TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2025/DS-ST
Ngày 02-01-2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung) và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

2. Bà Huỳnh Thị Thùy Dương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Cao Minh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một *tham gia phiên tòa:* Bà Lưu Kim Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 662/2023/TLST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung) và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 272/2024/QĐXXST-DS 09 tháng 9 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 191/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 9 năm 2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số 22/2024/TB-TA ngày 17 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trương Thị Minh T, sinh năm 1975, căn cước công dân số 074175000294; địa chỉ: Số H, đường H, tổ E, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Việt S, sinh năm 1965, căn cước công dân số 077065001479; địa chỉ: Số A (số cũ 6), đường C, tổ E, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

3.1. Bà Lê Ngọc M, sinh năm 1955;
3.2. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1977;
3.3. Ông Nguyễn Thanh S1, sinh năm 1979;
3.4. Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1982;

3.5. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: Số A, đường Đ, tổ D, khu phố E, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.6. Ông Nguyễn Việt H2, sinh năm 1956; địa chỉ: Số A, đường C, tổ E, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.7. Bà Nguyễn Thị Cẩm H3, sinh năm 1959; địa chỉ: Số F, đường C, tổ E, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.8. Bà Nguyễn Thị Tuyết H4, sinh năm 1971; địa chỉ: Số F, đường C, tổ E, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.9. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1936; địa chỉ: Số A, đường H, tổ E, khu phố F, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.10. Bà Nguyễn Thị Xuân M1, sinh năm 2006; địa chỉ: Số C, đường C, tổ E, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trương Thị Minh T trình bày:

Bà T đang sử dụng diện tích đất 62m^2 thuộc thửa đất số 262, tờ bản đồ 32 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 672035, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS15961 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15 tháng 3 năm 2022 cho bà Trương Thị Minh T; đất tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ở cạnh hướng Nam thửa đất 262 giáp đường đất 2,2m, là đường hẻm để đi ra đường C. Hiện nay nhà bà T có cổng nhà trổ về hướng B, sử dụng lối đi 2m ở giáp cạnh đất hướng Bắc của thửa đất số 262, tờ bản đồ 32, không sử dụng lối đi (đang tranh chấp) có diện tích đo đạc thực tế 7,3m^2 ở giáp cạnh đất hướng Nam để ra đường C. Tuy nhiên bà T muốn mở cửa sau để làm lối thoát hiểm. Lối đi này đã hình thành từ lâu, là lối đi chung của các hộ dân, ngoài bà T thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của một số hộ dân khác cũng thể hiện tiếp giáp lối đi, bản đồ địa chính chính quy phường H cũng thể hiện có con đường tiếp giáp cạnh đất hướng Nam của thửa đất số 262, tờ bản đồ 32 kéo dài đến thửa đất 267 tờ bản đồ 32. Tuy nhiên, ông S ngang nhiên rào lưới B40 và làm trụ hàng rào bê tông ở phần giáp ranh cạnh đất hướng Nam của thửa đất số 262, tờ bản đồ 32, chắn ngang cửa sau nhà bà T; làm cổng rào bằng sắt chắn ngang đường hẻm bê tông lại. Hiện nay ông S cũng sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 7,3m^2 để ra đường bê tông và ra đường C; đây là lối đi duy nhất của ông S để ra đường Cách Mạng Tháng Tám nhưng ông S lại có hành vi rào chắn lại để làm lối đi riêng của ông S và không cho các hộ dân khác sử dụng lối đi.

Do đó, nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

-Buộc ông Nguyễn Việt S tháo dỡ hàng rào lưới B40, trụ bê tông ở vị trí tiếp giáp cạnh hướng Nam của thửa đất số 262, tờ bản đồ số 32 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 672035, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS15961 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15 tháng 3 năm 2022 cho bà Trương Thị Minh T để trả lại hiện trạng lối đi có chiều ngang 2,2m.

- Tháo dở cổng rào bằng sắt chắn ngang đường đất nối liền với đường bê tông. Cổng rào bằng sắt nằm ở vị trí tiếp giáp phía cuối cạnh đất hướng Tây và hướng Bắc của phần đất thổ mộ thuộc thửa đất số 58 tờ bản đồ 32 ông S đang quản lý.

