

Bản án số: 32/2021/DS-ST

Ngày: 15- 9- 2021

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H, TỈNH QUẢNG NINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Đức

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Trần Xuân Giới và ông Nguyễn Đăng Cường

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thùy – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và ngày 15 tháng 9 năm 2021, tại Hội trường xét xử, Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ L số: 190/2020/TLST-DS ngày 23 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 139/2021/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 140/2021/QĐST – DS ngày 16 tháng 8 năm 2021 giữa các đương sự;

**- Nguyên đơn:** Anh Hoàng Văn V – Sinh năm 1970.

Nơi cư trú: Tổ 3, khu 2, phường H, Tp H, Quảng Ninh. Có mặt tại phiên tòa

**- Bị đơn:** Anh Trần Hồng L – Sinh năm 1976.

Nơi cư trú: Tổ 1, khu 2, phường H, Tp H, Quảng Ninh. Có mặt tại phiên tòa

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Chị Nguyễn Thị Ng – Sinh năm 1981;

Nơi cư trú: Tổ 1, khu 2, phường H, Tp H, Quảng Ninh. Có mặt tại phiên tòa.

+ Chị Hoàng Thị H – Sinh năm 1979.

Nơi cư trú: Tổ 3, khu 2, phường H, Tp H, Quảng Ninh. Vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H là anh Hoàng Văn V (là chồng chị H) có mặt tại phiên tòa

+ Anh Trần Minh Hòa và chị Vũ Thị Dân.

Nơi cư trú: Tổ 3, khu 2, phường H, Tp H, Quảng Ninh, đều vắng mặt tại phiên tòa.

+ Ủy ban nhân dân phường H thành phố H;

Địa chỉ trụ sở: Phường H, thành phố H, Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Minh Thảo – Cán bộ địa chính. Có mặt tại phiên tòa.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện đề ngày 06 tháng 8 năm 2020, bản tự khai, các biên bản hòa giải có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Hoàng Văn V trình bày:*

Năm 2009, vợ chồng tôi và anh Trần Xuân H (em trai ruột anh Trần Hồng L) có nhận chuyển nhượng thửa đất diện tích 1.064,6m<sup>2</sup> của gia đình ông Bùi Trọng Tiến và bà Mạc Thị Thảo tại tổ 3, khu 2, phường H, thành phố H. Sau khi nhận chuyển nhượng, tôi và anh H thống nhất thỏa thuận bỏ ra diện tích 235,9m<sup>2</sup>, chiều rộng khoảng 3m để làm ngõ đi chung tại tổ 1 khu 2 phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Ngày 12/8/2009, gia đình tôi làm thủ tục tách thửa là thửa đất số 278+10E và được UBND thành phố H cấp GCNQSDĐ số H41315. Đồng thời gia đình anh Trần Xuân H cũng tách thửa trong phần diện tích đất nhận chuyển nhượng cùng tôi. Sau khi tách thửa, anh H có chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ai tôi cũng không được biết. Khoảng năm 2010, gia đình anh L chuyển đến phần đất của anh H sinh sống cho đến nay. Quá trình sinh sống thì anh L nhận chuyển nhượng thửa đất của gia đình ông Nguyễn Văn Xe phía dưới phần đất mà gia đình tôi và gia đình anh H đã mua chung của ông Tiến. Vì vậy, anh L đã hạ cốt nền thửa đất nhận chuyển nhượng của ông Xe, xây kè lấn chiếm, hạ cốt phần ngõ đi chung và làm cổng sắt chắn ngõ đi chung. Tại đơn khởi kiện anh có yêu cầu anh Trần Hồng L phải tháo dỡ các bề yoga nhưng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay anh đã xin rút yêu cầu này.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ phần ngõ đi chung còn lại mà tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2021 chỉ đo đạc được một phần diện tích nằm phía ngoài cổng sắt giáp phần đất của gia đình tôi và gia đình anh L. Phần ngõ đi chung phía trong cổng sắt từ phần đất gia đình anh Nguyễn Đình V và gia đình anh Hòa, chị Dần do gia đình anh L gây khó khăn, Tòa án đã không tiến hành xem xét, thẩm định được.

