

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TÂN UYÊN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 04/2024/DS-ST
Ngày: 30-01-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
là lối đi quan bất động sản liền kề

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Thêm.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thanh Cần;

Ông Nguyễn Văn Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hồng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương tham gian phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Trinh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 25/2022/TLST-DS ngày 08/02/2022 về tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi quan bất động sản liền kề theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 140/2023/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 123/2023/QĐST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Phann Văn M, sinh năm 1942; địa chỉ: tổ 2, khu phố P, phường T, thành phố U, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: ông Phann Hồng S, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ 2, khu phố P, phường T, thành phố U, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/5/2019); có mặt.

Bị đơn:

1. Ông Đoàn Văn H, sinh năm 1973; địa chỉ: tổ 2, khu phố P, phường T, thành phố U, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

2. Ông Lê Văn B, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ 2, khu phố P, phường T, thành phố U, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1- Bà Phạm Thị T, sinh năm 1954; địa chỉ: tổ 2, khu phố P, phường T, thành phố U, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

2- Bà Phan Kim H1, sinh năm 1976; địa chỉ: tổ 2, khu phố P, phường T, thành phố U, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

3- Ông Phann Hồng S, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ 2, khu phố P, phường T, thành phố U, tỉnh Bình Dương; có mặt.

4- Bà Ngô Ngọc L, sinh năm 1952; địa chỉ: tổ 2, khu phố P, phường T, thành phố U, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

5- Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1986; địa chỉ: tổ 2, khu phố P, phường T, thành phố U, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

6- Bà Võ Thị Bích T3, sinh năm 1969; địa chỉ: tổ 2, khu phố P, phường T, thành phố U, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

7- Ông Nguyễn Văn B2, sinh năm 1954; địa chỉ: tổ 2, khu phố P, phường T, thành phố U, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

8- Ông Hoàng Ngọc C, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ 2, khu phố P, phường T, thành phố U, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

9- Ông Chung Ngọc H3, sinh năm 1974; địa chỉ: tổ 2, khu phố P, phường T, thành phố U, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

10- Ông Lưu Thiện M, sinh năm 1986; địa chỉ: tổ 2, khu phố P, phường T, thành phố U, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

11- Bà Sơn Thị Kim L, sinh năm 1978; địa chỉ: tổ 2, khu phố P, phường T, thành phố U, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

12- Ông Đào Quý Đạo; địa chỉ: tổ 2, khu phố P, phường T, thành phố U, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

13- Ông Nguyễn Huy K, sinh năm 1979; địa chỉ thường trú: số 85/1, Quốc lộ 1, khu vực N, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ; tạm trú: tổ 2, khu phố P, phường T, thành phố U, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

14- Bà Thạch Thị H1; địa chỉ: tổ 2, khu phố P, phường T, thành phố U, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

15- Ông Trần Hồng H3, sinh năm 1965; địa chỉ: khu phố Bình Phước, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận A, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

16- Ông Phann Cao M2, sinh năm 1969; địa chỉ: tổ 2, khu phố P, phường T, thành phố U, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

17- Ông Phạm Văn C, sinh năm 1986; địa chỉ: tổ 2, khu phố P, phường T, thành phố U, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

18- Ông Hoàng Văn D; địa chỉ: tổ 2, khu phố P, phường T, thành phố U, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

19- Ông Nguyễn Sỹ Q, sinh năm 1983; địa chỉ thường trú: tổ 6, ấp P, xã T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; tạm trú: số 37/12 đường số 02, khu phố 7, phường K, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

20- Bà Lê Thị N, sinh năm 1973; địa chỉ: tổ 2, khu phố P, phường T, thành phố U, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

21- Ông Trần Hậu H3; địa chỉ: Xóm 5, xã Thạch Ngọc, huyện Thạch H1, tỉnh Hà Tĩnh; vắng mặt.

22- Ông Lê Văn P; địa chỉ: Xóm Đ, xã C, huyện Q, tỉnh Nghệ An; vắng mặt.

23- Ông Nguyễn Văn C3; sinh năm 1962; địa chỉ: 58/10 khu phố Tây A, phường H , thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

24- Ông Lê Văn K; địa chỉ: Thôn T, xã Y, huyện đ, tỉnh ThAnh Hóa; vắng mặt.

25- Bà Nguyễn Thị Ánh T4; địa chỉ: 28/14 khu phố A, phường b, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

26- Ông Nguyễn Văn D2 và bà Đào Thị H3; địa chỉ: 22/25 tổ 5 Einstein, khu phố 4, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: tổ 3, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

27- Ông Chung Ngọc H3; địa chỉ: Trần Văn Đ, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

28- Ông Võ Công T5; địa chỉ: Ấp Phú Lợi B, xã B, huyện H, tỉnh Đồng Tháp; vắng mặt.

29- Bà Nguyễn Thị Huỳnh D5; địa chỉ: 332/76 đường Nguyễn Thái S, Phường 5, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

30- Ông Hoàng Minh H5; địa chỉ: Xóm 12, xã N, huyện L, tỉnh Nghệ An; tạm trú: tổ 2, khu phố P, phường T, thành phố U, tỉnh Bình Dương; có mặt.

31- Ông Trương Văn H6; địa chỉ: Thôn Th, xã H3 , huyện H, tỉnh Quảng Trị; tạm trú: tổ 2, khu phố P, phường T, thành phố U, tỉnh Bình Dương; có mặt.

