

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC THỌ
TỈNH HÀ TĨNH**

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

Bản án số : 11/2015/DSST

Ngày : 29/9/2015

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC THỌ, TỈNH HÀ TĨNH

Với thành phần hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : bà Nguyễn Thị Phương Như

Các hội thẩm: 1, Ông Đoàn Xuân Toàn

2, Ông Phạm Hồng Chương.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: ông Thái Văn Nhật - Thư ký Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: bà Lê Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 16/9/2015 và ngày 29/9/2015, tại hội trường Tòa án nhân dân huyện Đức Thọ tỉnh Hà Tĩnh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 11/2015/DSST ngày 19 tháng 5 năm 2015 về việc “ *Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2015/QĐXX - ST ngày 07 tháng 9 năm 2015 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Văn T; sinh năm: 1932; trú tại: Xóm M xã L, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh - Ủy quyền cho: ông Nguyễn Xuân Q; sinh năm: 1960; trú tại: Xóm A xã L, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh; nghề nghiệp: hưu trí - Có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* ông Nguyễn Bá S; sinh năm: 1948; trú tại: xóm M xã L, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh - Vắng mặt lần thứ 2

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Võ Thị T, sinh năm 1980; trú tại: Xóm M, xã L, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh; nghề nghiệp: làm ruộng - Có mặt tại phiên tòa.

NHẬN THẤY

Theo đơn khởi kiện ngày 14/12/2014 và được bổ sung ngày 19/5/2015 ông Nguyễn Văn T trình bày: Năm 1980 gia đình tôi được UBND xã L cấp đổi một mảnh vườn đất ở thể hiện trong bản đồ 299 có số thửa là 558 diện tích 564 m² với tứ cận: phía Bắc giáp vườn ông Nguyễn Bá S số thửa 552 và giếng nước làng số

thửa 553; phía Tây giáp vườn ông Nguyễn Trọng T số thửa 557 và vườn bà Nguyễn Thị H số thửa 560; phía Nam giáp vườn ông Nguyễn Bá S số thửa 565; phía Đông giáp đất do xã quản lý. Đồng thời sử dụng lối đi chung ra đường thôn xóm, con đường có chiều dài từ 13m đến 14m, chiều rộng từ 3,4 đến 3,5m. Bên cạnh con đường đi của gia đình còn liền kề với cái giếng của xóm sử dụng. Từ năm 1980 đến nay gia đình tôi vẫn sử dụng con đường này, không bán cho ai và cũng không cho ai. Nhưng nay ông Nguyễn Bá S đã bao chiếm cả giếng nước của xóm với số thửa 553. Sau đó lấn chiếm và xây ngăn ngang đường đi của gia đình tôi. Nay, tôi yêu cầu ông Nguyễn Bá S trả lại nguyên trạng đường đi cho gia đình tôi

Tại bản tự khai ngày 28/5/2015 của bà Võ Thị T (vợ ông Nguyễn Bá S) trình bày: Đất gia đình tôi ở từ năm 1980. Trước đây có một cái giếng tập thể gia đình tôi đã san lấp từ năm 2002. Trước đây là ngõ của gia đình tôi đi, vào năm 1980 ông T xin đi nhờ và gia đình tôi cho đi. Đến năm 2003 ông T tự rào chèn không đi nữa. Đến năm 2010 gia đình tôi làm nhà, xây lại ngõ đi, kể từ năm 2003 đến 2014 không có việc gì xảy ra. Nay, ông T đòi lại ngõ gia đình tôi không chấp nhận.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Còn người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị Tòa án căn cứ vào bản đồ 299 để giải quyết.

Trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu có tại hồ sơ cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

XÉT THẤY

Qua xem xét các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa HĐXX xác định đây là vụ kiện “***Tranh chấp quyền sử dụng đất***” mà cụ thể là tranh chấp lối đi giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bị đơn ông Nguyễn Bá S, đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) nên theo quy định tại khoản 7 Điều 25; điểm a khoản 1 Điều 33 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS); khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Thọ.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện Đức Thọ đã trực tiếp tổng đạt thông báo thụ lý và nhiều lần tổng đạt thông báo hòa giải nhưng ông Nguyễn Bá S không chấp hành gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án nên việc hòa giải cũng không thể tiến hành được. Tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Bá S vắng mặt lần thứ hai nên theo qui định tại Điều 199 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX xét xử vắng mặt bị đơn.