Bà T thống nhất và không có ý kiến về kết quả đo vẽ, kết quả định giá.

Bị đơn ông Nguyễn Việt S trình bày:

Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1933, chết ngày 20 tháng 5 năm 2010 và bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1933, chết ngày 10 tháng 9 năm 1989 có 05 con chung:

1. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1954, chết ngày 02 tháng 4 năm 2014. Ông T2 có vợ là bà Lê Ngọc M, sinh năm 1955 và 04 người con gồm Nguyễn Văn Q, sinh năm 1977; Nguyễn Thanh S1, sinh năm 1979; Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1982; Nguyễn Văn H1, sinh năm 1983.
2. Ông Nguyễn Việt H2, sinh năm 1956.
3. Bà Nguyễn Thị Cẩm H3, sinh năm 1959.
4. Ông Nguyễn Việt S, sinh năm 1965.
5. Bà Nguyễn Thị Tuyết H4, sinh năm 1971.

Ngoài ra, ông T1 và bà V không còn con riêng, con nuôi nào khác.

Cha ông T1 là ông Nguyễn Văn M2 (M3), sinh năm 1899, chết năm 1993; mẹ ông T1 là bà Nguyễn Thị C (C1), sinh năm 1897, chết năm 1960.

Hiện nay ông S đang quản lý phần đất thổ mộ có diện tích 220,2m^2 thuộc thửa đất số 58 tờ bản đồ 32; đất chưa được cấp quyền sử dụng đất, đất tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc phần đất này do cha ông S là ông T1 để lại. Ông T1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 5855132, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H09999 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M4 cấp ngày 19 tháng 01 năm 2006 đối với phần đất thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ 32 còn phần đất thổ mộ chưa được cấp quyền sử dụng đất. Đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ 32, ông T1 đã tặng cho ông S theo Giấy xác nhận cho đất ngày 11 tháng 12 năm 2006. Phía Bắc phần đất thổ mộ giáp thửa đất số 262, tờ bản đồ 32 của bà Trương Thị Minh T.

Phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 7,3m^2 mà bà T cho rằng là đường đất thuộc phần đất thổ mộ do cha ông S để lại, do chưa có điều kiện nên gia đình ông S chưa làm thủ tục để được cấp quyền sử dụng đất. Phần đất này nằm trong khuôn viên nhà ông S. Hiện nay các hộ dân xung quanh không ai sử dụng diện tích đất mà bà T cho rằng là đường đất để ra đường C mà những hộ dân này đều có lối đi khác để ra đường C.

Khi bà T làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 672035, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS15961 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15 tháng 3 năm 2022 đối với diện tích đất 62m^2 thuộc thửa đất số 262, tờ bản đồ 32 không có các hộ liên ranh ký tên. Ông S không biết lý do vì sao diện tích đất 62m^2 thuộc thửa đất số 262, tờ bản đồ 32 có cạnh hướng Nam tiếp giáp đường đất 2,2m.

Hàng rào lưới B40, trụ bê tông ở vị trí tiếp cạnh hướng Nam của thửa đất số 262, tờ bản đồ số 32 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 672035, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS15961 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15 tháng 3 năm 2022 cho bà Trương Thị Minh T; cổng rào bằng sắt chắn ngang đường đất nối liền với đường bê tông nằm ở vị trí tiếp giáp phía cuối cạnh đất hướng Tây và hướng Bắc của phần đất thổ mộ thuộc thửa đất số 58 tờ bản đồ 32 do ông S làm trên phần đất thổ mộ của gia đình ông S. Do đó, ông S không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông S thống nhất và không có ý kiến về kết quả đo vẽ, kết quả định giá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm H3 trình bày:

Bà H3 thống nhất với mọi ý kiến trình bày của ông S. Phần đất mà bà T đang tranh chấp là phần đất mà cha bà H3 là ông Nguyễn Văn T1 đã cho ông S quản lý, sử dụng từ khi cha bà H3 còn sống cho tới nay. Do đó, bà H3 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết H4 trình bày:

