TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ D** TỈNH B	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 82/2020/DS-ST
Ngày17-9-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung)

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ D, TỈNH B

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Kiều Thị Uyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Tú Nhi;

2. Bà Bùi Thị Thúy Lan.

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Mai - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh B.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố D tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 17 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh B xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 106/2019/TLST- DS ngày 28 tháng 3 năm 2019 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung)" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 100/2020/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Mỹ N, sinh năm 1976; Có mặt

Thường trú: Số 547/29/11 đường Mỹ Phước Tân Vạn, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị T1, sinh năm 1995; Có mặt

Địa chỉ liên lạc: Số 69, đường số 9, khu phố Nhị Đồng 2, phường Dĩ An, thành phố D, tỉnh B là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 27/3/2020).

- Bị đơn: Bà Lê Thị L, sinh năm 1959; Có mặt

Địa chỉ: Số 230/15B tổ 12, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Văn N1, sinh năm 1982; Có mặt

Địa chỉ: Số 5B Nguyễn Văn Tiết, phường Lái Thiêu, thành phố T1, tỉnh B là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/4/2019).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1978; Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

Địa chỉ: Số 984/15B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B.

2. Ông Nguyễn Duy T2, sinh năm 1976; Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

3. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1979; Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

Cùng thường trú: Xã Cẩm Xuyên, huyện C, tỉnh H3;

Cùng tạm trú: Tổ 15B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B;

4. Ông Vũ Văn C2, sinh năm 1959; Có mặt

5. Bà Đào Thị B2, sinh năm 1966;Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

Cùng tạm trú: Tổ 15B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B

6. Ông Võ Tá K, sinh năm 1964; Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

Thường trú: Số 547/29/11 đường Mỹ Phước Tân Vạn, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B.

7. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1982; Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

Thường trú: Số 41, tổ dân phố I, thị trấn Phước An, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk;

Tạm trú: Tổ 15B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B;

8. Ông Trần Văn H4, sinh năm 1980; Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

9. Bà Lê Thị L2, sinh năm 1993; Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

Cùng thường trú: Đại Hải, xã Thạch Hải, huyện T3, tỉnh H6.

Cùng tạm trú: Tổ 15B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B;

10. Ông Nguyễn Trọng T1, sinh năm 1980; Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

Địa chỉ: Tổ 15B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B;

11. Ông Trần Vũ H5, sinh năm 1981; Có mặt

12. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1986; Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng thường trú: Xã An Lễ, huyện Q, tỉnh T5;

Cùng tạm trú: Số 11/09, tổ 15B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B.

13. Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1976; Có mặt

Thường trú: Mỹ Phúc, xã M, huyện L5, tỉnh B;

Tạm trú: Số 104/08, tổ 15B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B;

14. Ông Ngô Công V, sinh năm 1977; Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

Thường trú: Ấp Tân Ninh, xã Châu Pha, huyện TT, tỉnh B3;

Tạm trú: Tổ 15B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B;

15 Bà Lê Thị T4, sinh năm 1977; Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Thường trú: Xã Hà Long, huyện H6, tỉnh T5;

Tạm trú: Khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B;

16. Ông Nguyễn Văn T6, sinh năm 1984; Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

17. Bà Đỗ Thị X, sinh năm 1985; Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số 547/29/28, đường Mỹ Phước – Tân Vạn, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B;

18. Ông Nguyễn Văn T7, sinh năm 1983; Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

Thường trú: Thôn Đông, xã Q, huyện K, tỉnh T8;

Tạm trú: Số 43/08, tổ 15, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B;

19. Bà Lê Thị Như P1, sinh năm 1990; Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

20. Ông Hà Huy T8, sinh năm 1986; Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số 11, đường D14, khu dân cư Bicosi, khu phố Tân Thắng, phường Tân Bình, thành phố D, tỉnh B.

21. Ông Trần Thanh K1, sinh năm 1972; Có mặt;

22. Bà Trần Thị D1, sinh năm 1977; Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

Cùng địa chỉ: 521/11 đường Mỹ Phước Tân Vạn, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B.

23. Ông Đoàn Thanh H6, sinh năm 1977; Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Địa chỉ: Số nhà 1056/13B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B.

24. Ông Phạm Văn C2, sinh năm 1979; Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

25. Bà Hoàng Thị T9, sinh năm 1981; Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

Cùng thường trú: Số 16, tổ 12, đường 9, khu phố 5, phường L, quận T,Thành phố H.

26. Ông Trương Quang H7, sinh năm 1970; Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

Địa chỉ: Số 245/2/27 Bình Lợi, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố H.

27. Ông Lê Huy Q3, sinh năm 1971; Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

28. Bà Ngô Thị Luyến, sinh năm 1975; Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số 42, đường 10, khu phố 3, phường L, quận T, Thành phố H;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 27 tháng 3 năm 2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Trần Thị T1 trình bày:

Bà Lê Thị Mỹ N là chủ sử dụng diện tích đất 157,6m^2, các cạnh có chiều dài lần lượt là 9,5m và 16,61m, đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Ký (BL 796), ông Kháng và bà Nga đã được UBND huyện Dĩ An (nay là thành phố D), tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH174338, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 04898 ngày 11/9/2007, trong đó có một phần đất bà Lê Thị Mỹ N cùng chồng là ông Võ Tá K chuyển nhượng cho ông Vũ Văn C2 và bà Đào Thị B2 bằng giấy tay và một phần đất tự chừa làm đường đi của những hộ phía trong, phần còn lại bà Nga đã tiến hành xây dựng nhà ở hết đất từ năm 2007 có hiện trạng như hiện nay. Phần đất của bà Nga được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tứ cận như sau: Bắc giáp đường đi, Nam giáp nhà, đất thuộc thửa 4833, Đông giáp nhà, đất thuộc thửa 4834, Tây giáp nhà, đất thuộc thửa 4833,

Năm 2006, khi bà Nga nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì xung quanh chủ yếu là đất trống, phía trước đất của bà Nga có đường đất, rộng khoảng 4m, các gia đình sinh sống bên phía bà Nga đều sử dụng con đường đi này để đi ra đường Mỹ Phước - Tân Vạn.

