C, anh N và anh L. Bà Ch là chủ sử dụng phần đất thuộc thửa 178-179, tại xã TL. Đồng thời, bà Ch là chủ cũ của thửa đất 137 (đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn L) và thửa 141 (hiện nay là anh Lê Xuân N). Từ khi bà Ch nhận chuyển nhượng và sinh sống trên phần đất này từ năm 1994 cho đến nay thì không có con đường hay lối đi công cộng nào đi qua đất của bà Ch để đi vào đất của anh N và ông C. Trước đây, do các chủ đất phía trong không có lối đi ra đường công cộng nên bà Ch có cho đi nhờ qua đất của bà Ch, lối đi này băng qua giữa 02 hàng cao su, không có lối đi cố định. Nay, trước yêu cầu khởi kiện của ông C và anh N đối với anh L để xác định lối đi công cộng đi qua đất của anh L thì do phần đất tranh chấp này nằm giữa lô đất bà Ch đã chuyển nhượng cho anh L nên bà Ch không đồng ý.

[4] Tại Bản tự khai ngày 0x tháng 9 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Th trình bày: Bà Th là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 4x, tờ bản đồ 0x, tại xã TL, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 03xxx, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/4/2022. Nguồn gốc thửa đất này là do bà Th nhận chuyển nhượng từ ông

Nguyễn Văn T đã cách đây được vài năm, nhưng do thủ tục cần đo đạc lại nên kéo dài đến năm 2022 thì mới xong thủ tục chuyển nhượng và bà Th mới được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm chuyển nhượng thì thửa đất số 47, tờ bản đồ số 0x không có tranh chấp; đồng thời người chuyển nhượng nói rõ là đất không có đường đi và chỉ có lối đi nhờ qua đất đang trồng cao su của bà Lê Thị Ch và đất do ông T và các chủ sử dụng liền kề là ông Nguyễn Văn C, anh Lê Xuân N và bà Hoàng Thị K tự chừa để làm lối đi vào đất.

Hiện nay, phần đất có lối đi qua đất bà Ch đã được bà Ch tách thửa và chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn L. Bà Th không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng giữa anh L và bà Ch vì anh L nhận chuyển nhượng đúng theo quy định và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời bà Th cũng đã có lối đi khác. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

[5] Tại Bản tự khai ngày 0x tháng 9 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Ngọc A trình bày: Chị A là vợ của bị đơn anh Nguyễn Văn L. Chị A là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 46, tờ bản đồ 0x, tại xã TL, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 04xxx, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/12/2022. Nguồn gốc thửa đất này là do chị A nhận chuyển nhượng từ bà Hoàng Thị K. Tại thời điểm chuyển nhượng thì thửa đất số 4x, tờ bản đồ số 0x không có tranh chấp; đồng thời người chuyển nhượng nói rõ là đất không có đường đi và chỉ có lối đi nhờ qua đất đang trồng cao su của bà Lê Thị Ch. Vì vậy, chị A và anh L đã thống nhất nhận chuyển nhượng thửa đất số 1xx của bà Ch để làm lối đi vào thửa đất số 4x; đồng thời trong thửa đất số 4x của chị A thì bà K cũng đã tự chừa một phần đất để làm lối đi.

Việc chuyển nhượng đất giữa anh L và bà Ch là đúng theo quy định nên chị A không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

[6] Tại phiên tòa;

- Các nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và anh Lê Xuân N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn anh Nguyễn Văn L là chị Nguyễn Thị Kim Tr không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Lê Thị Ch, bà Trần Thị Th và chị Võ Thị Ngọc A vắng mặt.

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

+ Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đã xác định đúng quan hệ "Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung)" theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự; thụ lý và giải quyết đúng thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vụ án được thụ lý, thụ lý vụ án bổ sung và ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử là đúng thời hạn theo điểm a khoản 1 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trình tự thụ lý, việc xác minh, thu thập và giao nhận chứng cứ, các văn bản tố tụng đầy đủ đúng trình tự theo quy định của pháp luật.

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án;

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nhận thấy các đương sự đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định. Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục gì thêm.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và anh Lê Xuân N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về Tố tụng:

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Theo đơn khởi kiện ngày 29 tháng 12 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và anh Lê Xuân N yêu cầu anh Nguyễn Văn L phải tháo dỡ hàng rào móng gạch (trụ rào cao khoảng 1m, rộng khoảng 3m) để trả lại phần đất là lối đi chung đã bị lấn chiếm đo đạc thực tế là 425,2m^2 (chiều rộng 3m, chiều dài hết đất) thuộc một phần thửa đất số 1xx tờ bản đồ số 0x, tại xã TL, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; Kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Văn L tại thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 0x; anh L được liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phần đất được cấp không bao gồm phần diện tích 425,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 0x do là lối đi chung của các hộ dân xung quanh nên Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung) và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật" theo quy định tại Điều 166, Điều 169 của Bộ luật Dân sự và Điều 157 và Điều 166 của Luật Đất đai.