32- Ông Phạm Thanh T5; địa chỉ: 116 đường số 17, Phường 12, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

33- Bà Lê Thị C3; địa chỉ: 44A ấp A, xã S, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

34- Bà Nguyễn Thị Hồng T6; địa chỉ: 34/4 khu phố A, phường, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

35- Ông Nguyễn Thế H5; địa chỉ: A7 Bùi Thị X, Phường 1, quận B, thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

36- Bà Phan Thị H7; địa chỉ: 331/39 ấp X, xã X1, huyện A, tỉnh Hậu Giang; vắng mặt.

37- Ông Ngô Văn H8, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn H1, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

38- Ông Dương Văn P; địa chỉ: 4/6 ấp Mới 2, xã C3, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

39- Ông Võ Quốc V; địa chỉ: 154A/3, khu phố 2, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

40- Ông Bùi Sỹ A, sinh năm 1983; địa chỉ: 46 đường D3F, khu P, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

41- Bà Nguyễn Thị X; địa chỉ: Xóm 5, xã Tân K, huyện N, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

42- Bà Phann Thị T5; địa chỉ: Thôn 16A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

43- Bà Trương Thị N; địa chỉ: 113/3 N, khóm 2, Phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp; vắng mặt.

44- Ông Phann Công L2; địa chỉ: Thôn P, xã K, huyện K1, tỉnh Hà Tĩnh; vắng mặt.

45- Bà Lê Thị H5; địa chỉ: Thôn M, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định; vắng mặt.

46- Bà H1 Thị O, sinh năm 1984; địa chỉ thường trú: tổ 6, ấp H, xã P, thành phố H, tỉnh Đồng Nai; tạm trú: số 37/12 đường số 02, khu phố 7, phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/8/2018, đơn khởi kiện đề ngày 13/9/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/6/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Hộ ông Phan Văn M được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02332 QSDĐ/TU ngày 07/7/2000, thửa đất số 195, tờ bản đồ số 08, diện tích 2.124m², tại phường T, thành phố U, tỉnh Bình Dương. Năm 2000, ông M cho 03 hộ dân phía trong gồm hộ ông Đoàn Anh H, hộ ông Lê Văn B và ông Lê Văn Đ đi nhờ trên phần đất tại cạnh hướng Đông của thửa đất số 195, lối đi này có chiều ngang khoảng 03m, chiều dài khoảng 50m. Việc cho 03 hộ dân đi nhờ quan đất chỉ thỏa Thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản.

Năm 2002, ông M xây dựng nhà trọ hết phần đất của ông M ra bên ngoài con đường nhưng các hộ dân không đồng ý nên buộc gian đình ông M phải xây dựng nhà trọ như hiện nay.

Năm 2005, các hộ dân tự ý thay đổi hiện trạng lối đi và mở rộng lối đi có chiều ngang hơn 03m. Khi phát hiện sự việc, gian đình ông M đã báo chính quyền địa phương và chính quyền địa phương đã lập biên bản Hòa giải có nội vận động gian đình ông M để cho các hộ dân phía trong đi nhờ trên con đường đi có chiều ngang 03m, tính từ Hàng cây là ranh giới giữa thửa đất số 46 của ông Trần Hồng H3 (nay là tường rào) kéo quan thửa đất số 195 của ông M. Ông M cho các hộ dân đi nhờ trên đất nên diện tích đất lối đi vẫn thuộc quyền sử dụng đất của ông M.

Năm 2010, ông M làm đơn xin hiến phần đất này (phần lối đi hiện hữu) để làm đường cho các hộ dân phía trong đi nhưng sau đó Ủy ban nhân dân thị xã (nay thành phố) Tân Uyên yêu cầu muốn hiến đất làm đường thì phần lối đi này phải được đổ bê tông nên ông M đã rút lại hồ sơ hiến đất làm đường.

Đến năm 2016, các hộ dân phía trong gồm ông Đoàn Anh H, ông Lê Văn B, bà Võ Ngọc L, bà Nguyễn Thị H2, bà Võ Thị Bích T3, ông Nguyễn Văn B2, ông Hoàng Ngọc C, ông Chung Ngọc H3, ông Lưu Thiện M, bà S Thị Kim L, ông Đào Quý Đ1 đã tự ý san lấp mặt bằng, đổ bê tông mở rộng con đường đi có

chiều ngang hơn 03m và chiều dài hơn 50m mà không được sự đồng ý của ông M. Ông M đã làm đơn tranh chấp gửi đến Ủy ban nhân dân phường T, thành phố U. Ủy ban nhân dân phường T đã tiến hành lập biên bản, đình chỉ việc xây dựng nhưng các hộ dân này không chấp hành và đã đổ xong bê tông trên phần đất thuộc thửa đất số 195 của ông M như hiện trạng hiện nay.

Năm 2017, ông M đã khởi kiện ông Đoàn Anh H và ông Lê Văn B. Sau đó, ông M đã rút đơn khởi kiện nên Tòa án đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 17/2018/DS-ST ngày 22/3/2018.

Năm 2018, các hộ dân vẫn sử dụng đất của gian đình ông M để làm lối đi nên ông M khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Đoàn Anh H, ông Lê Văn B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Ngọc L, bà Nguyễn Thị H2, bà Võ Thị Bích T3, ông Nguyễn Văn B2, ông Hoàng Ngọc C, ông Chung Ngọc H3, ông Lưu Thiện M, bà S Thị Kim L, ông Đào Quý Đ1 phải khôi phục tình trạng ban đầu, trả lại cho ông M phần đất đã lấn chiếm làm đường đi chung là 209,8m², trong đó có 158,2m² Thuộc thửa 46 và 51,6m² Thuộc thửa 195 của ông M; đối với phần đất 17,3m² Thuộc thửa 629 của ông Hoàng Văn D, ông M không tranh chấp.