Đến năm 2014, các hộ dân sinh sống ở đây cùng nhau góp tiền, công sức để đổ đường bê tông với chiều rộng khoảng 4m. Khi làm con đường không ai có ý kiến phản đối. Từ trước đến nay phía bên đất nhà bà Lê Thị L toàn bộ là đất trống, khi phía bên bà Nga đổ đường bê tông bà Lan không có ý kiến gì. Đến ngày 02/01/2019 bà Lê Thị L đưa máy cắt đường bê tông, đào bới một phần đường đi giáp với phần đất của bà Lan, cùng với việc đào bới thì bà Lan đã xây dựng được phần móng bằng gạch khoảng 10m, có chiều cao 30 cm lấn ra đường đi chung của xóm làm hư hỏng đường gây khó khăn cho các hộ dân trong xóm đi lại. Tuy nhiên hiện nay trong xóm đã lấp lại phần bà Lan đã đào.

Đối với việc làm đường bê tông là những hộ dân sinh sống tại đây góp tiền và công sức mỗi hộ từ 2.000.000 đồng trở lên. Tuy nhiên, thời gian đã lâu, khi làm đường xong trong xóm đã có quyết toán đầy đủ nên không còn lưu giữ chứng từ có liên quan, vì vậy số tiền cụ thể từng người đóng và chi phí làm đường bao nhiêu không xác định được. Bà Lê Thị L không đóng góp tiền để đổ bê tông đường.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ khởi kiện yêu cầu buộc bà Lê Thị L phải trả lại diện tích 84,5m^2 là phần có ký hiệu L2 tại mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý - 2020 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Dĩ An lập, ký xác nhận ngày 10 tháng 01 năm 2020, không yêu cầu bà Lê Thị L phải bồi thường số tiền 17.000.000 đồng do làm hư hỏng đường.

- Theo đơn phản tố ngày 27 tháng 9 năm 2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Lê Văn N1 trình bày:

Đối với quyền sử dụng đất thửa số 253 (nay là thửa 1817), tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thị xã Dĩ An, tỉnh B, đất có nguồn gốc của bà Trần Thị Nem đã được Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An (nay là thành phố D), tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 4404/QSDĐ/HTH - TĐH ngày 24/7/2002 với diện tích 8.530m^2, sau đó có một phần diện tích đất 2.091m^2 thuộc quy hoạch Công ty Tứ Hải, diện tích còn lại là 6.439m^2, đến ngày 03/11/2009 được điều chỉnh cập nhật biến động sang tên bà Lê Thị L.

Khi bà Lan nhận quyền sử dụng đất thì trên đất có 07 trụ bằng bê tông do bà Trần Thị Nem trồng để xác định ranh giới giữa đất của bà Trần Thị Nem với đường đi nhưng sau này những hộ dân ở phía bên đối diện làm đường bê tông đã phá bỏ. Quá trình sử dụng đất của gia đình bà Lan ổn định, không có tranh chấp, từ trước đến nay vẫn là đất trống. Thời điểm bà Lan được nhận thừa kế thì phía đất đối diện chủ yếu là đất trống và ở giữa có đường đất đỏ, chiều rộng khoảng 2,5m. Đến năm 2016, khi ông Vũ Văn C2 đổ bê tông đường tại vị trí thẳng nhà, đất của ông Chín thì bà Lê Thị L có trao đổi được ông Chín và bà Bằng trả lời "*đổ đường cho sạch sẽ, khi nào bà Lan cần lấy đất thì sẽ trả lại*", đến đầu năm 2018, có một số hộ dân khác có nhà ở đây tiếp tục đổ một phần đường bằng bê tông lấn qua phần đất của bà Lan, do không sử dụng trực tiếp trên đất nên thời điểm các hộ dân chuẩn bị đổ bê tông con đường bà Lan không biết, đồng thời chưa có nhu cầu sử dụng đất nên không có ý kiến. Đầu năm 2019, bà

Lan có nhu cầu sử dụng đất đã tiến hành đào móng để xây dựng hàng rào nhưng khi mới bắt đầu thực hiện thì các hộ dân cản trở không cho xây dựng.

Phía bị đơn xác định toàn bộ phần đất mà bà Lan đã đào để xây dựng rào nhằm bảo vệ phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Lê Thị L, bà Lan không lấn chiếm đường đi nên không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Tại phiên tòa, bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố về việc yêu cầu công nhận phần đất có diện tích khoảng 89,7m^2 thuộc một phần thửa 1817, tờ bản đồ số 5 (4TDH.B) tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thị xã Dĩ An), tỉnh B có vị trí B2, B3 trên mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý – 2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Dĩ An ký ngày 03/9/2019 là của bà Lê Thị L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Tá K có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng quá trình tố tụng ông Võ Tá K trình bày:

Ông Kháng thống nhất lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của vợ ông là bà Lê Thị Mỹ N.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Mỹ N ông Võ Tá K đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng quá trình tố tụng bà Trần Thị H1 trình bày:

Bà Trần Thị H1 là chủ sử dụng đất có diện tích 240m^2 thuộc thửa 1551, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H 6997 do UBND huyện Dĩ An (nay là thành phố D), tỉnh B cấp ngày 10/5/2005, phần đất này có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Đoàn Thanh H6, ngoài phần đất đã được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Huệ còn mua bằng giấy tay của ông Hùng diện tích đất khoảng 18m^2 mặt tiền nhưng chưa đi làm thủ tục nhập thửa được.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Huệ đã tiến hành xây dựng vào năm 2005 đúng với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ ông Hùng. Bà Huệ có đóng góp tiền để làm đường nhưng số tiền cụ thể như thế nào bà Huệ không nhớ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Mỹ N đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy T2 và bà Nguyễn Thị H2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng quá trình tố tụng ông Nguyễn Duy T2 và bà Nguyễn Thị H2 thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Duy T2 và bà Nguyễn Thị H2 chủ sử dụng đất có diện tích 77,3m^2 thuộc thửa 6045, tờ bản đồ số 4TDH.2 tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH 11293 do UBND thị xã Dĩ An cấp ngày 03/9/2013. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Ký với diện tích 328,9m^2, sau đó tách một phần quyền sử dụng đất và đã chuyển nhượng cho ông Trần Vũ H5 và bà Nguyễn Thị P, diện tích đất còn lại hiện đang sử dụng là 77,3m^2.