Năm 1980 UBND xã L đã quy hoạch khu C (nay là xóm 8 thôn M xã L) cho nhân dân làm nhà ở. Các hộ gia đình ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Bá S, ông Nguyễn Trọng T, ông Nguyễn Đình T cùng lên ở khu đất này từ thời gian đó. Trong quy hoạch khu dân cư thì sát với thửa đất nhà ông Nguyễn Đình T và một thửa đất (do UBND xã quản lý) có một lối đi nối từ đất gia đình ông Nguyễn Văn T

ra đường thôn xóm (nay là đường bê tông xóm). Và trên thửa đất này có một giếng nước dùng chung cho cả làng và thửa đất này do UBND xã quản lý. Theo bản đồ 299 do UBND xã L cung cấp có tại hồ sơ thì đất của ông Nguyễn Văn T có số thửa 558 diện tích 564m² mang tên Q; đất của ông Nguyễn Bá S số thửa 552 diện tích 700m²; đất của ông Nguyễn Đình T số thửa 554 diện tích 560m²; đất ông Nguyễn Trọng T số thửa 557 diện tích 495m²; sát với thửa đất của ông Nguyễn Đình S là số thửa 553 với diện tích đất 90m² không ghi tên người sử dụng và sát với thửa đất này có một lối đi từ thửa đất của ông Nguyễn Văn T ra đường thôn xóm. Theo UBND xã L thì thửa đất 553 có diện tích 90m² đất thuộc xã quản lý và trên thửa đất đó có một giếng làng. Theo lời khai của ông Nguyễn Đình T, ông Nguyễn Trọng T cũng như một số nhân dân trong vùng đều khẳng định trước đây có một giếng làng nằm sát đất của ông S và sát với giếng làng là lối đi ra đường thôn xóm của nhà ông Nguyễn Văn T. Tại phiên tòa bà Võ Thị T là vợ của ông S cũng đã thừa nhận đất của gia đình bà giáp với giếng làng rồi mới đến lối đi.

Năm 1992 ông Nguyễn Văn T được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 649106 ngày 08/4/1992 với diện tích 564m² (trong đó đất ở 200m², đất vườn 364m²) tại thửa 558 tờ bản đồ số 4. Gia đình ông Nguyễn Bá S đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 649099 ngày 08/4/1992 với diện tích là 700m² (trong đó đất ở 200m² đất vườn 500m²) tại thửa 552 tờ bản đồ số 4. Diện tích đất, số thửa được ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cả hai gia đình cũng như những hộ khác trong khu vực đều phù hợp với bản đồ 299 do UBND xã L cung cấp.

Từ năm 2002, gia đình ông Nguyễn Văn T thấy việc đi ra phía trước nhà ông Nguyễn Trọng T là thuận lợi hơn nên đã thương lượng cùng gia đình ông Nguyễn Trọng T để mượn sử dụng lối đi đi qua diện tích đất của gia đình ông Nguyễn Trọng T và được gia đình ông Nguyễn Trọng T đồng ý.

Sau khi thấy gia đình ông Nguyễn Văn T không sử dụng lối đi chung giữa thửa đất gia đình ông Nguyễn Đình T và thửa đất có số thửa 553 (trên bản đồ 299), và giếng nước của làng cũng ít người sử dụng nên gia đình ông Nguyễn Bá S và bà Võ Thị T đã tự động san lấp giếng bao chiếm toàn bộ thửa đất 553 (trong đó có giếng làng) do xã quản lý và cả lối đi chung giữa các hộ gia đình.