Đối với chứng cứ là Giấy cam kết ngày 01/11/2005 do ông Phan Văn M nộp kèm theo đơn khởi kiện. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thừa nhận ông Phan Văn M, bà Phạm Thị T và các hộ dân bên trong có thỏa Thuận lối đi có chiều ngang 03m, chiều dài 50m như nội dung Giấy cam kết ngày 01/11/2005, được Ủy ban nhân dân phường T, thành phố U chứng thực ngày 10/11/2005 và lối đi này được xác định từ ranh đất của thửa đất số 46 của ông Trần Hồng H3 kéo quan thửa đất số 195 của ông M. Ông M, bà T có nhận số T5 30.000.000 đồng. Tuy nhiên, 30.000.000 đồng không phải nhận từ các hộ dân liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng phần đất này làm lối đi và ông M, bà T cũng không ký vào giấy cam kết này. Trong quá trình tố tụng ông M đã yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký của M và bà T nhưng không thực hiện được do ông B và UBND phường Th không cung cấp bản chính để giám định. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận Giấy cam kết là chứng cứ trong vụ án. Đồng thời đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ để Cơ quan điều tra làm rõ Hành vi của ông B làm giả chữ ký của ông M và bà T.

Số tiền 30.000.000 đồng ông M nhận từ ông Võ Công D là địa chính UBND T là tiền hỗ trợ cho gian đình ông M. Do ông D có một số thửa đất phía trong nên muốn gian đình ông M chừa lối đi để đủ điều kiện chuyển nhượng.

Hiện nay các hộ dân phía trong ngoài lối đi này thì không còn lối đi nào khác. Do đó, gian đình ông M đồng ý chừa lối đi hiện hữu nhưng các hộ dân phải hoàn trả giá trị với số T5 150.000.000 đồng nhưng các bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không tham gian tố tụng nên không thể thỏa Thuận được.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ lối đi tranh chấp có diện tích đất 209,8m² (trong đó có 158,2m² thuộc thửa 46 và 51,6m² thuộc thửa 195). Ông M và ông H3 đã thỏa Thuận ranh đất hai bên là Tường rào do ông H3 xây dựng và theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 195 và thửa 46 không tiếp giáp đường đi nên diện tích lối đi trên thuộc quyền sử dụng đất của ông M. Vì vậy, ông

M yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khôi phục lại lối đi theo hiện trạng ban đầu và trả lại cho ông M diện tích 209,8m² (trong đó có 158,2m² thuộc thửa 46 và 51,6m² Thuộc thửa 195).

Đối với phần đất 123,6m², thuộc thửa 195 tranh chấp với bà O được giải quyết tại Bản án phúc thẩm số 208/2021/DS-PT ngày 28/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Bị đơn ông Lê Văn B vắng mặt có văn bản trình bày ý kiến: Ông B quản lý, sử dụng thửa đất số 621, 623 từ năm 2001 cho đến nay. Thửa đất của ông B ở phía sau thửa đất số 195 của ông Phan Văn M. Để đi ra đường nhựa hiện hữu, ông B đi qua phần đất Thuộc thửa đất số 195 của ông Phan Văn M. Vào năm 2005, ông Phan Văn M bán phần đất này cho các hộ dân phía trong để sử dụng làm lối đi, con đường này có chiều ngang 03m theo như nội dung Giấy cam kết ngày 10/11/2005 do Ủy ban nhân dân thị trấn (nay phường) T chứng thực, các hộ dân phía trong đã trả cho ông Phan Văn M 30.000.000 đồng. Ông B không biết các hộ dân phía trong gồm những người nào. Vào năm 2017, do đường đất xuống cấp, để Thuận tiện cho việc đi lại các hộ dân phía trong đã cùng hùn tiền đổ bê tông trên con đường. Thời điểm đổ bê tông, ông M phản đối với lý do phần đất này là của ông M, các hộ dân để nguyên hiện trạng con đường đất thì ông M đồng ý cho các hộ dân phía trong đi, còn nếu đổ bê tông thì ông không đồng ý. Trước yêu cầu khởi kiện của ông M về việc yêu cầu ông B khôi phục lại tình trạng ban đầu, trả lại đất cho ông M, ông B không đồng ý.

Bị đơn ông Đoàn Anh H vắng mặt có ý kiến trình bày: Con đường tại cạnh hướng Đông của thửa đất số 195 có trước khi gian đình ông M về sinh sống trên đất. Khoảng năm 2005, ông H cùng các hộ dân phía sau con đường đã thương lượng với gian đình ông M để mở rộng con đường có chiều ngang 03m, chiều dài từ đất của bà Sáu đến phần đất của Công ty bà H6, ông H và các hộ dân đã thanh toán cho ông M 30.000.000 đồng; ông M và bà T đã nhận số T5 này và ký vào Giấy cam kết ngày 01/11/2005, được Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Tân Uyên chứng thực ngày 10/11/2005, ông M và bà T cam kết sẽ tách con đường này ra làm lối đi chung. Ngoài hộ ông Lê Văn B, thì các hộ dân đang sinh sống trên đất là mới chuyển về sống sau thời điểm năm 2005. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông H không đồng ý. Ông H đã chuyển nhượng thửa đất số 619 cho bà H1 Thị O nên không còn liên quan gì trong vụ án nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Hồng S đồng thời là người đại diện H7 pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T, bà Phan Kim H1 thống nhất trình bày: Thống nhất ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Ngọc C vắng mặt có ý kiến trình bày: Ông Hoàng Ngọc C quản lý, sử dụng thửa đất phía trong con đường đang tranh chấp. Để đi ra được đường ĐT747, gian đình ông C phải đi qua con đường đang tranh chấp. Thời điểm gian đình ông C nhận chuyển nhượng thì phần đường đi đang tranh chấp là con đường đất. Tuy nhiên, con đường này rất xấu, sạt lở nên ông C và các hộ dân góp tiền để đổ bê tông trên

