

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TH PHỐ THUẬN AN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 58/2020/DS-ST

Ngày: 11 -9-2020

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng  
đất (lỗi đi chung).

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TH PHỐ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Huệ

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Ngọc Hồng;

2. Bà Dương Thị Bạ.

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Cảnh Khang - Thư ký Tòa án nhân dân Th phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Th phố Thuận An tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Ngọc Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2020, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Th phố Thuận An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 123/2020/TLST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất (lỗi đi chung)” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 69/2020/QĐXX-ST ngày 25 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lưu Văn Th, sinh năm 1959; nơi thường trú: Số 67/2, đường 58, khu phố N, phường T, Th phố T, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Lê Thị L; sinh năm 1953; nơi thường trú: Số N, đường T, khu phố N, phường T, Th phố T, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

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

- Bà Đặng Thị Thanh M, sinh năm 1979; nơi cư trú: Ấp A, xã Đ, huyện C, Th phố Hồ Chí Minh; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Ông Đặng Thanh M, sinh năm 1986, nơi cư trú: Số N, đường T, khu phố N, phường T, Th phố T, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt

- Bà Huỳnh Thị E, sinh năm 1958; nơi cư trú: Số 67/2, đường 58, khu phố N, phường T, Th phố T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1963; nơi cư trú: Số 511B khu phố T, phường L, Th phố T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Lưu Văn Th trình bày:*

Ông là chủ sử dụng phần đất có diện tích 757,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 318, tờ bản đồ số 40 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04921/LT do UBND thị xã T (nay là Th phố T), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Lưu Văn Th và diện tích đất 134,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 576, tờ bản đồ số 40 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04921/LT do UBND thị xã T (nay là Th phố T), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Lưu Văn Th và bà Huỳnh Thị E, cùng tọa lạc tại khu phố N, phường T, Th phố T, tỉnh Bình Dương. Hai thửa đất trên có nguồn gốc của ông Lưu Văn Ngh cha ông để lại cho ông vào năm 2004. Tại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên có thể hiện cạnh phía Nam có đường đi diện tích khoảng 60m<sup>2</sup> chiều ngang 02m, chiều dài 30 m (diện tích đo đạc thực tế 42,5m<sup>2</sup>). Ông Th cho rằng đường đi trên là một đường bờ, do người dân tự đi nên thành lối mòn làm đường đi chung cho gia đình ông và mọi người phía sau từ trước năm 1968 đến nay. Hiện nay Công ty BECAMEC đã giải tỏa hết nên không còn ai đi con đường trên mà chỉ có gia đình bà L ở phía trong sử dụng. Đầu tháng 01 năm 2019 bà L làm cổng bằng cột sắt, cửa sắt khóa lại không cho gia đình ông đi vào phía trong mà chỉ có mình gia đình bà L sử dụng. Ông cho rằng phía Nam thửa đất 576, tờ bản đồ 40 hiện nay ông có chừa một phần cổng có chiều ngang 0,5m để đi ra phần đường đi đang tranh chấp nhưng bà L đã làm cổng khóa lại không cho gia đình ông sử dụng.

Nhận thấy, việc làm của bà L gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Th nên ông Th khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc bà Lê Thị L phải tháo dỡ cổng rào trả lại đường đi chung có diện tích đo đạc thực tế 42,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố N, phường T, thành phố t, tỉnh Bình Dương.

*Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04921/LT ngày 16 tháng 01 năm 2013; biên bản hòa giải ngày 25 tháng 3 năm 2020; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06783/LT ngày 07 tháng 11 năm 2014...*

*Theo các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị L trình bày:*

Cha bà tên Lê Văn K (tên khác Lê Văn Ph) và mẹ bà tên Nguyễn Thị S có khai phá, quản lý sử dụng phần đất có diện tích khoảng trên 300m<sup>2</sup> hiện nay thuộc thửa đất số 167, 441, 168 tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại khu phố Đông N, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Năm 1993 bà Nguyễn Thị S chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 167 và 441 cho ông Nguyễn Văn Đ. Ngày 21/11/1995 bà Lê Thị L và ông Nguyễn Văn Đ có lập giấy xác nhận có nội dung “ Nguyên vào năm 1995 bà Lê Thị L có bán cho ông Nguyễn Văn Đ một miếng đất thuộc tổ 2, khu phố N, thị trấn T (nay là phường), thị xã (nay là Th phố) T,

tỉnh Bình Dương. Việc sang nhượng trên hai bên có thống nhất ông Nguyễn Văn Đ có chừa đường đi bề ngang 3m để làm đường đi, phần đường đi này giáp ranh với ông Lưu Văn Ngh”. Hiện nay toàn bộ phần đất còn lại trong đó có phần đất tranh chấp đường đi trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do hiện nay chỉ còn mình gia đình bà sử dụng con đường đi trên và do nhà bà nằm phía trong nên chổ, mào và những người nghiện thường xuyên vào quây phá, bà không quản lý được nên vào đầu năm 2019 bà có lắp cổng hàng rào bằng cột sắt, cửa sắt như hiện nay. Nay bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Th vì bà xác định phần đất đường đi trên có nguồn gốc là của cha mẹ bà để lại cho bà sử dụng. Bà L không có yêu cầu phản tố gì đối với nguyên đơn.

*Theo lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị E trình bày:*

Bà là vợ của ông Lưu Văn Th, bà và ông Th cùng đứng tên phần đất có diện tích đất 134,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 576, tờ bản đồ số 40 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04921/LT do UBND thị xã T (nay là Th phố T), tỉnh Bình Dương cấp, đất tọa lạc tại khu phố N, phường T, Th phố T, tỉnh Bình Dương, nay bà thống nhất toàn bộ ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông Th, bà không có yêu cầu nào khác đối với vụ án trên. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp.