Bà H4 thống nhất với mọi ý kiến trình bày của ông S. Phần đất mà bà T đang tranh chấp là phần đất mà cha bà H4 là ông Nguyễn Văn T1 đã cho ông S quản lý, sử dụng từ khi cha bà H4 còn sống cho tới nay. Do đó, bà H4 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Ngọc M, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Thanh S1, bà Nguyễn Thị Thúy H, ông Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Việt H2 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt và có ý kiến trình bày:

Ông Nguyễn Việt S đang quản lý, sử dụng thửa đất 103 tờ bản đồ 32 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 5855132, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H09999 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M4 cấp ngày 19 tháng 01 năm 2006 cho ông Nguyễn Văn T1 và phần đất thổ mộ giáp ranh thửa đất 103 tờ bản đồ 32; phần đất thổ mộ ông S đang quản lý và chưa được cấp quyền sử dụng đất. Đất tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Phần diện tích đất đo vẽ thực tế có diện tích 7,3m^2 mà bà T cho rằng là đường đất là một phần trong phần đất thổ mộ có nguồn gốc do ông T1 để lại cho con trai là ông Nguyễn Việt S theo Giấy xác nhận cho đất ngày 11 tháng 12 năm 2006, do chưa có điều kiện nên ông Nguyễn Việt S chưa làm thủ tục để được cấp quyền sử dụng đất. Nay bà T khởi kiện cho rằng diện tích đất đang tranh

chấp 7,3m^2 là lối đi chung là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:

Năm 2006, vợ chồng bà N gồm bà N và ông Lý Hữu P nhận chuyển nhượng thửa đất số 119, tờ bản đồ 32 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H07828 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Minh N1; vợ chồng bà N đã được cập nhật biến động sang tên quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 11 năm 2006. Khi bà N nhận chuyển nhượng thửa đất số 119, tờ bản đồ 32 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thể hiện cạnh đất hướng Nam của thửa đất số 119, tờ bản đồ 32 giáp lối đi 2m. Lối đi này đã hình thành từ lâu đời, kéo dài từ hướng giáp đường C đi thẳng vào thửa đất số 119, thửa đất số 241 của bà Nguyễn Thị Ngọc D, thửa đất 262 của bà Trương Thị Minh T, thửa đất 267 của bà Nguyễn Thị Xuân M1. Lối đi này kéo dài tới đâu nữa thì bà N không rõ, ai bỏ đất để làm lối đi thì bà N không biết. Việc ông S xây dựng hàng rào lưới B40, trụ bê tông, cổng rào bằng sắt dài 2,2m cao 2m làm cản trở bà T và bà M1 sử dụng lối đi chứ bà N và bà D không bị ảnh hưởng. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, bà N đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân M1 trình bày:

Bà M1 đang sử dụng thửa đất số 267, tờ bản đồ 32 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 208869, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN17977 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố T cấp ngày 22 tháng 6 năm 2024. Đất tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc phần đất này do bà M1 nhận chuyện nhượng của ông Nguyễn Hữu P1 và bà Trần Thị N2. Nguồn tiền nhận chuyển nhượng là do bà nội bà M1 cho bà M1. Cạnh đất phía Nam của thửa đất số 267, tờ bản đồ 32 tiếp giáp lối đi 2m. Cạnh đất phía Tây của thửa đất số 267, tờ bản đồ 32 giáp thửa đất 262 tờ bản đồ 32 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 672035, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS15961 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15 tháng 3 năm 2022 cho bà Trương Thị Minh T.