con đường, để việc đi lại được Thuận tiện hơn. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông C không đồng ý. Hiện nay, hai bên con đường đã có ranh giới rõ ràng là Tường nhà trọ của ông Phan Văn M với hàng rào của ông H3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Huy K vắng mặt có ý kiến trình bày: Ông Nguyễn Huy K quản lý, sử dụng thửa đất số 336, tờ bản đồ số 8, diện tích đất 123m² tại phường T. Nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng vào năm 2015. Thời điểm ông K nhận chuyển nhượng thửa đất 336, hiện trạng đã có con đường đi vào đất của ông K. Con đường này đã có ranh giới hai bên. Do con đường đất, khó khăn trong việc đi lại nên ông K và những người dân cùng đi trên con đường này cùng nhau góp tiền để đổ bê tông trên con đường. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông K không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị H1 vắng mặt có ý kiến trình bày: Bà H1 quản lý, sử dụng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 08 tại phường T. Ranh giới giữa thửa đất số 45 và thửa đất số 619 là tường xây, ranh giới ổn định, không tranh chấp. Do vậy, bà H1 thống nhất theo hiện trạng sử dụng, không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hồng H3 vắng mặt có ý kiến trình bày: Ông H3 quản lý, sử dụng thửa đất số 46, tờ bản đồ số 08, tại phường T, thành phố U, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01772 cấp cho hộ ông Trần Hồng H3 vào năm 1999. Tại cạnh hướng Tây giáp thửa đất 195 của ông Phan Văn M, giữa đất của ông H3 và đất ông M có con đường xe bò rộng khoảng 03m. Do việc cấp đất không tiến hành đo đạc thực tế nên không thể hiện con đường nhưng thực tế có con đường để phân định ranh giới giữa đất của ông H3 và đất ông M. Thời điểm cấp đất cho ông M, ở phía trong có một số hộ dân sử dụng lối đi để đi ra con đường nhựa hiện hữu, hiện nay chỉ còn gian đình ông B và một số hộ dân mới về sinh sống trên đất sau này. Ông H3 đã xây dựng Tường gạch, trụ bê tông để phân định ranh giới với con đường, tường rào được xây dựng trên 20 năm. Khi xây dựng tường rào, ông H3 chừa ra khoảng 01m nên con đường mới rộng như hiện nay. Thời điểm ông H3 xây dựng Tường rào thì ông M chưa xây nhà trọ như hiện nay. Sau này ông M xây nhà trọ cũng ngăn cách phần đất ông đang sử dụng với con đường. Ông H3 chỉ chừa đất làm đường mà không chỉnh lý giảm thửa đối với phần đất này. Theo mảnh trích lục địa chính ngày 05/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã (nay thành phố) Tân Uyên, trong phần đất tranh chấp Thuộc con đường đi có 158,2m² Thuộc thửa đất số 46, ông H3 đã xây dựng ranh giới phân định thửa đất số 46 và diện tích đất Thuộc con đường đi nên đề nghị giữ nguyên hiện trạng phần đất này làm đường đi cho các hộ dân phía trong, ông H3 không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Cao M2 vắng mặt có ý kiến trình bày: Ông M2 quản lý, sử dụng thửa đất số 196, tờ bản đồ số 08, tại phường T. Ông M2 đã xây hàng rào phân định ranh giới với các chủ sử dụng đất liền kề, ranh giới này ổn định, không tranh chấp nên ông M2 thống nhất theo hiện trạng sử dụng, không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C vắng mặt có ý kiến trình bày: Ông C quản lý, sử dụng thửa đất số 620, tờ bản đồ số 08, tại phường T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05790 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/3/2017. Nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn Út. Theo mảnh Trích lục địa chính ngày 05/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã (nay thành phố) Tân Uyên, thửa đất số 619 do bà Hà Thị O xác định có 0,5m² Thuộc thửa đất số 620 và thửa đất số 195 do ông S xác định có 27,5m² Thuộc thửa đất số 620, do bà O và ông S đều không tranh chấp phần đất này nên ông C không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N vắng mặt có ý kiến trình bày: Thống nhất ý kiến trình bày của bị đơn ông Đoàn Anh H , không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Minh H5 và ông Trương Văn H6 thống nhất trình bày: ông H5 và ông H6 nhận chuyển nhượng thửa đất tại phường T và có sử dụng lối đi hiện hữu. Ngoài lối đi này thì các hộ dân không còn lối đi nào khác nên ông đề nghị giữ nguyên hiện trạng lối đi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C3 vắng mặt có ý kiến trình bày: Bà C3 nhận chuyển nhượng thửa đất 337 tờ bản đồ số 08 tại phường T từ năm 2021. Khi bà C3 nhận chuyển nhượng trên đất đã có nhà trọ và sử dụng lối đi hiện hữu nên bà không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn H8 vắng mặt có ý kiến trình bày: Ông H8 nhận chuyển nhượng thửa đất số 348 tại phường T . Khi ông H8 nhận chuyển nhượng đất đã có lối đi hiện hữu. Ngoài lối đi này ông H8 không còn lối đi nào khác nên ông đề nghị giữ nguyên hiện trạng lối đi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Sỹ A vắng mặt có ý kiến trình bày: Ông A nhận chuyển nhượng thửa đất 345 tại phường T . Khi ông A nhận chuyển nhượng đất đã có lối đi hiện hữu do ông M bán cho các hộ dân làm lối đi chung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Ngô Ngọc L, Nguyễn Thị H2, Võ Thị Bích T3, Nguyễn Văn B2, Chung Ngọc H3, Lưu Thiện M, S Thị Kim L, Đào Quý Đ, Hoàng Văn D, Nguyễn Sỹ Q, Trần Hậu H3, Lê Văn P, Nguyễn Văn C3, Lê Văn K, Nguyễn Thị Ánh T4, Nguyễn Văn D2, Đào Thị H3, Chung Ngọc H3, Võ Công T5, Nguyễn Thị Huỳnh D5, Phạm Thanh T5, Nguyễn Thị Hồng T6, Nguyễn Thế H5, Phan Thị H7, Dương Văn P, Võ Q V, Nguyễn Thị X, Phan Thị T5, Trương Thị N, Phan Công L2, Lê Thị H5 và H1 Thị O vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 15/4/2021, Tòa án nhân dân thị xã (nay thành phố) Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn M đối với bị đơn bà Hà Thị O về việc yêu cầu trả lại diện tích đất 53,5m² Thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 08, tại phường T, thị xã (nay thành phố) U và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07121 do Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Hà Thị O vào ngày 29/3/2018.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn M với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Quý Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn M đối với bị đơn bà Hà Thị O về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc bị đơn bà Hà Thị O phải tháo dỡ Tường rào kết cấu Tường xây tô, có chiều cao 2,5m, chiều dài 30,6m, trả lại cho ông Phan Văn M diện tích đất 70,1m², Thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 08, tại phường T, thị xã (nay thành phố) Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (Vị trí A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn M về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Văn B, ông Đoàn An H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Ngọc L, bà Nguyễn Thị H2, bà Võ Thị Bích T3, ông Nguyễn Văn B2, ông Hoàng Ngọc C, ông Chung Ngọc H3, ông Lưu Thiện M, bà S Thị Kim L phải khôi phục tình trạng ban đầu, trả lại cho ông M diện tích đất 209,8m.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi Hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại Bản án phúc thẩm số 208/2021/DS-PT ngày 28/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Văn M; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Hà Thị O.