Tại phiên tòa anh Hoàng Văn V đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết:

Buộc anh Trần Hồng L phải trả lại nguyên trạng mặt bằng, diện tích ngõ đi chung theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tháo dỡ cổng sắt do anh L đã tự xây dựng trên lối đi chung.

*\* Bị đơn anh Trần Hồng L trình bày:*

Tôi không đồng ý với yêu cầu của khởi kiện của anh Hoàng Văn V bởi lẽ: Năm 2008, gia đình chúng tôi gồm Trần Xuân H, Trần Hồng L, Nguyễn Đình V, Trần Minh Hòa do anh Trần Xuân H đại diện để cùng anh Hoàng Văn V mua chung thửa đất có diện tích 1.064,6m<sup>2</sup> của gia đình ông Tiến, bà Thảo (như

Nguyên đơn đã trình bày). Năm 2009, anh Hoàng Văn V và em trai tôi là Trần Xuân H là thủ tục tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2008, sau khi anh V, anh H nhận chuyển nhượng bằng giấy tờ mua bán viết tay thì hai bên có Biên bản thỏa thuận tạm thời quyền sử dụng đất ngày 25/4/2008, trong đó có nội dung “anh Hoàng Văn V phải để một phần diện tích đất để làm ngõ đi cho anh Trần Xuân H ở phía sau (chiều ngang 3m, chiều dài tính dọc theo diện tích đất) khi đã phân chia quyền sử dụng. Từ nay diện tích đất và toàn bộ tài sản trên diện tích đất đã phân chia thuộc quyền sử dụng của mỗi người. Chúng tôi không có ý kiến và sự tranh chấp gì về việc phân chia quyền sử dụng diện tích đất trên”.

Năm 2009, anh H đã làm thủ tục tách thửa cho vợ chồng anh Nguyễn Đình V, chị Nguyễn Thị Kim Hoa và gia đình anh Trần Minh Hòa – Chị Vũ Thị Dần. Cả ba gia đình anh H, anh Nguyễn Đình V và anh Hòa đã có Biên bản họp gia đình thống nhất giao cho gia đình vợ chồng tôi trông coi và toàn quyền sử dụng diện tích đất của gia đình mình. Hiện nay, gia đình anh V – Chị Hoa và anh Trần Xuân H đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất cho vợ chồng tôi. Để đảm bảo an ninh nên vợ chồng tôi đã làm cổng sắt trên ngõ đi để bảo vệ an toàn. Trong quá trình làm cổng sắt trên ngõ đi, anh Hoàng Văn V không có ý kiến gì. Còn quá trình làm kè bảo vệ ngõ và đổ bê tông mặt ngõ cũng như làm cổng sắt chúng tôi có hỏi ý kiến của anh Hoàng Văn V nhưng anh V từ chối tham gia. Anh V có nói làm ngõ là để các gia đình phía trong đi ra, anh V không đi vào nên không tham gia đóng góp chi phí để làm (Chi phí để san ngõ, khắc phục sạt lở hàng năm, làm kè, đổ bê tông mặt ngõ khoảng 600 triệu đồng).