Năm 2011, giữa gia đình ông Nguyễn Trọng T và gia đình ông Nguyễn Văn T xảy ra mâu thuẫn nên gia đình ông Nguyễn Trọng T không cho gia đình ông Nguyễn Văn T sử dụng chung con đường đi qua phần đất của gia đình mình nữa. Lúc đó, ông Nguyễn Văn T quay về sử dụng lối đi cũ có từ năm 1980 thì đã bị gia đình ông Nguyễn Bá S bao chiếm và xây tường rào, không cho gia đình ông Nguyễn Văn T sử dụng lại lối đi. Tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Trọng T một lần nữa khẳng định ngõ ra vào từ gia đình ông Nguyễn Văn T ra đường thôn có từ khi ông Nguyễn Văn T chuyển về ở vào năm 1980, khi nhà nước có chủ trương cấp bìa đỏ cho dân có đo đạc và phân đất ngõ thuộc đất xã quản lý. Còn lối đi hiện nay

của gia đình ông Nguyễn Văn T đang sử dụng là do ông cho mượn đi nhờ, nằm trên diện tích đất của gia đình ông Nguyễn Trọng T. Tại phiên tòa anh Đinh Trọng H cán bộ địa chính xã L cũng khẳng định theo bản đồ 299 xã đã cung cấp thì có đường đi từ đất ông Nguyễn Văn T ra đường xóm và có một thửa đất thuộc xã quản lý. Vào năm 2005 khi anh H lên nhận nhiệm vụ là cán bộ địa chính xã thì lối đi này vẫn còn. Điều này phù hợp với đơn đề ngày 16/1/2015, các hộ gia đình trong cụm dân cư xóm 8 thôn M đã gửi đơn khởi kiện ông Nguyễn Bá S với nội dung: Năm 1980 khu C được quy hoạch cho nhân dân làm nhà ở, trong quy hoạch có một khu đất nhân dân đào một cái giếng nước để cả xóm dùng sinh hoạt. Qua một thời gian gia đình ông Nguyễn Bá S đã tự động bao chiếm và đổ đất lấp giếng làm đất vườn. Nay nhân dân trong xóm viết đơn yêu cầu ông S trả lại giếng nước cho dân sử dụng chung.

Theo yêu cầu của nguyên đơn Ngày 05/8/2015 và 26/8/2015 Hội đồng định giá huyện Đ tiến hành việc định giá đất và các tài sản trên đất đang tranh chấp nhưng gia đình ông Nguyễn Bá S chống đối nên cả hai lần việc định giá không thực hiện được, chỉ xác định giá đất đang tranh chấp là 114.000đ/m². Tòa án cũng đã 02 lần tiến hành thẩm định tại chỗ nhưng cả hai lần gia đình ông Nguyễn Bá S đều không hợp tác và chống đối quyết liệt nên việc đo đạc diện tích đất thực tế của gia đình ông S không tiến hành được. Còn diện tích đất thực tế của ông Nguyễn Văn T là 1126,6m² đất thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lại không có lối đi. Do gia đình ông Nguyễn Bá S chống đối nên việc thẩm định tại chỗ không tiến hành được nhưng ngày 14/9/2015 Tòa án huyện Đức Thọ đã phối hợp với UBND xã L tiến hành đo chiều dài giáp ranh giữa thửa đất của hộ gia đình ông Nguyễn Đình T và thửa đất mà gia đình ông Nguyễn Bá S hiện đang sử dụng. Ông Nguyễn Đình T và ông Nguyễn Xuân Q có mặt trực tiếp để chỉ mốc ranh giới được xác định và chứng kiến quá trình đo đạc. Kết quả đo đạc chiều dài giáp ranh giữa thửa đất của hộ gia đình ông Nguyễn Đình T và phần đất mà gia đình ông Nguyễn Bá S đang sử dụng là 16 mét- đây cũng là căn cứ để HĐXX xác định chiều dài của lối đi.