Khi nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị Ký, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thể hiện đường đất rộng khoảng 4m, phần đất nhận chuyển nhượng là đất

trống, không có tài sản trên đất, xung quanh chủ yếu là đất trống. Trong quá trình sử dụng đất không bị cơ quan nhà nước thu hồi phần đất nào để làm đường đi. Đến năm 2011 ông Thể và bà Hương đã tiến hành xây dựng nhà ở đúng với diện tích đã nhận chuyển nhượng.

Đến khoảng năm 2014 những người sinh sống trên đất cùng góp tiền để làm đường bê tông như hiện nay, tuy nhiên thời gian đã lâu thì từng người đóng góp bao nhiêu ông Thể, bà Hương không nhớ. Đến đầu năm 2019, bà Lê Thị L là người sử dụng đất đối diện tiến hành đào một phần đường đi, phần giáp đất của bà Lan và tiến hành xây dựng móng bằng gạch làm hư hỏng đường đi việc làm của bà Lan làm ảnh hưởng đến việc đi lại.

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Vũ Văn C2 lời khai trong quá trình tố tụng trình bày:

Ông Vũ Văn C2 và bà Đào Thị B2 là người sử dụng đất có diện tích 66,8m^2 thuộc một phần thửa 4845, tờ bản đồ số 4TDH.2 tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B hiện nay bà Lê Thị Mỹ N và ông Võ Tá K đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H 08498 do UBND thị xã Dĩ An cấp ngày 11/9/2007. Ông Chín, bà Bằng đã xây dựng nhà năm 2007. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thể hiện đường đi có chiều rộng 4m.

Đến khoảng năm 2014 những người sinh sống và có thường xuyên sử dụng con đường đi cùng góp tiền để làm đường bê tông như hiện nay, tuy nhiên thời gian đã lâu thì từng người đóng góp bao nhiêu ông Chín, bà Bằng không nhớ. Đến đầu năm 2019, bà Lê Thị L là người sử dụng đất đối diện tiến hành đào một phần đường đi, phần giáp đất của bà Lan và tiến hành xây dựng móng bằng gạch làm hư hỏng đường việc làm của bà Lan làm ảnh hưởng đến việc đi lại.

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị B2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng quá trình tố tụng thống nhất trình bày:

Thống nhất toàn bộ với lời khai và ý kiến của ông Vũ Văn C2.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T7 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng quá trình tố tụng ông Nguyễn Văn T7 trình bày:

Ông Nguyễn Văn T7 là chủ sử dụng đất có diện tích 64m^2 thuộc một phần thửa 4833, tờ bản đồ số 4TDH.2 tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B hiện nay ông Trần Vũ H5 và bà Nguyễn Thị P đang đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH 12420 do UBND thị xã Dĩ An cấp ngày 21/02/2014.

Ông Trung đã xây dựng nhà năm 2007. Khi sinh sống ở trên đất đã có đường đi rộng khoảng 4m, xung quanh chủ yếu là đất trống. Đến khoảng năm 2014 những người sinh sống và có thường xuyên sử dụng con đường đi cùng góp tiền để làm đường bê tông như hiện nay, tuy nhiên thời gian đã lâu thì từng người đóng góp bao nhiêu không nhớ. Đến đầu năm 2019, bà Lê Thị L là người sử dụng đất đối diện tiến hành đào một phần đường đi, phần giáp đất của bà Lan và tiến hành xây dựng móng bằng gạch làm hư hỏng đường đi việc làm của bà Lan làm ảnh hưởng đến việc đi lại.

Khi bà Lan đào đường thì những người trong xóm có trao đổi với bà Lan để thỏa thuận về cách giải quyết nhưng bà Lan không đồng ý.

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H3 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng quá trình tố tụng ông Nguyễn Văn H3 trình bày:

Ông Hợi đang sinh sống trên một phần thửa 4834. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện có con đường đi rộng 4m nên đề nghị Tòa án công nhận đường đi theo đúng diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H4 và bà Lê Thị L2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng quá trình tố tụng ông Trần Văn H4 và bà Lê Thị L2 thống nhất trình bày:

Bà Lệ và ông Hùng đang sinh sống trên một phần thửa đất 4834. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện có con đường đi rộng 4m.

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng T1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng quá trình tố tụng ông Nguyễn Trọng T1 trình bày:

Ông Thanh đang sinh sống trên tại một phần thửa đất 4834. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện có con đường đi rộng 4m.

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Vũ H5 lời khai trong quá trình tố tụng trình bày:

Ông Trần Vũ H5 và bà Nguyễn Thị P là chủ sử dụng đất có diện tích 251,6m^2 thuộc thửa 4833, tờ bản đồ số 4TDH.2 tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thị xã Dĩ An, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH 12420 do UBND thị xã Dĩ An cấp ngày 21/02/2014, phần đất này ông Hùng và bà Phương đại diện đứng tên dùm ông Nguyễn Văn T7, ông Ngô Công V và ông Nguyễn Hữu Đ, đối với phần đất này muốn đi ra đường công cộng hiện nay đang tranh chấp là phải đi qua phần đất mà hiện nay bà Lê Thị Mỹ N chừa.

Ông Hùng, bà Phượng đã xây dựng nhà năm 2008, khi sinh sống ở tại đây có đường đất rộng 4m. Đến khoảng năm 2014 những người sinh sống và thường xuyên sử dụng con đường đi cùng góp tiền để làm đường bê tông như hiện nay, tuy nhiên thời gian đã lâu nên từng người đóng góp bao nhiêu ông Hùng không nhớ. Đến đầu năm 2019, bà Lê Thị L là người sử dụng đất đối diện tiến hành đào một phần đường đi, phần giáp đất của bà Lan và tiến hành xây dựng móng bằng gạch làm hư hỏng đường việc làm của bà Lan làm ảnh hưởng đến việc đi lại.