Hiện nay trên thửa đất số 267, tờ bản đồ 32 có căn nhà cấp 4 do bà M1 cùng mẹ bà M1 là bà T đang sinh sống. Nhà cấp 4 có cửa chính trổ về hướng Bắc của thửa đất số 267, tờ bản đồ 32; bà M1 chỉ sử dụng lối đi ở hướng Bắc của thửa đất số 267, tờ bản đồ 32 để ra đường công cộng. Cạnh đất hướng Nam của thửa đất số 267, tờ bản đồ 32 tiếp giáp lối đi 2m, lối đi này đi qua diện tích đất đang tranh chấp 7,3m^2 tiếp giáp cạnh đất hướng Nam của thửa đất 262 tờ bản đồ 32 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 672035, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS15961 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15 tháng 3 năm 2022 cho bà Trương Thị Minh T; là lối đi để ra đường bê tông và ra đường C.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, bà M1 đề nghị Tòa án xem xét, chấp nhận. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà M1 cũng sử dụng lối đi diện tích 7,3m^2 tiếp giáp thửa đất 262 tờ bản đồ 32 để ra đường công cộng.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28 tháng 12 năm 2023 và kết quả đo vẽ thể hiện: Phần đất tranh chấp có diện tích 7,3m^2 có hướng Bắc giáp thửa đất 262 tờ bản đồ 32 của bà T, đã được ông S rào lại bằng lưới B40, trụ bê tông (dài 3,25m, cao 1,8m); ở phần tiếp giáp đường bê tông và đường đất đã được ông S xây cổng rào bằng sắt dài 2,2m, cao 2m.

Kết quả định giá ngày 17 tháng 5 năm 2024 thể hiện:

- Hàng rào bằng lưới B40, trụ bê tông dài 3,25m, cao 1,8m có giá: 238.000 đồng/m^2 x 60% x 5,85m^2 = 835.380 đồng.

- Cổng rào bằng sắt dài 2,2m, cao 2m, công di dời là 150.000 đồng.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung: Bản đồ địa chính chính quy phường H thể hiện cạnh đất hướng Nam của thửa đất số 262, tờ bản đồ số 32 tiếp giáp con đường. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 672035, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS15961 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15 tháng 3 năm 2022 cho bà Trương Thị Minh T thể hiện cạnh đất hướng Nam của thửa đất số 262, tờ bản đồ số 32 tiếp giáp con đường chứ không tiếp giáp phần đất thổ mộ ông S đang quản lý; hồ sơ cấp đất đối với thửa đất số 262, tờ bản đồ số 32 phù hợp với bản đồ địa chính chính quy. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông S tháo dỡ hàng rào lưới B40, trụ bê tông, cổng rào bằng sắt để khôi phục hiện trạng lối đi chung là có căn cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Việt S tháo dỡ hàng rào lưới B40, trụ bê tông, cổng rào bằng sắt để trả lại hiện trạng lối đi chung; Tòa án xác định đây là vụ án "tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung) và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật" theo

quy định tại Điều 169 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 166 Luật Đất đai năm 2013.

[1.2] Về thẩm quyền: Đối tượng tranh chấp là diện tích đất 7,3m^2; đất tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

[1.3] Về việc tham gia phiên tòa của người tham gia tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Ngọc M, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Thanh S1, bà Nguyễn Thị Thúy H, ông Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Việt H2, bà Nguyễn Thị Cẩm H3, bà Nguyễn Thị Tuyết H4, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Xuân M1 vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nói trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà T và ông S tranh chấp diện tích đất 7,3m^2. Bà T cho rằng diện tích đất 7,3m^2 tiếp giáp cạnh đất hướng Nam thửa đất số 262, tờ bản đồ 32 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 672035, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS15961 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15 tháng 3 năm 2022 cho bà Trương Thị Minh T thuộc lối đi chung, lối đi này đã hình thành từ lâu đời, do các hộ dân cùng sử dụng. Ngược lại, ông S cho rằng diện tích đất 7,3m^2 thuộc phần đất thổ mộ của cha ông S là ông Nguyễn Văn T1 để lại cho ông S quản lý, sử dụng; do điều kiện khó khăn nên ông S chưa thực hiện thủ tục để cấp quyền sử dụng đất; các đồng thừa kế khác của ông Nguyễn Văn T1 cũng thống nhất như ý kiến trình bày của ông S.

[2.2] Hội đồng xét xử nhận thấy theo bản đồ địa chính chính quy phường H năm 2006 (bút lục 61) thể hiện có con đường đất nối dài từ đầu hẻm giáp đường C đi thẳng vào, tiếp giáp cạnh đất hướng Nam của các thửa đất 119, 241, 262, 267 và tiếp giáp phần đất thổ mộ thuộc thửa đất 58, tờ bản đồ 32 ở cạnh hướng Bắc. Phần đất thổ mộ thuộc thửa đất 58, tờ bản đồ 32 có cạnh hướng Bắc tiếp giáp con đường chứ không tiếp giáp thửa đất 262 như ông S trình bày.

