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

Bản án số: **28**/2025/DS-ST
Ngày: 30/5/2025
V/v tranh chấp lối đi chung

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thanh Hòa

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Đình Khiêm

Ông Nguyễn Hữu Nhạc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Lài – Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 24/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 4 năm 2022 về việc *"Tranh chấp lối đi chung, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2025/QĐXXST-DS ngày 06/5/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1/ Ông Lương Bá V, sinh năm 1959;

2/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960;

3/ Bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1985;

4/ Ông Lương Bá T, sinh năm 1990;

5/ Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1958;

6/ Bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: Tổ 3, khu phố T, thị trấn M, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lương Thị Thu T, sinh năm 1989; Địa chỉ: Tổ 3, khu phố T, thị trấn M, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận *(có mặt).*

Bị đơn: Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1982 *(có mặt).*

Địa chỉ: Tổ 3, khu phố T, thị trấn M, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân huyện H *(có đơn xin vắng mặt)*;

2/ Ủy ban nhân dân thị trấn M, huyện H*(có đơn xin vắng mặt)*;

3/ Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bình Thuận;

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Sở Nông nghiệp và Tài nguyên tỉnh Bình Thuận: Ông Đặng Phước H – Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai H*(có đơn xin vắng mặt).*

4/ Bà Nguyễn Nam Ngọc B– sinh năm 1995; Địa chỉ: Khu phố 2, phường P, thành phố P1, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông Nguyễn Di H – sinh năm 1975; địa chỉ: Khu phố 2, phường L, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản làm việc và tại phiên tòa, bà Lương Thị Thu T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Trước năm 1975 các hộ dân: ông Lương Bá V, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Bích N, bà Lương Bá T, bà Nguyễn Thị X, bà Trần Thị Thanh T đều có đất canh tác tại khu Ruộng Dinh. Để vào canh tác các hộ dân có 02 con đường đi:

+ Con đường mương giáp đất ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Văn H dùng để tưới tiêu và người dân đi trên đường bờ mương này (thường gọi con đường vô đất nhà tự).

+ Con đường phía nam, một bên giáp đất ông Nguyễn Văn K và một bên giáp bờ đất (ruộng) của bà S; chiều rộng của con đường khoảng 2m (người dân vào khu Ruộng Dinh đi theo con đường này và máy xới có thể đi vào để làm đất sản xuất). Con đường này là đường đất, đã hình thành mấy chục năm.

Sau đó, ông K làm hàng rào phần đường đi giáp ranh giữa đất của ông với ruộng bà S (con đường cũ hiện nay vẫn còn) và quá trình sử dụng đất, dần dần ông K tiếp tục san lấp mương nước và rào chắn con đường mương vào đất nhà tự.

Khi các hộ dân ý kiến về việc ông K rào lại 02 con đường (đường mương, đường cũ giữa ruộng ông K+ bà S) thì người dân không có lối đi vào ruộng thì ông K có trao đổi với các hộ dân nếu muốn đi thì mở hàng rào đi vào đất canh tác nhưng sau đó ông vẫn rào bít hết đường đi của bà con. Do đó, các hộ dân phải đi con đường bờ của đất bà Lương Thị M và đất của ông K (đất của bà M giáp với đất của ông K, đất của ông K là mua lại của bà S). Từ năm 2006, đến nay các hộ đi theo con đường bờ giáp ranh giữa thửa đất của bà M và ông K.

Sau đó, ông K sang tên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K cho ông Nguyễn Minh H (con trai). Đến năm 2019, ông Nguyễn Minh H xây hàng rào, đã rào chiếm cả con đường mà các hộ dân đang đi, dẫn đến các hộ không con đường đi vào đất canh tác.