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng quá trình tố tụng bà Nguyễn Thị P trình bày:

Thống nhất với lời khai và ý kiến của ông Trần Vũ H5.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Đ lời khai trong quá trình tố tụng trình bày:

Ông Nguyễn Hữu Đ đang sinh sống trên một phần thửa đất 4833. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện có con đường đi rộng 4m.

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Công V có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng quá trình tố tụng ông Ngô Công V trình bày:

Ông Ngô Công V đang sinh sống trên một phần thửa đất số 4833. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện có con đường đi rộng 4m.

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T4 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng quá trình tố tụng bà Lê Thị T4 trình bày:

Bà Lê Thị T4 đang sinh sống trên một phần thửa đất số 4833. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện có con đường đi rộng 4m.

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T6 và bà Đỗ Thị X có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng quá trình tố tụng ông Nguyễn Văn T6 và bà Đỗ Thị X thống nhất trình bày:

Ông Thuận, bà Xuân là chủ sử dụng diện tích đất 89,4m^{2,} thuộc thửa 6187, tờ bản đồ số 15 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 847787 ngày 17/7/2017, ông Thuận, bà Xuân đã xây dựng nhà ở năm 2017, phía trước đất là có con đường đi rộng khoảng 3,5m vào năm 2018 bà Lê Thị L là chủ sử dụng đất đối diện đưa máy cắt vào cắt đường cách mốc nhà ông Thuận, bà Xuân khoảng 1,5m – 1.8m, ông Thuận có khiếu nại lên ủy ban nhân dân phường T và các bên thống nhất đường đi tại vị trí nhà ông Thuận là 3,8m.

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Như P1 và ông Hà Huy T8 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng quá trình tố tụng bà Lê Thị Như P1 và ông Hà Huy T8 thống nhất trình bày:

Bà Phượng và ông Tuấn là chủ sử dụng đất có diện tích 89,4m^2 thuộc thửa 6188, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thị xã Dĩ An, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN; CS 24462 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/9/2018. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay là đất trống, không có tranh chấp với ai, tôi cũng không rõ đường đi là bao nhiêu mét, vì khi bà Phượng, ông Tuấn đến xem thấy có đường đi thì nhận chuyển nhượng đất mà không hỏi rõ, thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hiện trạng là đường bê tông, không biết do ai làm.

Không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh K1 lời khai trong quá trình tố tụng trình bày:

Ông Trần Thanh K1 và bà Trần Thị D1 là chủ sử dụng đất có diện tích 110m^2 thuộc thửa 1972, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số 226656 do UBND thị xã Dĩ An cấp

ngày 27/01/2001 cho ông Hoàng Văn Thắng và cập nhật biến động cho Trần Thanh K1 và bà Trần Thị D1 ngày 27/3/2006.

Khi nhận chuyển nhượng phần lớn đất xung quanh là đất trống, đã có đường đi bằng đất rộng khoảng 4m. Đến khoảng năm 2014 những người sinh sống và có thường xuyên sử dụng con đường đi cùng góp tiền để làm đường bê tông như hiện nay, tuy nhiên thời gian đã lâu nên không nhớ được về chi phí, đóng góp. Đến đầu năm 2019, bà Lê Thị L là người sử dụng đất đối diện của tiến hành đào một phần đường đi, phần giáp đất của bà Lan và tiến hành xây dựng móng bằng gạch làm hư hỏng đường đi nên có ngăn chặn lại.

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng quá trình tố tụng bà Trần Thị D1 trình bày:

Thống nhất với trình bày và ý kiến của ông Trần Thanh K1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Thanh H6 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng quá trình tố tụng ông Đoàn Thanh H6 trình bày:

Ông Đoàn Thanh H6 trước đây là chủ sử dụng toàn bộ phần đất phía bên nhà bà Trần Thị H1 (bắt đầu từ nhà bà Trần Thị H1 đến đất của ông Đỗ Thanh Phong). Sau đó đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất cho những người khác vì thời gian đã lâu nên ông Hùng không nhớ được tên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã chuyển nhượng cho những ai. Thời điểm ông Hùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì toàn bộ là đất trống và phía trước có đường đi bằng đất, đường này là đường xe bò, chỉ rộng khoảng 2,5m - 3m, phía đối diện đất của ông Hùng là đất của bà Nem, trên diện tích đất của bà Nem có trồng cây Tràm.

Trong toàn bộ phần quyền sử dụng đất mà ông Hùng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có một phần đất tại góc cua thuộc thửa 406, tờ bản đồ số 4, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1182/QSDĐ/CQ/TĐH do UBND huyện Thuận An, tỉnh Sông Bé cấp ngày 26/8/1996, ông Hùng chuyển nhượng cho bà Trần Thị H1 240m^2 trong đó chiều ngang là 16m, dài 15m, khi tôi chuyển nhượng cho bà Trần Thị H1 thì trên phần đất chuyển nhượng không giáp đường đi mà cách khoảng 2m - 3m, đồng thời ông Hùng có trao đổi bằng lời nói với bà Huệ chừa ra từ 1m trở lên để làm đường đi cho rộng rãi. Ông Hùng đã nhận đủ tiền với phần diện tích đất đã chuyển nhượng, ngoài ra ông Hùng còn chuyển nhượng có bà Trần Thị H1 một phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận nêu trên với chiều ngang là 16m, chiều dài khoảng hơn 1m, tổng diện tích là 18m^2, các bên có lập giấy chuyển nhượng bằng giấy tay.