Đình chỉ xem xét phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/2021/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/5/2021 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

2. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 15/4/2021, Tòa án nhân dân thị xã (nay thành phố) Tân Uyên, tỉnh Bình Dương như sau:

Ông Phan Văn M, bà Phạm Thị T, bà Phan Kim H1, ông Phan Hồng S đồng ý giao cho bà Hà Thị O, ông Nguyễn Sỹ Q được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 70,1m² thuộc thửa số 195, tờ bản đồ số 08 tại phường T. Trên đất có tài sản của bà O, ông Q xây dựng là Tường gạch xây tô, có chiều cao 2,5 mét x chiều dài 30,6 mét. Ranh giới giữa thửa đất số 195 của hộ ông M và thửa đất 619 của bà O là một phần Tường gạch nhà trọ của ông M và một phần Tường gạch xây tô của bà O. (Kèm theo sơ đồ bản vẽ).

Bà Hà Thị O, ông Nguyễn Sỹ Q có trách nhiệm thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn M, bà Phạm Thị T, bà Phan Kim H1, ông Phan Hồng S 70.000.000 đồng.

Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, bà O, ông Q phải thanh toán 70.000.000 đồng cho ông Phan Văn M, bà Phạm Thị T, bà Phan Kim H1, ông Phan Hồng S.

3. Một phần Bản án sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 15/4/2021, Tòa án nhân dân thị xã (nay thành phố) Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã có hiệu lực pháp luật, cụ thể:

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn M đối với bị đơn bà Hà Thị O về việc yêu cầu trả lại diện tích đất 53,5m² Thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 08, tại phường T, thị xã (nay thành phố) U và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07121 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Hà Thị O vào ngày 29/3/2018.

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn M với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Quý Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

4. Hủy một phần Bản án sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 15/4/2021, Tòa án nhân dân thị xã (nay thành phố) Tân Uyên, tỉnh Bình Dương như sau:

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn M về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Văn B, ông Đoàn Anh H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Ngọc L, bà Nguyễn Thị H2, bà Võ Thị Bích T3, ông Nguyễn Văn B2, ông Hoàng Ngọc C, ông Chung Ngọc H3, ông Lưu Thiện M, bà S Thị Kim L phải khôi phục tình trạng ban đầu, trả lại cho ông M diện tích đất 209,8m.

Nguyên nhân hủy một phần Bản án là do Tòa án án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ, quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp quyền sử dụng đất và lỗi đi quan bất đất động sản liền kề. Chưa làm rõ con đường hình thành thời gian nào; có những ai đang sử dụng con đường này; chưa đưa các chủ sử dụng đất bên trong vào tham gian tố tụng với T cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; chưa làm việc với ông Võ Công D (địa chính xây dựng xã T) về số T5 30.000.000 đồng mà ông M, bà T nhận từ ông D là tiền gì, có phải là tiền các hộ dân sử dụng con đường (gồm những ai) giao cho ông D để ông D giao lại cho gia đình ông M hay không; chưa làm rõ theo Giấy cam kết ngày 10/01/2005. Con đường đi có chiều ngang 03m nằm ở vị trí nào, là từ đất ông Trần Hồng H3 (ranh đất ông H3 là Tường gạch, trụ bê tông do ông H3 xây dựng trên 20 năm) kéo sang đất ông M có chiều ngang 03m hay từ đất ông M kéo sang đất ông H3 có chiều ngang 03m; chưa xác định rõ ranh giới giữa thửa đất số 46 và 195.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về vụ án:

Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về thời hạn xét xử vụ án thì việc Tòa án đưa vụ án ra xét xử là quá thời hạn xét xử vụ án theo quy định. Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gian tố tụng các đương sự đã thực hiện đúng quy định.