Việc làm của ông Nguyễn Minh H là sai trái nên các hộ đã gửi đơn yêu cầu UBND thị trấn Ma Lâm giải quyết: nếu ông Nguyễn Minh H không cho các hộ sử dụng con đường bên phía đất bà M thì phải trả lại con đường cũ cho các hộ. Tại buổi hòa giải ngày 16/6/2020, do Ủy ban thị trấn Ma Lâm hòa giải ông H đã đồng ý trả lại con đường cho các ông bà. Tuy nhiên, khi các ông bà cùng Ủy ban thị trấn tiến hành làm đường thì gia đình ông Nguyễn Minh H lại chặn lại không cho làm. Hiện nay con đường cũ diện tích 84m^2 (1,5m rộng; 56m dài) thuộc các thửa đất số 610, 274, 547, 248; do ông Nguyễn Minh H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các hộ dân đã gửi đơn kiến nghị đến UBND huyện Hàm Thuận Bắc, yêu cầu giải quyết buộc ông Nguyễn Minh H trả lại đường đi cho các hộ dân. Ngày 12/8/2021, UBND huyện Hàm Thuận Bắc ban hành Công văn số 2303/UBND-NC trả lời các hộ dân với nội dung: ... "*diện tích đất tranh chấp đã được cấp GCNQSDĐ cho ông H nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án; đề nghị các hộ gửi đơn đến Tòa án để được xem xét giải quyết, theo thẩm quyền"*.

Nay các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Đề nghị hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Minh H (Phần diện tích con đường), buộc ông Nguyễn Minh H phải mở lại con đường đi cho các nguyên đơn sử dụng theo hiện trạng con đường tại mảnh chỉnh lý thửa đất tranh chấp ngày 24/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Bắc.

Tại biên bản làm việc, bản tự khai, tại phiên tòa, bị đơn Nguyễn Minh H trình bày: Đối với yêu cầu của nguyên đơn, ông có ý kiến: Về con đường đi ông không có tranh chấp gì. Trước khi ông mua đất của bà Lương Thị M (giáp đất ông) có con đường hiện trạng nhưng do không sử dụng nên cây bụi mọc. Tại cuộc họp tại thị trấn Ma Lâm cũng thống nhất mở con đường đi với nội dung (chiều rộng đầu đường bao nhiêu thì thống nhất mở đến cuối đường, trường hợp thiếu thì ông sẽ thống nhất dịch vào cho đủ chiều rộng). Khi xây dựng hàng rào, ông cũng đã trừ một con đường để đi nhưng ông không hiểu sao các nguyên đơn lại khởi kiện ông, khởi kiện vấn đề gì. Đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông thì được nhà nước cấp nên thuộc quyền quản lý của ông.

Ông thừa nhận, con đường mà các nguyên đơn khởi kiện đã được hình thành từ trước, con đường rộng khoảng 50cm đến 60cm. Tuy nhiên, trên các

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông được cấp thì giữa các thửa đất không có ranh giới và cũng không thể hiện có con đường nào. Vì vậy, các nguyên đơn muốn mở con đường có chiều rộng 1,5m và chiều dài hết đất thì buộc các nguyên đơn phải tự chịu trách nhiệm di dời hàng rào (trụ bê tông, dây kẽm gai) đi vào đúng vị trí trừ đường và lấn vào bao nhiêu (trừ đi khoảng 60cm) thì phải trả giá trị bằng tiền cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Tại công văn số 1235/UBND ngày 02/6/2022 - UBND huyện H trình bày: Ngày 19/1/2021, ông Lương Bá V có đơn gửi đến UBND huyện Hàm Thuận Bắc đề nghị xem xét, giải quyết tranh chấp đường đi với ông Nguyễn Minh H, vụ việc được UBND huyện chỉ đạo giải quyết và có Công văn số 728/UBND-NC ngày 24/3/2021, về việc chuyển trả và hướng dẫn gửi đơn cho ông Lương Bá V. Ngày 31/3/2021, các hộ dân liên quan tranh chấp đường đi do ông Lương Bá V đại diện gửi đơn đến UBND huyện Hàm Thuận Bắc đề nghị giải quyết, vụ việc được UBND huyện chỉ đạo giải quyết và có Công văn số 2303/UBND-NC ngày 12/8/2021, về việc chuyển trả đơn và hướng dẫn đơn cho các hộ dân khởi kiện đến TAND để được xem xét, thụ lý giải quyết theo quy định (vì đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Qua rà soát: Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 994859, cấp ngày 20/10/2017, đứng tên ông Nguyễn Minh H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 1, cấp ngày 09/5/2019, đứng tên ông Nguyễn Văn Kỳ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 1, cấp ngày 04/12/2019, đứng tên ông Nguyễn Văn K do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp nên UBND huyện Hàm Thuận Bắc không có ý kiến đối với yêu cầu hủy một phần các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lương Bá V; cũng không có lưu trữ hồ sơ cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Theo Mảnh chỉnh lý thửa đất tranh chấp thể hiện diện tích đất tranh chấp đo đạc hiện trạng là 81,8m^2, qua đối chiếu vị trí diện tích này với tờ bản đồ địa chính số 29 *(đo đạc theo Đề án tổng thể 920)* cũng như tờ số 5 bản đồ 299 không thể hiện đường đi công cộng do Nhà nước quản lý.