[1.2]. *Về thẩm quyền*: Do đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tại huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương nên căn cứ vào các khoản 2, 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 huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

[1.3]. Về việc tham gia phiên tòa của đương sự và người làm chứng: Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Lê Thị Ch, bà Trần Thị Th và chị Võ Thị Ngọc A vắng, nhưng đều có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử để giải quyết vụ án vắng mặt bà Lê Thị Ch, bà Trần Thị Th và chị Võ Thị Ngọc A.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Phần đất đang có tranh chấp có diện tích là 425,5m^2 tại thửa đất số 1xx tờ bản đồ số 0x, tại xã TL, huyện B, tỉnh Bình Dương; đất có tứ cận:

+ Phía Đông giáp đường TL 01 dài 03m;

+ Phía Tây giáp thửa đất 1xx dài 03m;

+ Phía Nam giáp thửa 1xx dài 138,59m;

+ Phía Bắc giáp thửa 1xx dài 138,65m.

Theo ông Nguyễn Văn C và anh Lê Xuân N thì đây là lối đi chung duy nhất nối liền nhiều khu vực để người dân đi lại canh tác, các hộ dân có đất phía trong đều đi lại trên con đường này từ năm 1976 và đã sử dụng ổn định để dùng làm lối đi chung, không có tranh chấp gì (sử dụng ổn định hơn 40 năm). Đến năm 2021 bà Lê Thị Ch đã tách phần đất để chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn L, trong đó có phần đất là lối đi nên dẫn đến tranh chấp.

Nhận thấy, theo sơ đồ ông C và anh N xác định kèm theo đơn khởi kiện (BL33) thì phần lối đi gắn liền với các thửa đất số 46, tờ bản đồ số 0x của bà Hoàng Thị K; thửa 4x, tờ bản đồ 0x của ông Nguyễn Văn T, thửa 1xx, tờ bản đồ số 0x của ông Nguyễn Văn C và thửa 1xx của anh Lê Xuân N và đi ra đường TL 01 qua thửa 1xx của anh Nguyễn Văn L (trước đây là thửa 8x của bà Lê Thị Ch).

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thể hiện: Nguồn gốc thửa đất số 4x là do bà Hoàng Thị K khai hoang năm 1976, hiện nay thì bà K đã chuyển nhượng cho chị Võ Thị Ngọc A. Nguồn gốc thửa đất số 47 là do bà Dương Thị H khai phá rừng từ những năm 1980 và sử dụng đến năm 2008 thì chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị B, hiện nay thửa đất 4x đã được ông T, bà B chuyển nhượng cho bà Trần Thị Th. Thửa đất 1xx có nguồn gốc do ông C nhận chuyển nhượng vào năm 2004. Nguồn gốc thửa đất số 8x là của bà Nguyễn Thị Ch1 khai phá năm 1977, năm 1993 thì bà Ch1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hà Văn S, bà Lê Thị Ch; năm 1999 bà Ch được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2001 thì bà Ch chuyển nhượng cho anh N một phần (thửa 1xx), đến năm 2021 thì bà Ch tiếp tục chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn L (thửa 1xx).

Theo ông C và anh N thì giữa các thửa đất 4x, 4x và 1xx, 1xx là đường xe bò và đi qua đất của bà Ch (thửa 84). Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/7/2023 thì giữa 02 phần đất thửa đất 4x, 4x và 1xx, 1xx là lối mòn nhỏ và tiếp giáp với lối đi có tranh chấp với anh L và lối đi này nằm giữa 02 hàng cây cao su của bà Ch đã chuyển nhượng cho anh L. Tuy nhiên, theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên cấp cho bà Hoàng Thị K (hiện nay là chị Võ Thị Ngọc A do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp số CS0xxxx ngày 05/12/2022, thửa đất số 4x, tờ bản đồ số 0x, có diện tích là 10.574,3m^2), cho ông Nguyễn Văn T (hiện nay là bà Trần Thị Th do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp số CS03xxx ngày 20/4/2022, thửa đất số 4x, tờ bản đồ 0x, có diện tích là 19.081,4m^2); cấp cho ông Nguyễn Văn C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01xxx…QSDĐ/TU ngày 07/9/200x, thửa đất 1xx, tờ bản đồ 0x, có diện tích là 11.880m^2 và cấp cho anh Lê Xuân N, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01xxx…QSDĐ/TU ngày 07/9/200x, thửa đất số 1xx, tờ bản đồ 0x, có diện tích là 9.610m^2, thể hiện: cạnh phía Nam thửa đất 4x giáp với cạnh phía Bắc của thửa 1xx; cạnh phía Bắc của thửa đất 1xx, 1xx giáp với cạnh phía Nam của thửa đất số 4x; không phải tiếp giáp với lối đi.