Về nội dung: Nguyên đơn không thừa nhận việc ký vào Giấy cam kết ngày 10/11/2005 nhưng thực tế vợ chồng nguyên đơn có nhận số T5 30.000.000 đồng từ ông D là tiền ông D đưa cho bà T và nói là tiền các hộ dân cho gia đình

ông, bà. Nguyên nhân của việc giao tiền là sau sự việc nguyên đơn khiếu nại các hộ dân tự ý mở rộng lối đi tại UBND xã T và hoa giải nguyên đơn đồng ý chừa lối đi ngang khoảng 03m x dài 50m cho các hộ dân đi nhờ. Lời khai của nguyên đơn là tình tiết không cần phải chứng minh. Theo biên bản về việc giải quyết sai lệch đất ngày 17/12/2010, ông M còn nộp hồ sơ điều chỉnh giảm diện tích thửa đất 195 theo hiện trạng sử dụng, không bao gồm diện tích Thuộc lối đi. Đồng thời, theo Biên bản xác minh của Tòa án tại UBND phường T ngày 09/11/2022 thì UBND phường T xác định có xác nhận chữ ký của ông M theo Giấy cam kết ngày 10/11/2005. Do đó có căn cứ xác định có sự việc thỏa Thuận chừa lối đi và nguyên đơn có nhận 30.000.000 đồng từ ông D, đồng nghĩa với việc nguyên đơn đồng ý mở lối đi trên đất của nguyên đơn cho các hộ dân phía trong đi theo như nội dung Giấy cam kết và kết quả hòa giải tại UBND xã T.

Về vị trí lối đi: Theo nội dung Giấy cam kết thì lối đi có chiều ngang 03m. Theo kết quả đo đạc ngày 05/3/2019 lối đi có diện tích 209,8m² trong đó 158,2m² Thuộc thửa 46 của ông Trần Hồng H3 và 51,6m² Thuộc thửa 195 của nguyên đơn. Hiện trạng lối đi được phân định bằng Tường nhà trọ của ông M và Tường rào của ông H3. Nguyên đơn xác định lối đi có chiều ngang 03m kéo từ ranh đất của thửa 46 sang thửa 195. Bị đơn xác định lối đi có chiều ngang 03m tính từ ranh nhà trọ của ông M. Theo lời khai của ông Trần Hồng H3 xác định Tường rào của ông H3 xây dựng trên 20 năm và khi làm Tường rào ông H3 có chừa 01m ngang để làm lối đi chung. Lời khai của ông H3 phù H7 với lời trình bày của bị đơn là ông B, ông H và những người liên quan. Năm 2003 ông M xây dựng nhà trọ. Đến năm 2010 ông M nộp đơn xin giảm thửa theo hiện trạng sử dụng thực tế của thửa 195 không bao gồm con đường Tuy nhiên do có sai lệch về diện tích thửa đất 195 nên ông M đã rút hồ sơ.

Xét thấy các đương sự đều thống nhất lối đi theo Giấy cam kết ngày 10/11/2005 có chiều ngang là 03m nhưng lối đi thực tế hiện nay có chiều ngang lớn hơn 5m, ngoài Giấy cam kết các bị đơn không có chứng cứ chứng minh phần diện tích lớn hơn 04m còn lại (tính cả phần diện tích 01m của ông H3 chừa ra để làm lối đi) cũng là diện tích mà nguyên đơn đồng ý chừa ra làm lối đi. Ông H3 có ý kiến không tranh chấp phần đất là lối đi vì xác định đã xây Tường rào cách đây 20 năm ngăn cách thửa đất 46 với lối đi, không đồng ý để ông M lấy phần đất thuộc thửa 46 của ông H3 và đề nghị giữ nguyên hiện trạng lối đi chung cho các hộ dân. Tuy nhiên do việc cấp đất của ông H3, ông M không quan đo đạc thực tế, diện tích lối đi hiện nay có 158,2m² Thuộc thửa đất 46 của ông H3 nhưng quá trình sử dụng đất của ông H3 và ông M là ổn định, không tranh chấp với nhau kể từ trước khi có con đường. Sau đó ông H3 cũng đã làm Tường rào để xác định ranh đất của thửa 46 với các thửa đất còn lại và trong vụ án ông H3 cũng không có yêu cầu gì. Do đó đối với phần diện tích của lối đi lớn hơn 04m cần trả lại cho nguyên đơn mới phù H7.

Về cách xác định vị trí lối đi sẽ được tính từ ranh tường rào của ông H3 kéo quan 04m, phần diện tích còn lại Thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn. Xét nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Đoàn Anh H, ông Lê Văn B và người liên quan sinh sống phía trong phải khôi phục lại tình

trạng ban đầu trả lại diện tích đất 209,8m² đã lấn chiếm của gian đình ông là có căn cứ chấp nhận một phần.

Căn cứ Điều 166, 170 Luật Đất đai, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông Phan Văn M khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Lê Văn B, ông Đoàn Anh H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Ngọc L, bà Nguyễn Thị H2, bà Võ Thị Bích T3, ông Nguyễn Văn B2, ông Hoàng Ngọc C, ông Chung Ngọc H3, ông Lưu Thiện M, bà S Thị Kim L phải khôi phục tình trạng ban đầu, trả lại cho ông M diện tích đất 209,8m² (trong đó có 158,2m² thuộc thửa 46 và 51,6m² Thuộc thửa 195). Căn cứ khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi quan bất động sản liền kề.

[2] Bị đơn ông Đoàn Anh H, ông Lê Văn B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Thiện M, bà Lê Thị N, bà Thạch Thị H1, ông Phan Cao M2, ông Phạm Văn C, bà Lê Thị C3, ông Ngô Văn H8 và ông Bùi Sỹ A có đơn xin giải quyết vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Tòa án triệu tập lần thứ hai tham gian phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến Hành xét xử vắng mặt những người này.