Tại công văn số 1492/VPĐKĐĐ- ĐKCG ngày 14/5/2024 của Sở Tài nguyên và môi trường trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 1, thửa đất số 610, tờ bản đồ số 29 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 04/12/2019 có nguồn gốc cấp đổi từ Giấy chứng nhận số AL 1 do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 17/12/2007.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 1, thửa đất số 547, tờ bản đồ số 29 do do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 09/5/2019 có nguồn gốc cấp đổi từ Giấy chúng nhận số BL 1 do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 31/7/2012.

Thời điểm UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại các cạnh tiếp giáp với diện tích đất tranh chấp không thể hiện đường giao thông. Đồng thời, tại mục 2 Công văn số 238/UBND-NC ngày 23/01/2024 của UBND huyện Hàm Thuận Bắc cũng xác định "... *qua đối chiếu vị trí diện tích này với tờ bản đồ địa chỉnh số 29 (đo đạc theo Đề án tổng thể 920) cũng như tờ số 5 bản đồ 299 (không thể hiện đường đi công cộng do Nhà nước quản lý)".*

Như vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 1, thửa đất số 610 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 1, thửa đất số 547 không thể hiện đường giao thông tại các cạnh tiếp giáp với diện tích đất tranh chấp là đúng trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp và đúng với hệ thống bản đồ quản lý từ trước đến nay.

Do đó, việc các nguyên đơn đề nghị hủy một phần các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp con đường đi nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Minh H là không phù hợp. Tuy nhiên, Văn phòng Đăng ký đất đai nhận thấy các bên đang có tranh chấp về lối đi chung tại Điều 171 Luật đất đai năm 2013 có quy định về quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề. Do đó, tùy vào nội dung vụ việc, Văn phòng Đăng ký đất đai đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy đỉnh pháp luật.

*Bà **Nguyễn Nam Ngọc B**– do ông Nguyễn Di H đại diện theo ủy quyền trình bày:* Trước đây ông nhận chuyển nhượng thửa đất 274 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CK 1, do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày: 20/10/2017 đứng tên là ông Nguyễn Minh H. Sau đó ông chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Nam Ngọc B. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất thì hiện trạng bên hông thửa đất ông Nguyễn Minh H đã chừa lại con đường hơn 01m chiều ngang cho bà con đi lại giáp với đất bà Lương Thị M. Sau đó, xây hàng rào bao quanh thửa đất và vẫn chừa lại con đường hơn 01m ngang cho bà con đi lại (hiện nay hiện trạng vẫn còn); lúc xây hàng rào có bà X, bà T, bà N và ông V (con của ông V) ra xem và đề nghị bà xây hàng rào vòng cung để dễ đi lại. Đến ngày 06/12/2019, tường rào bị đập bể và bà đã cho thợ xây lại. Con đường hơn

01m ngang hiện nay bị ai rào lại bà không biết, người nào rào đường thì có trách nhiệm mở lại đường.