[2.3] Tại các biên bản xác minh ngày 20 tháng 9 năm 2024, ngày 24 tháng 9 năm 2024 tại Ủy ban nhân dân phường H và Công văn số 5061/UBND-VP ngày 23 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố T thể hiện theo bản đồ địa chính chính quy phường H năm 2006, có con đường hẻm tiếp giáp đường C và tiếp giáp cạnh đất hướng Nam của các thửa đất:

- Thửa đất số 119 tờ bản đồ 32 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H07828 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M4 cấp cho bà Nguyễn Thị Minh N1 ngày 01 tháng 11 năm 2005.

- Thửa đất số 241 tờ bản đồ 32 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS10952 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc D ngày 09 tháng 8 năm 2018.

- Thửa đất số 262 tờ bản đồ 32 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS15961 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trương Thị Minh T ngày 15 tháng 3 năm 2022.

- Thửa đất số 267, tờ bản đồ 32 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS08324 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Hữu P1 và bà Trần Thị N2 ngày 06 tháng 02 năm 2017 (nay là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CN17977 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố T cấp ngày 22 tháng 6 năm 2024 cho bà Nguyễn Thị Xuân M1).

Con đường hẻm này hình thành từ trước năm 1975 đến nay, theo bản đồ địa chính chính quy năm 2006, đây là đường đất, đường này do Nhà nước quản lý nhưng không nằm trong danh mục tuyến đường phải đầu tư theo Quyết định số 1682 ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố T.

Phần đất thổ mộ mà ông S đang quản lý thuộc thửa đất số 58 tờ bản đồ 32, có diện tích khoảng 150m^2 và cạnh hướng Bắc có hiện trạng là đường đất, không phải tiếp giáp thửa đất 262 tờ bản đồ 32 và không tiếp giáp đất của các hộ dân khác. Theo kết quả đo vẽ thực tế thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính phường H ngày 02 tháng 5 năm 2024, phần đất thổ mộ (không bao gồm phần đất tranh chấp) có diện tích 220,2m^2 là lớn hơn so với diện tích đất thổ mộ thể hiện tại bản đồ địa chính chính quy. Tòa án đã có Công văn số 46/TA-DS ngày 06 tháng 02 năm 2024, yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đối chiếu, áp thửa phần đất tranh chấp diện tích 7,3m^2 với bản đồ địa chính chính quy; kết quả đối chiếu thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính phường H ngày 02 tháng 5 năm 2024, theo đó, phần đất tranh chấp diện tích 7,3m^2 thuộc đường đất.

[2.4] Theo hồ sơ cấp đất sao lục tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố T thể hiện nguồn gốc thửa đất số 262 tờ bản đồ 32 do bà Trương Thị Minh T nhận chuyển nhượng của bà Đặng Thị Xuân H5, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đặng Thị Xuân H5 và các chủ đất trước đó gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 120825, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS14763 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03 tháng 10 năm 2020 cho bà Đặng Thị Xuân H5.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 009247, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09207 do Sở

Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17 tháng 7 năm 2017 cho bà Nguyễn Thị M1.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 322103, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08730 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08 tháng 5 năm 2017 cho ông Nguyễn Văn N3.

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo hồ sơ gốc số 1317/GCN/2008 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 24 tháng 11 năm 2008 cho ông Nguyễn Văn N3 và bà Nguyễn Thị Tuyết H6 (cấp mới lần thứ 1).

Đều thể hiện cạnh đất hướng Nam của thửa đất 262 tờ bản đồ 32 tiếp giáp đường đất.

[2.5] Như đã phân tích tại mục [2.2], [2.3], [2.4], thực tế có tồn tại con đường đất và đường đất này không nằm trong phần đất thổ mộ mà ông S đang quản lý, sử dụng.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 672035, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS15961 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15 tháng 3 năm 2022 cho bà Trương Thị Minh T thể hiện thửa đất số 262, tờ bản đồ 32 có cạnh hướng Nam tiếp giáp đường đất 2,2m là phù hợp với bản đồ địa chính chính quy năm 2006.