Ngày 27/9/2017, anh Lê Xuân N nộp hồ sơ kiểm tra hiện trạng trích lục thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 0x, tại xã TL. Ngày 02/10/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bắc Tân Uyên tiến hành đo đạc thực tế khu đất của anh N và phát sinh hình thành tuyến đường đi qua thửa đất số 4x và 1xx sau thời điểm cấp Giấy chứng nhận nên ngày 09/10/2017 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai đất đai huyện Bắc Tân Uyên có Công văn số 22xx/CNVPĐKĐĐ-KT đề nghị Ủy ban nhân dân xã TL thẩm tra, xác minh rõ thời điểm, quá trình hình thành tuyến đường nêu trên, trường hợp tuyến đường hình thành sau thời điểm cấp Giấy chứng nhận là do người sử dụng đất tự ý mở đường thì đề nghị Ủy ban nhân dân xã căn cứ Chỉ thị số 09/CT-UBND

ngày 26/3/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thẩm tra và xử lý trường hợp của anh Lê Xuân N theo quy định. Ngày 08/11/2017, ông Nguyễn Văn T có đơn kiến nghị xác minh con đường xe bò đi chung qua thửa đất 46 của bà K, thửa 141 của anh N và thửa 8x của bà Ch; ngày 22/11/2017 Ủy ban nhân dân xã TL lập biên bản làm việc xác minh nguồn gốc, ranh giới, quá trình sử dụng đất và hình thành con đường đất sau thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì bà K, bà B (vợ ông T) và bà H (người chuyển nhượng đất cho ông T, bà B) và anh N xác định có đường xe bò; còn bà Ch và ông Nguyễn Văn Q (Trưởng ấp 1 và là người chuyển nhượng đất cho bà Ch) thì xác định không có đường xe bò đi qua đất của bà Ch; còn đại diện Ủy ban nhân dân xã TL xác định trên bản đồ địa chính do xã quản lý thì không có thể hiện tuyến đường này. Ngày 02/01/2019, Ủy ban nhân dân xã TL tiếp tục lập biên bản làm việc theo yêu cầu tại nội dung Công văn số 2283/CNVPĐKĐĐ-KT của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bắc Tân Uyên đối với bà Nguyễn Thị Ch1, bà Lê Thị Ch và ông Nguyễn Thanh D; ngày 08/5/2020 thì làm việc với ông Đặng Văn T1, ông Tăng Văn H, bà Đặng Thị Ng, bà Đoàn Thị X, ông Nguyễn Thanh D và bà Châu Thị T3; đến ngày 0x/6/2020 thì Ủy ban nhân dân xã TL có Công văn số 211/UBND-NC trả lời Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai có nội dung như sau: "*Tuyến đường đất từ đường TL 01 đi qua đất của bà Lê Thị Ch, ông Lê Xuân N, bà Hoàng Thị K, ông Nguyễn Văn T hình thành vào thời điểm năm 1977 là lối đi của người dân trong khu vực nối thông giữa đường TL 02 và đường TL 01. Tuy nhiên, đến nay con đường này người dân không còn nhu cầu sử dụng, đồng thời mất hiện trạng, chỉ là lối đi vào khu đất của 0x hộ dân có đất phía trong là ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn T, bà Hoàng Thị K và ông Lê Xuân N…và là do ông Nguyễn Văn T, bà Hoàng Thị K khi nhận chuyển nhượng tự chừa đất làm lối đi chung. UBND xã không quản lý tuyến đường này*". Ngày 09/7/2020, Ủy ban nhân dân xã TL tiếp tục giải quyết kiến nghị của 0x hộ dân là ông T, bà K, ông C và anh N về việc cập nhật tiếp giáp đường lên bản đồ địa chính đoạn từ đường TL 01 đi qua khu đất của bà Lê Thị Ch đến đất của ông Nguyễn Văn T. Tại buổi làm việc, bà Ch thống nhất chừa 01 lối đi cho các hộ dân phía trong nhưng các hộ dân không đồng ý. Quá trình giải quyết vụ án anh N cho rằng, lý do không đồng ý là do bà Ch đòi số tiền 300.000.000 đồng.