Tại phiên tòa:

Bà Lương Thị Thu T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và ông Nguyễn Di H là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Nam Ngọc B đã thỏa thuận: Bà Nguyễn Nam Ngọc B thống nhất trừ phần diện tích 27,7m thuộc Giấy chứng nhận quyền sur dụng đất số CK 994859 đứng tên ông Nguyễn Minh H đã được cấp nhật biên động sáng tên bà (diện tích theo mảnh chỉnh lý thửa đất tranh chấp ngày 24/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Bắc) để các nguyên đơn mở đường đi. Các nguyên đơn có trách nhiệm hỗ trợ cho bà Nguyễn Nam Bích N số tiền 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng) để bà B xây lại tường rào.

Ông Nguyễn Minh H tự nguyện thống nhất trừ phàn diện tích 28,8m2 thuộc thửa đất 610/2.587,8m2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 1 đứng tên ông Nguyễn Minh H và diện tích 11,6m2 thuộc thửa đất số 547/312,2m2 thuộc Giáy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 1 do Sở TN&MT tỉnh Bình Thuận cấp ngày 09/5/2019 đứng tên ông Nguyễn Minh H (diện tích theo mảnh chỉnh lý thửa đất tranh chấp ngày 24/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Bắc) để các nguyên đơn mở đường. Các nguyên đơn phải có nghĩa vụ di dời hàng rào cho ông Nguyễn Minh H và hoàn lại trị giá quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh H theo giá nhà nước quy định.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử sơ thẩm tiến hành đúng thủ tục tố tụng, người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật.

- Về nội dung vụ án:

+ Về quan hệ tranh chấp: Tòa án xác định tranh chấp lối đi chung và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là đúng theo quy định.

+ Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa các bên đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên đề nghị Tòa án tuyên công nhận sự thỏa thuận trên. Ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Nam Ngọc B đồng ý để lại con đường đi chung cho nguyên đơn (theo Mảnh chính lý thửa đất tranh chấp do Chi nhánh VPĐK đai đai Hàm Thuân Bắc lập ngày 24/8/2022 thể hiện khu đất tranh chấp là đường đi có diện tích 81,8m^2 (đường bờ ruộng; trên đất có mọc các cây bụi rậm).

Các nguyên đơn có trách nhiệm hoàn lại cho bà Nguyễn Nam Ngọc B số tiền 8.000.000 đồng để xây dựng hàng rào ngăn cách giữa đất của bà Bích và lối đi chung.

Các nguyên đơn có trách nhiệm hoàn lại cho ông Nguyễn Minh H trị giá diện tích đất theo đo vẽ sau khi đã trừ đi phần diện tích đất cũ của con đường bờ rộng khoảng 0,6m; giá để làm căn cứ là theo giá đất Nhà nước quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các đơn khởi kiện, lời trình bày của các đương sự, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về phạm vi yêu cầu, thẩm quyền giải quyết vụ án:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại con đường đi chung có diện tích 81,8m^2 (chiều rộng 1,5m, chiều dài 56m, đường bờ ruộng; trên đất có mọc các cây bụi rậm). Trong đó gồm: 27,7m^2 thuộc thửa đất số 274/1.168,2m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 26/10/2017; hiện nay cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Nam Ngọc B; 28,8m^2 thuộc thửa đất 610/2.587,8m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 1 do Sở TN&MT tỉnh Bình Thuận cấp ngày 04/12/2019 đứng tên ông Nguyễn Văn K (hiện nay đã cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Minh H); 11,6m^2 thuộc thửa đất số 547/312,2m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 1 do Sở TN&MT tỉnh Bình Thuận cấp ngày 09/5/2019 đứng tên ông Nguyễn Văn K (hiện nay đã cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Minh H) và 13,7m^2 thuộc thửa đất số 248, tờ bản đồ số 29 mục đích sử dụng đất NDT (đất nghĩa địa) quy chủ cho UBND thị trấn Ma Lâm quản lý và Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Do đó, Tòa án xác định đây là phạm vi yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn để đặt ra xem xét, giải quyết trong vụ án này.

[1.2] Đất tranh chấp tọa lạc tại khu phố T, thị trấn Ma Lâm, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận; các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH1 và CH2 được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp cho hộ ông Nguyễn Văn K sau đó được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp lại cho ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Nam Ngọc B, là các quyết định cá biệt có liên quan đến việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất trong vụ án. Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh

Bình Thuận.