Đối với toàn bộ phần đất của ông Đoàn Thanh H6 ở khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B nêu trên khi chuyển nhượng cho người khác ông Hùng đều nói là để chừa đường rộng thêm 01 mét nhưng thực tế trên giấy tờ như thế nào ông Hùng không nhớ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, ông Đoàn Thanh H6 không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C2 và bà Hoàng Thị T9 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng quá trình tố tụng ông Phạm Văn C2 và bà Hoàng Thị T9 thống nhất trình bày:

Ông Cảnh và bà Thương xác định không liên quan đến việc tranh chấp đường đi giữa nguyên đơn với bị đơn. Ông Phạm Văn C2 là chủ sử dụng đất thuộc thửa 4834, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, ông Cảnh và bà Thương không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Quang H7 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng quá trình tố tụng ông Trương Quang H7 trình bày:

Ông Trương Quang H7 là chủ sử dụng đất thuộc thửa 4918, tờ bản đồ số 4TĐH-2 tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B. Ông Hoàng nhận chuyển nhượng từ ông Phan Thanh Hùng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 161969, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00202, do Ủy ban nhân dân thành phố D cấp ngày 08/3/2010.

Trước khi ông Hoàng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất thửa 4918 đã được chia nhỏ và bán giấy tay cho nhiều người, nhưng cụ thể là ai với diện tích bao nhiêu ông Hoàng không biết. Thực tế về mặt pháp luật ông Hoàng là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Hoàng không sử dụng diện tích đất ở đây. Vào khoảng năm 2007 khi ông Hoàng xuống đất để xem hiện trạng thì tôi thấy rằng phần đất của ông Hoàng nhận chuyển nhượng là đất trống, có con đường đi bằng đất, xe ô tô 4 chỗ đi được và phía đất đối diện là vườn cây keo tràm.

Từ năm 2007 đến nay ông Hoàng không xuống phần đất nêu trên nữa nên thực tế hiện nay con đường đi như thế nào, do ai tu sửa ông Hoàng không biết. Hiện nay tại thửa 4918 ai đang sinh sống và xây dựng những gì trên đất ông Hoàng không biết. ông Hoàng không đóng góp tiền để xây dựng đường đi.

Nên đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, ông Hoàng không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thanh Phong và bà Đỗ Thị Loan có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng quá trình tố tụng ông Đỗ Thanh Phong và bà Đỗ Thị Loan thống nhất trình bày:

Ông Phong và bà Loan là chủ sử dụng đất thuộc thửa 6186, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B. Ông Phong và bà Loan nhận chuyển nhượng từ năm 2019 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 662110, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS26867, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/10/2019. Khi ông Phong và bà Loan nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đất trống, đến nay vẫn là đất trống.

Hiện nay ông Phong và bà Loan định xây nhà thì những người xung quanh có tranh chấp nên ông Phong và bà Loan không thực hiện thủ tục để xin cấp giấy phép xây dựng được.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, ông Phong và bà Loan không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Huy Q3 và bà Ngô Thị Luyến có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng quá trình tố tụng ông Lê Huy Q3 và bà Ngô Thị Luyến thống nhất trình bày:

Ông Quang và bà Luyến là chủ sử dụng đất thuộc thửa 6056, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B. Ông Quang và bà Luyến đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện phần đất có đường đi trên 4m vì vậy đề nghị tôn trọng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N.

Kết quả xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản thể hiện tài sản tranh chấp gồm: Phần quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 1817 tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D có diện tích có diện tích 84,5 m^2 trị giá 1.345.500.000 đồng; đường bê tông có diện tích 45m^2 có trị giá 5.670.000 đồng; móng gạch có diện tích 3,6m^2 có trị giá 340.000 đồng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố D: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án và các đương sự chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H1, ông Nguyễn Duy T2, bà Nguyễn Thị H2, bà Đào Thị B2, ông Võ Tá K, ông Nguyễn Văn H3, ông Trần Văn H4, bà Lê Thị L2, ông Nguyễn Trọng T1, bà Nguyễn Thị P, ông Ngô Công V, bà Lê Thị T4, ông Nguyễn Văn T6, bà Đỗ Thị X, ông Nguyễn Văn T7, bà Lê Thị Như P1, ông Hà Huy T8, bà Trần Thị D1, ông Đoàn Thanh H6, ông Phạm Văn C2, bà Hoàng Thị T9, ông Trương Quang H7, ông Lê Huy Q3 và bà Ngô Thị Luyến có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có tên trên là đúng quy định. Về nội dung: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận. Bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố nên đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị Hội đồng xem xét quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc xác định người tham gia tố tụng: Bà Lê Thị Mỹ N thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 84,5m^2 thuộc phần đất có ký hiệu L2 tại mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý - 2020 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Dĩ An lập, ký xác nhận ngày 10 tháng 01 năm 2020 là đường đi chung, không yêu cầu khởi kiện đối với đoạn đường từ nhà ông Trần Chí Luyến đến nhà ông Nguyễn Văn Hải, đồng thời không yêu cầu bà Lê Thị L phải bồi thường số tiền 17.000.000 đồng do làm hư hỏng đường. Vì vậy, ông Trần Chí Luyến, Nguyễn Hoàng Thống, ông Lương Xuân Tứ, bà Nguyễn Thị Hiên, ông Nguyễn Văn Hải, bà Nguyễn Thị Năng không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc giải quyết vụ án vì vậy Tòa án không xác định những người nêu trên là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để tham gia tố tụng trong vụ án.