Năm 2018, gia đình tôi nhận chuyển nhượng lại thửa đất của ông Nguyễn Văn Xe phía dưới giáp với ngõ đi. Do anh Hoàng Văn V yêu cầu được đi qua thửa đất này nhưng gia đình tôi không đồng ý nên anh V đã khởi kiện buộc chúng tôi phải trả lại mặt bằng ngõ đi chung. Yêu cầu khởi kiện của anh V là không chính đáng vì diện tích ngõ đi chung với gia đình anh Hoàng Văn V không phải là 235,9m<sup>2</sup> như GCNQSDĐ của anh Hoàng Văn V đã thể hiện mà ngõ đi chung của gia đình tôi, gia đình anh Hoàng Văn V chỉ là diện tích đất phía ngoài cổng sắt (Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ) trở ra, căn cứ vào Biên bản thỏa thuận tạm thời quyền sử dụng đất ngày 25/4/2008 thì anh Hoàng Văn V không còn quyền sử dụng đất phía trong cổng sắt. Phần diện tích đất này thuộc quyền quản L, sử dụng của gia đình tôi và gia đình anh Trần Minh Hòa và chị Vũ Thị Dần. Anh Hoàng Văn V cho rằng chúng tôi xây kè lấn chiếm ngõ đi chung là không có căn cứ vì việc làm kè là để bảo vệ ngõ đi chung, và chân kè thuộc phần ngõ đi chung chứ gia đình không lấn chiếm.

Anh Trần Hồng L trình bày sau khi anh V và anh H mua chung quyền sử dụng đất của ông Tiến, hai bên thỏa thuận bỏ ra diện tích 235,9m<sup>2</sup> làm ngõ đi chung là không đúng mà chỉ có thỏa thuận theo Biên bản thỏa thuận tạm thời

quyền sử đất ngày 25/4/2008. Việc anh V yêu cầu phá dỡ cổng sắt tôi không đồng ý vì phía trong là ngõ cụt, anh V thường xuyên đe dọa an toàn cho gia đình tôi, cổng sắt ban ngày gia đình tôi vẫn mở chỉ khi tối mới KH cổng. hơn nữa anh V cũng không đi vào phần ngõ phía trong để làm gì, không ảnh hưởng đến việc đi lại cũng như sinh hoạt của gia đình anh Hoàng Văn V

Việc anh V yêu cầu xem xét, thẩm định lại phần ngõ đi phía trong cổng sắt của gia đình tôi và gia đình anh Hòa – chị Dân chúng tôi không đồng ý vì không liên quan gì đến anh Hoàng Văn V ở phía ngoài.

*\* Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Chị Nguyễn Thị Ng: Chị Ng là vợ của anh L hoàn toàn đồng ý với quan điểm của bị đơn anh Trần Hồng L, và không trình bày thêm nội dung gì khác.

- Chị Hoàng Thị H: Chị H vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có lời khai trong hồ sơ thể hiện quan điểm hoàn toàn nhất trí với quan điểm của Nguyên đơn anh Hoàng Văn V.

- Người đại diện theo ủy quyền của UBND phường H: Phần diện tích ngõ đi chung của gia đình anh Hoàng Văn V và gia đình anh Trần Hồng L, chị Nguyễn Thị Ng đã được thể hiện rõ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các gia đình nên Ủy ban phường đề nghị các hộ gia đình quản L, sử dụng theo đúng ranh giới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, việc anh Trần Hồng L tự động dựng cổng sắt ngăn ngõ đi chung là không đúng. Việc anh V cho rằng anh L hạ cốt nền lấn chiếm ngõ đi chung là không có căn cứ.

- Anh Trần Minh Hòa và vợ là chị Nguyễn Thị Dân vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có lời khai trong hồ sơ thể hiện: Vợ chồng anh ở phần đất phía trong giáp với phần đất của em trai là Trần Hồng L, vợ chồng anh có quan điểm tương tự như quan điểm của bị đơn Trần Hồng L đề nghị trong việc giải quyết vụ án, anh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Văn V.

*\* Sau khi các đương sự trình bày, ý kiến của đương sự:*

- Nguyên đơn anh Hoàng Văn V có quan điểm cho rằng phần trình bày của anh L, chị Ng không đúng sự thật.

- Anh L, chị Ng và đại diện UBND phường H không có ý kiến, không trình bày gì thêm.