[2] Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án: UBND huyện Hàm Thuận Bắc, UBND thị trấn Ma Lâm, Sở Nông nghiệp và Môi trường có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người này.

[3] Về nội dung tranh chấp, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Về nguồn gốc quyền sử dụng đất:

[3.1.1] Nguyên đơn khai năm 1975 các hộ dân: ông Lương Bá V, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Bích N, bà Lương Bá T, bà Nguyễn Thị X, bà Trần Thị Thanh T có đất canh tác tại khu Ruộng Dinh. Để vào canh tác các hộ dân có 02 con đường đi: Con đường mương giáp đất ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Văn H dùng để tưới tiêu và người dân đi trên đường bờ này (thường gọi con đường vô đất nhà tự) và con đường phía nam (một bên giáp đất ông Nguyễn Văn K và một bên giáp bờ đất (ruộng) của bà S; chiều rộng của con đường khoảng 2m (người dân vào khu Ruộng Dinh đi theo con đường này và máy xới có thể đi vào để làm đất sản xuất). Con đường này là đường đất, đã hình thành từ lâu.

Bị đơn thừa nhận con đường nguyên đơn tranh chấp (theo Mảnh chính lý thửa đất tranh chấp do Chi nhánh VPĐK đai đai Hàm Thuân Bắc lập ngày 24/8/2022) được hình thành từ trước, tuy nhiên chỉ là con đường bờ nhỏ, rộng khoảng từ 0,5m đến 0,6m, hiện bỏ hoang không ai sử dụng, ông không có ngăn cản gì các nguyên đơn sử dụng. Hiện nay, nếu các hộ dân muốn sử dụng thì tự cải tạo ông không có ý kiến; còn phần diện tích nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông nếu các nguyên đơn muốn sử dụng để làm đường đi thì yêu cầu hoàn lại giá trị bằng tiền theo giá nhà nước quy định.

[3.1.2] Theo đó, các bên đương sự đều thống nhất: Con đường bờ ruộng đã hình thành từ lâu (trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh H). Tuy nhiên, nguyên đơn không xác định được chiều rộng của con đường là bao nhiêu. Theo bị đơn xác định chiều rộng con đường khoảng 0,5m đến 0,6m.

[3.2] Tại Biên bản làm việc do UBND thị trấn Ma Lâm ngày 16/6/2020 thể hiện: Trước đây ranh giới đất giữa nhà ông Nguyễn Minh H và nhà ông H có con mương nước, các hộ dân tận dụng vị trí này để đi ra ruộng; về lâu dài không còn làm ruộng nữa nên con mương cũng bị lấn chiếm; sau đó các hộ dân không đi tại vị trí này nữa mà sử dụng con đường giữa ranh giới nhà ông H và ruộng

của bà Lương Thị M (khu vực mả). Sau khi ông Nguyễn Minh H mua lại đất của bà Lương Thị M thì các hộ lại đi giữa ranh giới đất của ông H và bà M...khi ông H xây hàng rào thì xảy ra tranh chấp... và các bên đã thống nhất thỏa thuận: sẽ mở lại con đường đi cũ theo ranh thửa đất số 547, 274 do ông Nguyễn Minh H đứng tên, theo phương án đo chiều ngang lối đi từ đầu đường trở vào đường đi hiện trạng nếu đoạn thiếu ông Nguyễn Minh H sẽ cho di dời hàng rào bằng chiều ngang từ đầu đường trở vào...

Tại biên bản hòa giải ngày 28/5/2021, của UBND thị trấn Ma Lâm thể hiện ý kiến của Hội đồng hòa giải đã kết luận: Theo tờ bản đồ số 05, sơ đồ 299 thể hiện phía Tây của thửa đất của ông Nguyễn Văn K (thửa 272) có một con mương rộng khoảng 02m trước đây các hộ dân tận dụng đường bờ mương này để đi vào ruộng canh tác sản xuất. Ngoài ra con đường phía Nam như đơn các hộ dân trình bày chỉ thể hiện ranh giới hai thửa đất, thực tế trước khi các hộ dân có đơn yêu cầu giải quyết có một lối đi nằm giữa thửa đất 269 nay là đất của bà Lương Thị M và ông Nguyễn Minh H. Do trước đây, các hộ dân thỏa thuận dùng lối đi này để vào sản xuất nên khi con mương bị lấp không có ai báo cáo chính quyền (thời gian khoảng 15 năm).