[2] Về việc vắng mặt của các đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Trần Thị H1, ông Nguyễn Duy T2, bà Nguyễn Thị H2, bà Đào Thị B2, ông Võ Tá K, ông Nguyễn Văn H3, ông Trần Văn H4, bà Lê Thị L2, ông Nguyễn Trọng T1, bà Nguyễn Thị P, ông Ngô Công V, bà Lê Thị T4, ông Nguyễn Văn T6, bà Đỗ Thị X, ông Nguyễn Văn T7, bà Lê Thị Như P1, ông Hà Huy T8, bà Trần Thị D1, ông Đoàn Thanh H6, ông Phạm Văn C2, bà Hoàng Thị T9, ông Trương Quang H7, ông Lê Huy Q3 và bà Ngô Thị Luyến có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên theo quy định của Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3]. Về nội dung vụ án: Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự thể hiện:

[3.1]. Đối với thửa đất 1551, có diện tích 240m^2 chủ sử dụng đất hiện nay là bà Trần Thị H1, đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông ĐoànThanh Hùng (BL 476). Bà Trần Thị H1 đã được UBND huyện Dĩ An (nay là thành phố D), tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 102339, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 6997 ngày 10/5/2005 (BL 372), khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đo đạc thực tế (BL 499) thể hiện chiều ngang của thửa đất là 16m, chiều dài 15m. Ngày 19/5/2012 đã chuyển nhượng một phần đất có diện tích 80,2m^2 cho ông Tăng Ngọc Dũng với chiều dài các cạnh lần lượt là 16m và 5m (BL 389) nên diện tích còn lại của thửa 1551 là 159,8m^2 (BL 360), chiều dài cách cạnh còn lại là 16m và 10 m

[3.2]. Đối với thửa đất 6045, có diện tích 77,3m^2, hiện nay ông Nguyễn Duy T2 và bà Nguyễn Thị H2 là chủ sủ dụng đất. Đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị Ký (BL 773), được UBND huyện Dĩ An (nay là thành phố D), tỉnh B cập nhật biến động sang tên ông Thể, bà Hương vào ngày 21/01/2008. Sau khi nhận chuyển nhượng giữa ông Thể và bà Hương có thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân và chia cho ông Nguyễn Văn Thể diện tích 77,3m^2 (lập thành thửa 6045), phần còn lại là sở hữu chung của vợ chồng ông Thể, bà Hương đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Vũ H5 và bà Trần Thị Phượng. Diện tích của ông Thể còn lại là 77,3m^2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BN 109944, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 11293 Do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An (nay là thành phố D) cấp ngày 06/9/2013 (BL 771), khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đo đạc thực tế (BL 779) thể hiện chiều ngang của thửa đất phần giáp đường là 3,97m, phần giáp đất ông Trần Vũ H5 và Nguyễn Thị P (thửa 4833) là 4m, chiều dài phần giáp đất bà Trần Thị H1 (thửa 1551) là 19,05m, phần giáp thửa 4833 là 19,27m.

[3.3]. Đối với thửa 4833, có diện tích 251,6m^2, hiện nay ông Trần Vũ H5 và bà Nguyễn Thị P là người đứng tên quyền sử dụng đất, đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Duy T2 và bà Nguyễn Thị H2 (BL684), được UBND huyện Dĩ An (nay là thành phố D), tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 030692, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 12420 cấp ngày 21/02/2014 (BL 678), khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đo đạc thực tế (BL 779) thể hiện chiều ngang của thửa đất phần giáp đường là 3,87m, phần cuối giáp đất của ông Đoàn Văn Lệ là 17,50m, chiều dài phần giáp thửa 4845 (16,61m) và thửa 4834 (12m) là 28,61m, chiều dài phần giáp thửa 6045 (19,27m) và thửa 6063 (8m) là 27,27m.

[3.4]. Đối với thửa 4845, có diện tích 157,6m^2, hiện nay nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N cùng chồng là ông Võ Tá K là đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Ký (BL 796), ông Kháng và bà Nga đã được UBND huyện Dĩ An (nay là thành phố D), tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH174338, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 08498 ngày 11/9/2007 (BL 811), khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đo đạc thể hiện chiều ngang của thửa đất là 9,50m, chiều dài 16,61m.

[3.5] Đối với thửa đất 4834, có diện tích 408,9m^2, hiện nay ông Phạm Văn C2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 958), có nguồn gốc nhận chuyển

nhượng của ông Trương Huy Vinh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 10242, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 22771, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/01/2018, điều chỉnh biến động sang tên ông Phạm Văn C2 ngày 05/4/2018 (BL 958), khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện chiều ngang của thửa đất là 14m, chiều dài phần giáp thửa 4833 là 28,61m, chiều dài phần giáp thửa 4918 là 29,87m.

[3.6]. Đối với thửa đất 4918, có diện tích 978,2m^2, ông Trương Quang H7 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 161969, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00202, UBND huyện Dĩ An (nay là thành phố D) ngày 08/3/2010 (BL 1005), có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Đoàn Thanh H6 và bà Mai Thị Kim Nhung. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện chiều ngang của thửa đất phần giáp đường đi là 31,3m, chiều ngang cuối đất là 34,62m, chiều dài phần giáp thửa 4834 là 29,87m, chiều dài phần giáp thửa 6188 là 29,62m.

Đến năm 2012, thửa 4918 đã tách thành thửa 6056 để chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Luyến, diện tích còn lại là 742,3m^2, phần đất sau khi chuyển nhượng có thể hiện chiều ngang của thửa đất là 25m, chiều dài phần giáp thửa 4834 là 29,87m, chiều dài phần giáp thửa 6056 là 29,79m.

[3.7]. Đối với thửa đất 6056, có diện tích 235,9m^2, bà Ngô Thị Luyến được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 569297, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS23162, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/02/2018 (BL 990A), có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Trương Quang H7. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện chiều ngang của thửa đất phần giáp đường đi là 6,3m, chiều ngang cuối đất là 9,62m, chiều dài phần giáp thửa 4918 là 29,87m, chiều dài phần giáp thửa 6188 là 29,62m.

[3.8]. Đối với thửa 6188, có diện tích 89,4m^2, bà Lê Thị Như P1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 116933, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS24462, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/9/2018 (BL 797). Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện chiều ngang của thửa đất là 5m, chiều dài phần giáp thửa 6056 là 17,89m, chiều dài phần giáp thửa 6187 là 17,89m.

[3.9]. Đối với thửa 6187, có diện tích 89,4m^2, ông Nguyễn Văn T6 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH847787, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS17153, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/7/2017 (BL 112). Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện chiều ngang của thửa đất là 5m, chiều dài phần giáp thửa 6189 là 17,90m, chiều dài phần giáp thửa 6188 là 17,89m.