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và các quy định của pháp luật dân sự thấy có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử

buộc anh Trần Hồng L phải trả lại nguyên trạng mặt đất và diện tích ngõ đi chung theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tháo dỡ cổng sắt.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đương sự và đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Việc anh Hoàng Văn V làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố H yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn là anh Trần Hồng L. Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì yêu cầu khởi kiện của anh V thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 6/8/2020, anh Hoàng Văn V làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Trần Hồng L phải trả lại mặt bằng diện tích ngõ đi chung theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tháo dỡ cổng sắt do anh Trần Hồng L xây dựng trên lối đi chung. Tại sơ đồ hiện trạng phần ngõ đi chung đất tranh chấp ở tổ 3, khu 2, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh giữa nguyên đơn anh Hoàng Văn V và bị đơn anh Trần Hồng L thể hiện tại điểm 9,10,11 anh L có dựng một cổng sắt chắn lối đi chung có KH cổng. Phần đất ngõ đi chung theo thỏa thuận giữa các hộ gia đình chiều ngang là 3m, theo sơ đồ đo vẽ từ điểm 8 đến điểm 9 sát cổng sắt của ngõ đi chung có chiều dài là 8,69m bị thiếu hụt tổng cộng là 1,2m do chân đường thấp phải tả ly theo chiều dài của ngõ. Qua tranh tụng tại phiên tòa thấy việc anh Hoàng Văn V khởi kiện yêu cầu anh Trần Hồng L phải trả lại mặt bằng ngõ đi chung của 3 gia đình. Thứ nhất việc thiếu hụt chiều ngang của ngõ đi chung không đáng kể, anh V ở phần đất phía ngoài, còn anh L, anh Hòa ở phần đất phía trong và phần ngõ phía trong (ngõ cụt) nên không ảnh hưởng đến việc đi lại cũng như sinh hoạt của anh Hoàng Văn V, hơn nữa phần ngõ đi này là do các hộ tự bỏ một phần đất của mình được quyền sử dụng để làm ngõ đi chung. Việc anh Trần Hồng L làm cổng sắt KH cổng ngăn ngõ đi phần ngõ phía trong dẫn đến phần ngõ cụt tiếp giáp đồi cao dễ bảo vệ an ninh trật tự, phần ngõ phía trong do gia đình anh L tự làm đường khi làm đoạn đường này anh V không có ý kiến và cũng không tham đóng góp gì. Hiện nay đoạn ngõ phía trong chỉ có 2 gia đình anh L, anh Hòa sử dụng đi lại ban ngày vẫn mở chỉ vào buổi tối mới KH cổng. Phần ngõ phía ngoài chạy dọc theo phần đất của anh V thông ra đường bê tông, việc anh L dựng cổng sắt ngăn phần ngõ phía trong không ảnh hưởng gì đến việc đi lại cũng như sinh hoạt của gia đình anh V. Do vậy anh V khởi kiện buộc anh L phải trả lại mặt bằng ngõ đi

chung và tháo dỡ công sắt là hoàn toàn không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy diện tích ngõ đi chung thiếu hụt không đáng kể, việc tháo dỡ công sắt là không cần thiết nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Văn V .

Do yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Văn V không được chấp nhận, nên các chi phí thẩm định, đo vẽ sơ đồ anh V phải chịu.

[4] Về án phí: Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Văn V nên án phí dân sơ thẩm anh V phải chịu.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: khoản 9 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 147 Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Căn cứ Điều 254 của Bộ luật dân sự;

Tuyên xử :

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Văn V về “tranh chấp quyền sử dụng đất” ngõ đi chung đối với bị đơn là anh Trần Hồng L.

Áp dụng: Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 của 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 L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Về án phí sơ thẩm: Buộc anh Hoàng Văn V phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng ) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng anh V đã nộp tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0002919 ngày 16/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H.

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

#### **Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND TP H;
- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- Chi cục THADS TP H;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Văn Đức**