Như vậy, việc các nguyên đơn xác định có lối đi chung qua thửa đất số 8x của bà Ch (hiện nay là thửa đất số 137 của anh L) để vào đất của ông C, anh N, bà K và ông T. Tuy nhiên, các nguyên đơn không xác định được lối đi này có chiều ngang là bao nhiêu và khi ông C, anh N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cạnh phía Bắc thửa đất của ông C và anh N là giáp thửa số 46, 47 của bà K và ông T, không giáp với lối đi; sau khi ông T, bà K chuyển nhượng cho bà Th và chị A thì trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà K và nay là bà Th và chị A có cạnh phía Nam giáp với thửa đất 1xx và 1xx của ông C và anh N mà không giáp với lối đi nhưng cả ông C, anh N, ông T (nay là bà Th) và bà K (nay là chị A) không ai có ý kiến gì về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Cho đến năm 2017 mới yêu cầu cập nhật lối đi hiện đang có tranh chấp này trên bản đồ địa chính, nhưng năm 2020 Ủy ban nhân dân xã TL xác định không có lối đi và không đồng ý cập nhật thì các nguyên đơn cũng không có ý kiến gì. Năm 2021, bị đơn anh L nhận chuyển nhượng 01 phần thửa đất số 8x của bà Lê Thị Ch có diện tích 1.382,1m^2 (ngang 10m, dài hết đất, thửa đất số 1xx), đến ngày 26/5/2021 thì anh L được Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03XXX mang tên anh Nguyễn Văn L, thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số 03. Sau khi anh L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tháng 12/2022 các nguyên đơn yêu cầu xác định lối đi chung có chiều ngang 03m, dài hết đất (nằm giữa phần đất của anh L) có diện tích là 425,2m^2, trong khi đó chính

nguyên đơn anh Lê Xuân N thừa nhận tại phiên tòa là quá trình bà Ch đo đạc tổng diện tích đất của bà Ch (trong đó có cả phần đất là lối đi đang có tranh chấp) thì anh N là người đã ký giáp ranh. Sau đó, bà Ch tách thửa 1xx để chuyển nhượng cho anh L. Do đó, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh L là hoàn toàn hợp pháp nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C và anh N về việc diện tích đất 425,2m^2 là lối đi chung. Do quyền sử dụng đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh L nên việc yêu cầu anh L tháo dỡ các công trình gắn liền với đất là không có cơ sở chấp nhận.

Theo quy định tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự thì: "*1. 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. 2. Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác xác định*". Do thửa đất của ông C và anh N bị vây bọc bởi các thửa đất liền kề nên Tòa án có thẩm quyền sẽ thụ lý giải quyết mở lối đi khi ông C và anh N có yêu cầu.

[3] Tại Tòa, quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên là có cơ sở.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 14.914.611 đồng, do yêu cầu của ông C và anh N không được chấp nhận nên ông C và anh N phải chịu và được khấu trừ vào số tiền đã nộp tại Tòa.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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:

- Ông C và anh N phải nộp 600.000 đồng do yêu cầu của ông C và anh N không được chấp nhận.

- Anh L không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 2, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 227, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 166, 169, 254 của Bộ luật Dân sự; các Điều 157 và 166 của Luật Đất đai;

- Áp dụng 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và anh Lê Xuân N về việc yêu cầu bị đơn anh Nguyễn Văn L phải tháo dỡ các công trình

gắn liền để trả lại lối đi chung có diện tích 425,2m^2, là một phần thửa đất số 137, tờ bản đồ số 03, tại xã TL, huyện B, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03xxx do Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp ngày 26/5/2021 mang tên anh Nguyễn Văn L.

2. Về chí phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn C và anh Lê Xuân N phải chịu 14.914.611 (mười bốn triệu, chín trăm mười bốn ngàn, sáu trăm mười một) đồng và đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn C và anh Lê Xuân N phải liên đới nộp 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng; được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 (chín trăm ngàn) đồng (do anh Lê Xuân N nộp) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0010328 ngày 11/5/2023; Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho ông Nguyễn Văn C và anh Lê Xuân N số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng;

- Anh Nguyễn Văn L không phải chịu.

4. Các đương sự có mặt tại Tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt tại Tòa có quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND Huyện Bắc Tân Uyên;
- CCTHADS huyện Bắc Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tòa.

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

Nguyễn Thế Vọng