Tại Biên bản hòa giải ngày 05/11/2020 của UBND thị trấn Ma Lâm thể hiện ông Nguyễn Minh H đã có ý kiến: Ranh giới đất giữa nhà ông và bà Mấy có cho các hộ đi là vào năm 2007, đất do ông đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được nhà nức cấp giữa ranh giới đất của ông và bà Mấy chỉ là bờ ruộng, về thời HTX các hộ đi vô ruộng là tại vị trí giữa ranh đất nhà ông và nhà ông H có con mương và đường bờ; gia đình ông lấn một nửa, gia đình ông H lấn một nửa nếu các hộ đồng ý ông sẽ trả lại con mương và đường bờ ruộng để làm đường đi.

[3.3] Tại công văn số 238/UBND-NC ngày 23/01/2024 huyện Hàm Thuận Bắc thể hiện nội dung: qua đối chiếu diện tích đất tranh chấp với bản đồ 29 (đo đạc theo đề án 920) và tờ bản đồ số 5 bản đồ 299 (đo đạc theo Chỉ thị số 299/TT) *không thể hiện đường đi công cộng do nhà nước quản lý.*

[3.4] Mặc dù, trên bản đồ địa chính được cơ quan quản lý đất đai đo vẽ qua các thời kỳ không thể hiện khu đất tranh chấp có đường giao thông công cộng. Tuy nhiên, trên thực tế từ trước đến nay, để đi vào khu vực Ruộng Dinh các hộ dân đã sử dụng 02 con đường gồm: đường mương nước (hiện nay đã bị ông Huy, ông Hiệp lấn chiếm – không còn đi được nữa) và đường bờ ruộng cũ giữa ranh giới ruộng của ông Nguyễn Văn K và bà M (là con đường hiện nay đang tranh chấp) để đi lại vận chuyển vật tư... vào ruộng canh tác. Năm 2019, sau khi

ông Nguyễn Minh H nhận chuyển nhượng thửa đất của bà M và rào lại con đường bờ ruộng cũ thì các hộ dân phải chuyển sang đi con đường bên hông ruộng ông H đã nhận chuyển nhượng và phát sinh tranh chấp.

Theo kết quả xem xét thẩm định, đo đạc thể hiện khu đất tranh chấp là con đường bờ ruộng cũ; con đường vẫn còn nguyên hiện trạng đường bờ ruộng; trên đất có mọc các cây bụi rậm.

[5] Tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Minh H; ông Nguyễn Di Hàn là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Nam Ngọc B và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất: Ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Nam Ngọc B đồng ý để lại phần diện tích theo hiện trạng theo mảnh trích đo Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Bắc lập ngày 24/8/2022 để các nguyên đơn cải tạo, sử dụng làm lối đi chung; Các nguyên đơn có trách nhiệm hoàn lại cho bà Nguyễn Nam Ngọc B số tiền 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) để xây dựng hàng rào ngăn cách giữa đất của bà Nguyễn Nam Ngọc B và đường đi chung; Các nguyên đơn có trách nhiệm hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất (theo giá nhà nước) đối với phần diện tích đất nằm trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Minh H (trừ đi phần diện tích con đường bờ có từ trước có chiều rộng khoảng 0,5m đến 0,6m và chiều dài hết đất) và có trách nhiệm di dời hàng rào (trụ bê tông, dây kẽm) vào đúng vị trí ranh giới mở đường do ông Nguyễn Minh H rào từ trước.