[3.10]. Đối với thửa 6186, có diện tích 134,7m^2, ông Đỗ Thanh Phong được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR662110, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS26867, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/10/2019 (BL 987). Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện chiều ngang của thửa đất phần giáp đường đi là 6,92m, phần cuối đất là 5,42m, chiều dài phần giáp thửa 6187 là 17,90m, chiều dài giáp đường bê tông là thửa 6188 là 17,98m.

[3.11] Đối với thửa đất 253 (nay là thửa 1817) tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thị xã Dĩ An, tỉnh B, đất có nguồn gốc của bà Trần Thị Nem đã được Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An (nay là thành phố D), tỉnh B cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất Số vào sổ 4404/QSDĐ/HTH - TĐH ngày 24/7/2002 với diện tích 8.530m^2. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đo đạc, cắm mốc ranh giới, xác minh nguồn gốc đất, tứ cận thể hiện phía Bắc giáp đất ông Đỗ Văn Trước, phía Nam giáp đường mòn, phía đông giáp Đoàn Văn Lệ, phía Tây giáp đường đất (BL 826). sau đó một phần diện tích đất 2.091m^2 thuộc quy hoạch Công ty Tứ Hải, diện tích còn lại là 6.439m^2, đến ngày 03/11/2009 được điều chỉnh cập nhật biến động sang tên bà Lê Thị L (BL 819)

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Phần đất nguyên đơn tranh chấp là phần có ký hiệu L2, có diện tích 84,5m^2 trên mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý - 2000, do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố D xác nhận ngày 10/01/2020, khi áp bản đồ tọa độ VN-2000 thuộc thửa 1718 (cũ là thửa 253) là phần đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 4404/QSDĐ/HTH - TĐH do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An (nay là thành phố D), tỉnh B cấp ngày 24/7/2002 cho bà Trần Thị Nem, được cập nhật điều chỉnh biến động sang tên bà Lê Thị L vào ngày 03/11/2009, không phải thuộc đường đi.

Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ của phía nguyên đơn cho rằng căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện là có đường 4m nhưng hiện nay theo đo đạc thực tế chiều rộng đường đi không bằng nhau, có vị trí hơn 4m, chỗ có vị trí chỉ 2,38m nên nguyên đơn yêu cầu bà Lê Thị L phải hoàn trả diện tích 84,5m^2 tọa lạc tai khu phố Đ, phường T, thành phố D để làm đường đi chung. Đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên được cấp với thực tế các bên sử dụng thấy rằng:

[4.1]. Đối với thửa đất 1551 hiện nay bà Trần Thị H1 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích đất là 159,8m^2 (BL 360), chiều dài các cạnh là 16m và 10 m nhưng thực tế đã xây dựng, sử dụng diện tích là 207,1m^2 với chiều ngang 16 mét, chiều dài một cạnh phần giáp đất ông Nguyễn Duy T2 là 13,12mét, chiều dài một cạnh giáp đường bê tông là 12,12m. Người sử dụng đất đã xây dựng, sử dụng nhiều hơn diện tích đất đã được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 48,1m^2 (phần có ký hiệu F1 trong mảnh trích lục địa chính ngày 10/01/2020), trong đó chiều ngang không thay đổi, chiều dài các cạnh nhiều hơn là 3,12m và 2,12m. Bà Trần Thị H1 cho rằng ngoài phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có một phần diện tích 18m^2 mua lại của ông Đoàn Thanh H6 bằng giấy tờ tay, tuy nhiên giấy tờ tay không thể hiện nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa nào, có tứ cận và chiều dài các cạnh là bao nhiêu, nếu tính cả phần diện tích đất bà Huệ nhận chuyển nhượng bằng giấy tay từ ông Đoàn Thanh H6 thì diện tích đất đã xây dựng, sử dụng vẫn nhiều hơn diện tích đã nhận chuyển nhượng là 30m^2. Đồng thời, theo Công văn số 3011/CNVPĐKĐĐ-KTĐĐ&BĐ ngày 30/6/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh B xác định thửa 406 cũ đã được thu hồi do biến động hết diện tích. Chính vì vậy, đường đi tại đoạn nhà bà Trần Thị H1 là nhỏ nhất chỉ rộng từ 2,3m đến 2,58 m.

[4.2]. Đối với thửa đất 6045 hiện nay ông Nguyễn Duy T2 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 77,3m^2, chiều ngang của thửa đất phần giáp đường là 3,97m, phần giáp thửa 2014 là 4m, chiều dài phần giáp đất bà Trần Thị H1 là 19,05m, phần giáp thửa 4833 là 19,27m nhưng thực tế người sử dụng đất đã xây dựng, sử dụng diện tích 82,1m^2 với chiều ngang không thay đổi và chiều dài phần giáp đất bà Trần Thị H1 là 20,35m, phần giáp thửa 4833 là 20,34m vì vậy ông Thể đã xây dựng, sử dụng nhiều hơn diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp

là 4,8m^2 (phần có ký hiệu E1 trong mảnh trích lục địa chính ngày 10/01/2020), chiều dài các cạnh nhiều hơn là 1,3m và 1,07m. Thực tế đường đi tại đoạn nhà ông Thể, bà Hương rộng từ 2,58m đến 2.92 m.

[4.3]. Đối với thửa 4833 hiện nay ông Trần Vũ H5 và bà Nguyễn Thị P đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 251,6m^2, chiều ngang của thửa đất phần giáp đường là 3,87m, phần giáp đất của ông Đoàn Văn Lệ là 17,50m, chiều dài phần giáp thửa 4845 (16,61m) và thửa 4834 (12m) là 28,61m, chiều dài phần giáp thửa 6045 (19,27m) và thửa 6063 (8m) là 27,27m nhưng thực tế những người sử dụng đất đã xây dựng, sử dụng diện tích 255,3m^2 với chiều ngang không thay đổi và chiều dài phần giáp thửa 4845 và thửa 4834 là 29,11m, phần giáp thửa 6045 và thửa 6063 là 28,34m vì vậy những người sinh sống trong thửa 4833 đã xây dựng, sử dụng nhiều hơn diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3,7m^2 (phần có ký hiệu D1 trong mảnh trích lục địa chính ngày 10/01/2020), chiều dài các cạnh nhiều hơn là 0,85 và 1,07m. Thực tế đường đi tại đoạn nhà ông Hùng, bà Phượng rộng từ 2,92m đến 3,24 mm.