[3] Theo Thông báo thụ lý vụ án, Tòa án xác định bà Hà Thị O là bị đơn, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Quá trình giải quyết vụ án, xét thấy việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông M với bà O đã được giải quyết nên việc giải quyết vụ án không liên quan đến Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương; bà O xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Theo hồ sơ cung cấp thông tin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02332 QSDĐ/TU ngày 07/7/2000 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho hộ ông Phan Văn M, thửa đất số 195, tờ bản đồ số 08, diện tích 2.124m². Tại Văn bản số 2667/PTNMT-ĐD ngày 18/10/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã (nay thành phố) Tân Uyên (BL 161) xác định thửa đất số 195 cấp cho hộ ông Phan Văn M không quan đặc thực tế và tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cạnh hướng Đông của thửa đất không tiếp giáp đường đi.

[5] Nguyên đơn ông M cho rằng diện tích đất tranh chấp 209,8m² (trong đó có 158,2m² Thuộc thửa 46 và 51,6m² Thuộc thửa 195) Thuộc thửa đất số 195, không phải là lối đi chung. Bị đơn ông Lê Văn B giao nộp Giấy cam kết ngày 01/11/2005, được Ủy ban nhân dân phường T, thành phố U chứng thực vào ngày 10/11/2005 và cho rằng phần đất nguyên đơn tranh chấp năm 2005 gian đình ông M, bà T đã thỏa Thuận chừa con đường đi chung có chiều ngang 03m,

chiều dài 50m cho các hộ dân phía trong sử dụng và các hộ dân đã hỗ trợ cho ông M, bà T 30.000.000 đồng.

[6] Giấy cam kết ngày 01/11/2005, được Ủy ban nhân dân T chứng thực ngày 10/11/2005 có nội dung “Ông M, bà T chừa 01 con đường đi để các hộ dân phía trong đi trên con đường đi này có chiều ngang 03 mét dài từ đất bà Sáu đến đường đi của Công ty bà H6 đã làm (con đường nằm cặp giữa đất tôi và đất ông H3) và các hộ dân phía trong hỗ trợ cho ông M 30.000.000 đồng”. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện H7 pháp của nguyên đơn thừa nhận có việc thỏa Thuận cho đi nhờ vào năm 2000 đến và năm 2005 có thỏa thuận cho các hộ dân đi nhờ con đường đi như nội dung giấy cam kết. Lời thừa nhận của nguyên đơn về việc thỏa Thuận chừa lối đi có chiều ngang 03m, phù hợp với ý kiến trình bày của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, có căn cứ xác định năm 2005 ông M, bà T có thỏa Thuận chừa phần đất tại cạnh hướng Đông của thửa đất số 195 có chiều ngang 03m cho các hộ dân sử dụng làm lối đi. Tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp là Biên bản về việc giải quyết sai lệch đất ngày 17/12/2010 thể hiện năm 2010, ông Phan Văn M nộp hồ sơ điều chỉnh giảm diện tích thửa đất số 195 theo hiện trạng sử dụng, không bano gồm diện tích đất thuộc lối đi đang tranh chấp, phù hợp với Biên bản xác minh ngày 20/5/2020 của Tòa án; điều này chứng minh có việc thỏa Thuận của các bên về việc chừa lối đi tranh chấp làm con đường đi cho các hộ dân phía trong. Đối với 30.000.000 đồng ghi trong giấy cam kết ngày 01/11/2005, nguyên đơn thừa nhận có nhận 30.000.000 đồng từ ông Võ Công D nhưng không thừa nhận là tiền hỗ trợ con đường đi và chữ ký trong giấy cam kết này không phải là của ông M, bà T. Quá trình giải quyết vụ án xác minh lời khai của ông Võ Công D trình bày do sự việc đã lâu ông D không nhớ nội dung nên đề nghị căn cứ vào nội dung ghi trong giấy cam kết ngày 01/11/2005. Do đó, ý kiến trình bày của nguyên đơn về việc nhận 30.000.000 đồng không phải là tiền hỗ trợ theo nội dung giấy cam kết ngày 01/11/2005 là không có căn cứ chấp nhận. Nguyên đơn thừa nhận có nhận 30.000.000 đồng và có việc thỏa thuận chừa lối đi là tình tiết không phải chứng minh.

[7] Theo nội dung Giấy cam kết ngày 01/11/2005, lối đi các đương sự thỏa Thuận có chiều ngang 03m dài 50m Tương đương diện tích 150m². Theo kết quả đo đạc ngày 05/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã (nay thành phố) Tân Uyên được điều chỉnh tại Trích lục mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) số: 684-2023 tờ bản đồ số 8 hệ tọa độ VN-2000 ngày 15/11/2023 thì lối đi có diện tích 227,1m² (trong đó có 158,2m² Thuộc thửa 46; 51,6m² Thuộc thửa 195 và 17,3m² Thuộc thửa 629), chiều ngang tại cạnh hướng Bắc là 5.8m, chiều ngang tại cạnh hướng Nam là 5.45m, hiện trạng lối đi này được phân định bằng tường nhà trọ của ông Phan Văn M và Tường rào của ông Trần Hồng H3. Nguyên đơn cho rằng lối đi thỏa Thuận theo giấy cam kết được xác định từ ranh đất của ông H3 (hiện nay là Tường rào) kéo quan thửa đất số 195 của ông M. Bị đơn ông B, ông H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định lối đi các đương sự thỏa thuận có chiều ngang 03m từ mép nhà trọ của ông M. Tại Biên bản lấy lời khai của Tòa án ngày 11/5/2020 (bút lục