[6] Căn cứ Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc điều chỉnh Quyết định số 37/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh về việ ban hành quy định về bảng giá đất các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận, thì giá đất cây trồng hàng năm khác tại thị trấn Ma Lâm, huyện Hàm Thuận Bắc vị trí 2 có giá là 119.000 đồng/m^2.

[7] Căn cứ mảnh trích đo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Bắc diện tích đất nằm trong thửa 610 là 28,87m^2 và thửa 547 là 11,6m^2, tổng diện tích là 40,4m^2; ông H thừa nhận con đường bờ nguyên thủy rộng khoảng 0,5m đến 0,6m. Hiện trạng con đường các nguyên đơn yêu cầu mở có chiều rộng là 1,5m, như vậy con đường được mở rộng thêm 2/3 so với con đường cũ nên phần diện tích đất các nguyên đơn phải hoàn lại giá trị cho ông Nguyễn Minh H là 40,4m^2 x 2/3 x 119.000 đồng/m^2 = 3.205.000 đồng.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc tự nguyện thỏa thuận như trên của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái với các quy định của pháp luật và đạo đức xã hội nên ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận trên

của các đương sự.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đo vẽ theo quy định của pháp luật là 2.800.000 đồng và đã nộp đủ theo quy định.

[9] Về án phí: Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. *Áp dụng:* khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính;

Khoản 1 Điều 175 và khoản 1 Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 171 Luật Đất đai 2013;

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 án phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án; nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án.

2. *Tuyên xử:* Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự như sau:

2.1. Ông Nguyễn Minh H tự nguyện giao phần diện tích 28,8m^2 thuộc thửa đất 610/2.587,8m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 885701 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 04/12/2019 đứng tên ông Nguyễn Văn Kỳ, hiện nay đã cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Minh H và 11,6m^2 đất thuộc thửa đất số 547/312,2m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 047732 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 09/5/2019 đứng tên ông Nguyễn Văn K, hiện nay đã cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Minh H để làm lối đi chung.

Bà Nguyễn Nam Ngọc B do ông Nguyễn Di H đại diện theo ủy quyền tự nguyện giao phần diện tích 27,7m^2 đất thuộc thửa đất số 274/1.168,2m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 994859 do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 26/10/2017; hiện nay cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Nam Ngọc B để làm lối đi chung.

(Hiện trạng theo Mảnh chính lý thửa đất tranh chấp do Chi nhánh VPĐK đai đai Hàm Thuân Bắc lập ngày 24/8/2022)

2.2. Các nguyên đơn là ông Lương Bá V, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Bích N, ông Lương Bá T, bà Nguyễn Thị X và bà Trần Thị Thanh T có trách nhiệm hỗ trợ chi phí xây dựng hàng rào cho bà Nguyễn Nam Ngọc B số tiền 8.000.000 đồng (tám triệu đồng).

Các nguyên đơn là ông Lương Bá V, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Bích N, ông Lương Bá T, bà Nguyễn Thị X và bà Trần Thị Thanh T có trách nhiệm hoàn trị giá quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh H là 3.205.000 đồng (ba triệu hai trăm lẻ năm nghìn đồng) và có trách nhiệm di dời hàng rào cho ông Nguyễn Minh H theo đúng vị trí mở đường (hàng rào bằng trụ bê tông và kéo dây kẽm gai).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Nam Ngọc B có quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

3. *Về chi phí tố tụng*:

Các nguyên đơn Lương Bá V, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Bích N, ông Lương Bá T, bà Nguyễn Thị X và bà Trần Thị Thanh T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc với tổng số tiền là 2.800.000 đồng, các nguyên đơn đã nộp đủ số tiền này.

4. *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Các nguyên đơn Lương Bá V, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Bích N, ông Lương Bá T, bà Nguyễn Thị X và bà Trần Thị Thanh T phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0008230 ngày 15/4/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận. Các nguyên đơn đã nộp đủ án phí theo quy định.

5. Quyền kháng cáo của các đương sự là 15 ngày tròn, đương sự có mặt tính từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tính từ ngày bản án được tống đạt hoặc 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 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:
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Cục THADS;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP;

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

Đã ký

Vũ Thị Thanh Hòa