[2.6] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện có con đường nối dài từ hướng giáp đường C đến giáp thửa 119, 241, 262, 267, trong đó có một đoạn đường đã đổ bê tông và một đoạn đường đất. Các hộ dân đang sử dụng thửa đất 119, 241 có nhà trổ về hướng khác và sử dụng lối đi khác để ra đường công cộng, đồng thời những hộ dân này có đất ở phía ngoài và không sử dụng phần đất đang tranh chấp làm đường đi; hiện nay con đường đất có chiều ngang 2,2m nối dài từ đường bê tông vào đường đất cũng chỉ có bà T, bà M1 và ông S sử dụng; do đó Tòa án không đưa các hộ liên ranh khác vào tham tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2.7] Việc ông S cho rằng phần đất tranh chấp thuộc đất thổ mộ của gia đình ông S, nguồn gốc do ông T1 để lại là không đúng. Do đó, ông S rào phần đất này bằng hàng rào lưới B40, trụ bê tông, xây dựng cổng rào để chắn ngang lối đi chung, không cho bà T sử dụng lối đi chung để ra đường công cộng là không đúng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông S chấm dứt hành vi trái pháp luật, tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép là có căn cứ theo quy định tại Điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.8] Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự khai thống nhất ở cạnh đất hướng Nam của thửa đất 262 tờ bản đồ 32, ông S đã xây dựng hàng rào lưới B40, trụ bê tông dài 3,25m, cao 1,8m. Ngoài ra, ông S có xây cổng rào bằng sắt dài 2,2m, cao 2m rào bít, chắn ngang lối đi chung. Do đó, cần buộc ông S tháo dỡ các công trình trên.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông S phải chịu theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 5.625.761 đồng (năm triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn bảy trăm sáu mươi mốt đồng), bị đơn ông Nguyễn Việt S phải chịu; do bà Trương Thị Minh T đã nộp tạm ứng nên bị đơn ông Nguyễn Việt S phải nộp 5.625.761 đồng (năm triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn bảy trăm sáu mươi mốt đồng) để trả lại cho nguyên đơn bà Trương Thị Minh T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 164, 169 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 95, 98, 166 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 26 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Minh T.

1.1. Xác định diện tích đất 7,3m^2 là lối đi chung của bà Trương Thị Minh T và người đang quản lý di sản của ông Nguyễn Văn T1 là ông Nguyễn Việt S.

Buộc ông Nguyễn Việt S chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật, không được ngăn cản bà Trương Thị Minh T sử dụng lối đi chung có diện tích 7,3m^2 để ra đường bê tông và ra đường C. Lối đi chung có tứ cận:

Đông giáp đường đất;

Tây giáp đường đất;

Bắc giáp thửa đất 262, tờ bản đồ 32 của bà Trương Thị Minh T;

Nam giáp phần đất thổ mộ thuộc thửa đất 58, tờ bản đồ 32.

(Đất tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương).

1.2. Buộc ông Nguyễn Việt S có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào lưới B40, trụ bê tông dài 3,25m, cao 1,8m ở vị trí tiếp giáp cạnh đất hướng Nam của thửa đất 262, tờ bản đồ 32 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 672035, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS15961 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15 tháng 3 năm 2022 cho bà Trương Thị Minh T.

1.3. Buộc ông Nguyễn Việt S có trách nhiệm tháo dỡ cổng rào bằng sắt có chiều dài 2,2m, chiều cao 2m ở vị trí tiếp giáp đường bê tông và đường đất 2,2m.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản): Ông Nguyễn Việt S phải nộp 5.625.761 đồng (năm triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn bảy trăm sáu mươi mốt đồng) để trả lại cho nguyên đơn bà Trương Thị Minh T.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trương Thị Minh T không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một trả lại cho bà Trương Thị Minh T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001080 ngày 03 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

Ông Nguyễn Việt S phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Dầu Một;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP.

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

Nguyễn Thị Thúy Hằng