Theo kết quả đo đạc năm 2013 do UBND xã L cung cấp thì thửa đất của ông Nguyễn Bá S có diện tích là 1322,2m²; tăng thêm 622,2m² và diện tích đất tăng lên này trong đó có sự bao chiếm thửa đất 553 với diện tích 90m² và lối đi từ nhà ông Nguyễn Văn T ra đường thôn xóm.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định lối đi của ông Nguyễn Văn T ra đường thôn đã có từ những năm 1980. Việc bà Võ Thị T cho rằng ngõ đi đó là của gia đình bà, gia đình ông Nguyễn Văn T xin đi nhờ là không có căn cứ. Hiện nay, phần đất ngõ đã bị gia đình ông Nguyễn Bá S lấn chiếm sử dụng. Việc gia đình ông S tự động bao chiếm đất công và lối đi của gia đình ông Nguyễn Văn T là trái phép, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp về đất đai của gia đình ông Nguyễn Văn T. Việc ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông Nguyễn Bá S trả lại lối đi từ nhà ra đường thôn xóm là có căn cứ và đảm bảo quyền có lối đi của

bất động sản theo qui định của Bộ luật dân sự năm 2005 nên HĐXX chấp nhận yêu cầu theo đơn khởi kiện. Hiện nay trên diện tích ngõ ra vào gia đình ông Nguyễn Bá S đã trồng một số cây cối và xây tường rào; việc xây dựng hàng rào, trồng cây cối trên đất lấn chiếm là trái phép. Nên HĐXX thấy cần buộc gia đình ông Nguyễn Bá S và bà Võ Thị T (vợ ông S) phải tháo dỡ toàn bộ hàng rào, vật, kiến trúc xây dựng trái phép và di dời toàn bộ cây cối trồng trái phép trên diện tích đất ngõ ra vào của gia đình ông Nguyễn Văn T; trả lại cho ông Nguyễn Văn T diện tích đất ngõ ra vào từ 40m² đến 48m² với chiều rộng từ 2,5m đến 3m và chiều dài 16m (lấy là ranh giới đất ông Nguyễn Đình T làm mốc kéo song song sang phần đất ông Nguyễn Bá S và Võ Thị T rộng 2,5m dài 16m).

- **Về án phí:** ông Nguyễn Bá S phải nộp án phí theo qui định tại Điều 131 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 24; khoản 2 Điều 27; Điều 18 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009. Trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Văn T

Bởi các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

1. Áp dụng: khoản 7 Điều 25; điểm a khoản 1 Điều 33 Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 5 Điều 166; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Điều 169; Điều 255; Điều 256; Điều 259; Điều 265; Điều 266; Điều 275; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005:

Xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn T. Xử buộc ông Nguyễn Bá S và bà Võ Thị T (vợ ông S) phải tháo dỡ toàn bộ vật, kiến trúc xây dựng trái phép; di dời toàn bộ cây cối trồng trái phép trên diện tích đất ngõ ra vào của gia đình ông Nguyễn Văn T. Trả lại cho gia đình ông Nguyễn Văn T 40m² đất ngõ ra vào (lấy ranh giới đất ông Nguyễn Đình T làm mốc kéo song song sang phần đất ông Nguyễn Bá S và bà Võ Thị T rộng 2,5m, dài 16m) tại thôn M xã L huyện Đ tỉnh Hà Tĩnh. Tứ cận của lối đi cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp đường thôn xóm 2,5 m;
- + Phía Nam giáp thửa đất gia đình ông Nguyễn Văn T 2,5m;
- + Phía Tây giáp thửa đất gia đình ông Nguyễn Đình T 16m;
- + Phía Đông giáp phần đất gia đình ông Nguyễn Bá S đang sử dụng 16m

2. Về án phí: áp dụng Điều 131 BLTTDS. Điều 24; khoản 2 Điều 27; Điều 18 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009: Xử buộc ông Nguyễn Bá S phải nộp 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Nguyễn Xuân Q (người được ông Nguyễn Văn T ủy quyền) số tiền tạm ứng án phí 200.000đ theo biên lai thu tiền số 003730 ngày 19/5/2015 của chi cục Thi hành án huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án; theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án Dân sự thì người được thi hành án, 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.

Án xử sơ thẩm công khai có mặt nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; vắng mặt bị đơn. Tuyên bố quyền kháng cáo của những người có mặt trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đối với những người vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án

Nơi nhận:

- VKSND huyện Đ (2b);
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Hà Tĩnh;
- T.H.A huyện Đ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. Hội đồng xét xử
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

(đã ký)

Nguyễn Thị Phương Như