số 227), ông H3 xác định tường rào ông H3 xây dựng trên 20 năm nhưng khi xây dựng có chừa phần đất có chiều ngang hơn 01m để làm lối đi, là phù hợp với lời trình bày của bị đơn ông Lê Văn B. Ông Trần Hồng H3 đồng ý giữ nguyên hiện trạng diện tích 158,2m² Thuộc thửa 46 làm lối đi cho các hộ dân phía trong. Theo hồ sơ cung cấp thông tin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01772 QSDĐ/TU ngày 28/12/1999 do Ủy ban nhân dân thành phố Tân Uyên cấp cho hộ ông Trần Hồng H3 đối với thửa đất số 46, thì việc cấp đất không đo đạc thực tế. Đối chiếu hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 195 của ông Phan Văn M và hồ sơ cung cấp thông tin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 46 của ông Trần Hồng H3 và kết quả đo đạc thì có căn cứ xác định giữa thửa 46 và thửa 195 không tiếp giáp lối đi. Lối đi hiện hữu đang tranh chấp Thuộc thửa 46 và thửa 195 đã được xác lập bằng Tường nhà trọ của ông M và Hàng rào của ông H3.

[8] Theo quy định Bộ luật Dân sự (Điều 275 Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015):

“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 H7 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 quan phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Năm 2000, ông M đã cho các hộ dân đi nhờ quan thửa đất 195. Đến năm 2005 các hộ dân đã thỏa thuận với ông M mở lối đi quan bất động sản liền kề có chiều ngang 3m dài 50m (diện tích 150m²) và đã đền bù cho M 30.000.000 đồng. Tại biên bản xác minh ngày 29/5/2019 (BL110) và tại phiên tòa các đương sự có mặt đều thừa nhận ngoài lối đi tranh chấp các hộ dân không còn lối đi nào khác đi ra đường công cộng. Các hộ dân đã sử dụng lối đi từ trước năm 2005 cho đến nay và tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/01/2019 và mảnh trích lục địa chính thể hiện cạnh hướng Đông giáp thửa đất 46 có ranh là Hàng rào tường gạch xây cao 0,5m trụ tên tông do ông H3 chủ sử dụng thửa đất 46 xây dựng; cạnh hướng Tây giáp thửa 195 ranh đất là Tường gạch do ông M xây dựng. Diện tích lối đi tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế là 209,8m² (trong đó có 158,2m² thuộc thửa 46 và 51,6m² Thuộc thửa đất số 195). Đối với diện tích 158,2m² thuộc thửa 46 ông Trần Hồng H3 đồng ý giữ nguyên hiện trạng làm lối đi. Đối với diện tích 51,6m² Thuộc thửa 195 các hộ dân đã thỏa Thuận với ông M mở lối đi quan bất động sản liền kề và đã hỗ trợ cho ông M số T5 30.000.000 đồng. Do vậy, ông M khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Đoàn Anh H , ông Lê Văn B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Ngọc L, bà Nguyễn Thị H2, bà Võ Thị Bích T3, ông Nguyễn Văn B2, ông Hoàng Ngọc C, ông Chung Ngọc H3, ông Lưu Thiện M, bà S Thị Kim L phải khôi phục tình trạng ban đầu, trả lại cho ông M diện tích đất 209,8m² (trong đó có

158,2m² Thuộc thửa 46 và 51,6m² Thuộc thửa đất số 195) là không có căn cứ chấp nhận.

[9] Nguyên đơn xác định phần đất tranh chấp là của nguyên đơn, không phải là lỗi đi chung nên yêu cầu trả lại. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án giải thích về việc nộp đơn phản tố công nhận lỗi đi nhưng các đương sự không nộp đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng để thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng những người này không đến Tòa án để tham gia tố tụng là tự từ bỏ quyền, nghĩa vụ chứng minh của mình. Tuy nhiên để giải quyết triệt để vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy cần kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền T5 hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 46 cấp cho ông Trần Hồng H3 và thửa 195 cấp cho ông Phan Văn M để điều chỉnh theo quyết định của bản án.

[10] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông M là không phù hợp.

[11] Về chi phí tố tụng: các đương sự phải chịu theo quy định tại Điều 157 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức T5, miễn, giảm, T5, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, thì nguyên đơn ông Phan Văn M là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp T5 án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 147, 157, 165, 91, 92, 227, 228, 235, 244, 259, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 254 Bộ luật Dân sự.
- Điều 166, khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai 2013;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức tiền, miễn, giảm, tiền, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn M về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Văn B, ông Đoàn Anh H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Ngọc L, bà Nguyễn Thị H2, bà Võ Thị Bích T3, ông Nguyễn Văn B2, ông Hoàng Ngọc C, ông Chung Ngọc H3, ông Lưu Thiện M, bà S Thị Kim L phải khôi phục tình trạng ban đầu, trả lại cho ông M diện tích đất 209,8m² (trong đó có 158,2m² thuộc thửa 46 và 51,6m² Thuộc thửa đất số 195).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án. (kèm theo Trích lục mảnh trích lục địa chính)

2. Về chi phí tố tụng: ông Phan Văn M phải chịu 2.264.204 đồng. (đã thực hiện xong).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn được miễn án phí.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi Hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi Hành án dân sự thì người được thi Hành án dân sự, người phải thi Hành án dân sự có quyền thoả Thuận thi Hành án, quyền yêu cầu thi Hành án, tự nguyện thi Hành án hoặc bị cưỡng chế thi Hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi Hành án dân sự; thời hiệu thi Hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi Hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAD tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Tân Uyên;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Võ Thị Hồng Thêm