[4.4]. Đối với thửa số 4845 hiện nay nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N và ông Võ Tá K đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 157,6m^2 với chiều ngang 9,50 mét, chiều dài 16,61mét nhưng thực tế người sử dụng đất đã xây dựng, sử dụng diện tích 164,8m^2 với chiều ngang 9,50 mét, chiều dài một cạnh giáp 4834 là 17,16m, chiều dài phần giáp thửa 4833 là 17,48m. Vì vậy người sử dụng đất đã xây dựng, sử dụng nhiều hơn diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 7,2m^2 (phần có ký hiệu C1 trong mảnh trích lục địa chính ngày 10/01/2020), chiều dài các cạnh nhiều hơn là 0,85 và 0,55m. Thực tế chiều rộng đường đi hiện nay là 3,79m và 3,42m.

[4.5]. Đối với thửa số 4834 hiện nay ông Phạm Văn C2 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 408,9m^2 với chiều ngang 14 mét, chiều dài phần giáp thửa 4833, 4845 là 28,61m, chiều dài giáp thửa 4918 là 29,87m nhưng thực tế người sử dụng đất đã xây dựng, sử dụng diện tích 413,9m^2 với chiều ngang không thay đổi, chiều dài một cạnh giáp thửa 4833, 4845 là 29,11m, chiều dài phần giáp thửa 4918 là 30,1m. Vì vậy người sử dụng đất đã xây dựng, sử dụng nhiều hơn diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5m^2 (phần có ký hiệu B1 trong mảnh trích lục địa chính ngày 10/01/2020), chiều dài các cạnh nhiều hơn là 0,55 và 0,23m. Thực tế chiều rộng đường đi hiện nay là 3,79m và 4,46m.

[4.6]. Đối với thửa số 4918 hiện nay ông Trương Quang H7 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 742,3m^2 với chiều ngang thửa đất là 25m, chiều dài phần giáp thửa 4834 là 29,87m, chiều dài phần giáp thửa 6056 là 29,79m nhưng thực tế người sử dụng đất đã xây dựng, sử dụng diện tích 745,2m^2 với chiều ngang và chiều dài cạnh giáp thửa 6056 không thay đổi, chiều dài giáp thửa 4834 là 30,1m, nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 0,23m. Vì vậy người sử dụng đất đã xây dựng, sử dụng nhiều hơn diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3m^2 (phần có ký hiệu A1 trong mảnh trích lục địa chính ngày 10/01/2020. Thực tế chiều rộng đường đi hiện nay là 4,46m.

[4.7]. Đối với thửa đất số 6056, 6188, 6187, 6186 và thửa 1817 là phần đất trống hoặc sử dụng đúng với diện tích theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

[4.8]. Đối với thửa đất 253 (nay là thửa 1817) bà Trần Thị Nem đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cập nhật biến động sang tên cho bà Lê Thị L, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 6.439m^2 là đất trống, hiện nay theo đo đạc thực tế diện tích còn lại là 6.325,4m^2 là ít hơn so với diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5]. Theo Công văn số 3011/CNVPĐKĐĐ-KTĐĐ&BĐ ngày 30/6/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh B xác định phần có ký hiệu A1, B1, C1, D1, F1 trong mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý – 2000 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Dĩ An xác nhận ngày 10/01/2000 theo bản đồ năm 1995 thuộc đường đi, hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

[6]. Từ những phân tích trên thấy rằng: Phần diện tích đất của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn có phần mặt tiền tiếp giáp với đường đi công cộng đã sử dụng nhiều hơn so với diện tích đất được cấp tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiến về phía đường đi chung nên chiều rộng đường đi bị thu hẹp lại. Việc con đường đi bị thu hẹp lại từng vị trí không đều nhau là do nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bên nguyên đơn sử dụng ngoài phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho họ là vi phạm nghĩa vụ của người sử dụng đất được quy định tại Điều 170 Luật Đất đai năm 2013, việc đường đi bị thu hẹp lại không liên quan đến việc Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn bà Lê Thị L đã sử dụng đúng trong phạm vi diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận, không sử dụng, không lấn đường đi chung vì vậy không thể tịnh tiến con đường về phía đất của bà Lê Thị L để cho rằng bà Lê Thị L lấn chiếm đường đi chung.

[7] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Tại phiên tòa bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố nên căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

[8] Từ những phân tích trên, xét thấy không có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An về việc giải quyết là phù hợp với các nhận định nêu trên.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Bị đơn không phải chịu.

[10] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 147, 227, 228, 238, 244, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 166 và 170 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N với bị đơn bà Lê Thị L về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 84,5m^2 thuộc thửa 1817, tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B là đường đi chung. (phần có ký hiệu L2 trong bản vẽ kèm theo).

2. Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị L đối với nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ N về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 89,7m^2 thuộc một phần thửa 1817, tờ bản đồ số 5 (4TDH.B) tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B có vị trí B2, B3 trên mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý – 2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Dĩ An ký ngày 03/9/2019 là của bà Lê Thị L.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Lê Thị Mỹ N phải chịu 7.179.000 đồng được khấu trừ tạm ứng đã nộp. Bà Lê Thị Mỹ N đã nộp đủ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Mỹ N phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ hết vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0028289 ngày 28/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D. Bà Lê Thị Mỹ N đã nộp đủ. Hoàn trả cho bà Lê Thị L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0029340 ngày 21/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D.

5. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
-TAND tỉnh B;
- VKSND thành phố D;
- Chi cục THADS thành phố D;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)
Kiều Thị Uyên