*Theo lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Thanh M, ông Đặng Thanh M cùng trình bày:* Ông, bà là con ruột của bà Lê Thị L, hiện nay ông, bà đang ở chung nhà với bà L và có đi trên phần đất đang tranh chấp nhưng ông, bà xác định không có yêu cầu gì đối với vụ án trên. Ông, bà thống nhất ý kiến của bà L. Ông, bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp.

*Theo lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Văn V trình bày:*

Ông là hàng xóm của ông Th và bà L. Ông biết phần đất đường đi đang tranh chấp trên có nguồn gốc là của cha mẹ bà L là bà Sanh và ông Phương để lại cho bà L sử dụng từ trước năm 1975 cho đến nay. Trước năm 1975 bà Nguyễn Thị S quản lý, sử dụng. Từ năm 1975 đến năm 1993 bà S chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ (cha ông). Khi chuyển nhượng đất cho cha ông thì giữa bà L và cha ông có thỏa thuận chừa phần đất có chiều ngang 03m để làm đường đi như hiện nay. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp.

Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ý kiến của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án: Đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận 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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ tranh chấp: Ông Lưu Văn Th cho rằng bà Lê Thị L lắp trụ sắt, cổng sắt trên lối đi chung tọa lạc tại khu phố N, phường T, Th phố T,

tỉnh Bình Dương làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông nên ông khởi kiện buộc bà L phải tháo dỡ công trình trên đất trả lại lối đi chung cho gia đình ông được sử dụng. Xét, đây là vụ án Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung) thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Th phố Thuận An theo quy định tại Điểm 9 Điều 26, Điều 35 và Điểm c Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị E, bà Đặng Thị Thanh M, ông Đặng Thanh M; người làm chứng ông Nguyễn Văn V có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 228; Điều 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ông Lưu Văn Th cho rằng hai thửa đất số 318, 576, tờ bản đồ số 40 của nguyên đơn khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể hiện đường đi chung chiều ngang khoảng 02m, chiều dài khoảng 30m, diện tích đo đạc thực tế 42,5m<sup>2</sup>. Gia đình nguyên đơn đã sử dụng đường đi trên từ năm 1968 đến năm 2012 thì không sử dụng nữa mà đã sử dụng đường đi Lái Thiêu 58. Đến năm 2019, bà L tự ý xây dựng lấp trụ công và cổng bằng sắt không cho gia đình ông sử dụng nên ông khởi kiện yêu cầu bà L phải tháo dỡ cổng hàng rào, trả lại lối đi chung diện tích đo đạc thực tế 42,5m<sup>2</sup>. Bà L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng đường đi trên có nguồn gốc của cha mẹ bà tên Lê Văn K (tên khác Lê Văn Ph) và Nguyễn Thị S khai phá từ trước năm 1968 để lại cho bà sử dụng từ năm 1975 đến nay, nhưng bà chưa đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

[4] Theo biên bản xác minh ngày 26 tháng 5 năm 2020 tại khu phố N, phường T, Th phố T, tỉnh Bình Dương xác định: “Đường đi đang tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn có diện tích khoảng 60m<sup>2</sup> có nguồn gốc của cha mẹ bà Lê Thị L là ông Lê Văn Ph và bà Nguyễn Thị S chết để lại cho bà Lê Thị L quản lý, sử dụng trước năm 1975. Khoảng năm 1990 bà L chuyển nhượng phần đất phía trước cho ông Nguyễn Văn Đ nhưng bà L vẫn giữ nguyên hiện trạng con đường đi trên để bà L đi vào phần đất phía trong của bà L. Khoảng năm 2019 bà L có hỏi ban điều hành khu phố xin xây tường rào phần đất đường đi trên do chó, mèo và những người nghiện hay vào phần đất đường đi trên để tụ tập, quấy phá nhiều nên khu phố có nói bà L mua lưới B40, trụ và cổng sắt để làm cổng như hiện nay. Hiện nay phần đất đường đi trên chỉ có gia đình bà L quản lý, sử dụng. Từ trước đến nay ông Lưu Văn Th không sử dụng đường đi trên mà ông chỉ sử dụng đường đi Lái Thiêu 58...”. Ngày 21/8/2020 Ủy ban nhân dân phường Lái Thiêu cung cấp thông tin như sau: “Phần đất tranh chấp (lối đi) trước đây là đường bờ ruộng của gia đình bà L được hình Th từ khoảng năm 1992 dùng để đi chung cho các hộ dân, đến năm 2000-2002 giải tỏa quy hoạch Trung tâm Văn hóa thể dục – thể thao, tổng hợp huyện (nay là Th phố) Thuận An thì các hộ dân không còn đi trên con đường này, chỉ còn bà L sử dụng làm lối đi. Địa phương không biết ông Th sử dụng đường đi trên thời gian nào, địa phương chỉ biết hiện nay ông Th không còn sử dụng lối đi này mà gia đình ông đã sử dụng đường Lái Thiêu 58 là đường chính. Đường đi trên không bị quy hoạch giải tỏa, không nằm trong danh mục tên đường do nhà nước quản lý và không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ai...”. Như vậy, có căn cứ xét diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của gia đình bà Lê Thị L sử dụng liên tục từ năm 1992 đến nay. Do đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 01/12/2004 cho ông Lưu Văn Ngh; cấp ngày 16/01/2013 cho ông Lưu

Văn Th; cấp ngày 07/11/2014 cho ông Th, bà L; cấp ngày 26/12/2006 cho ông Nguyễn Văn V có thể hiện đường đi chung nhưng đường đi trên là đường đi của gia đình bà L, không phải đường đi chung do nhà nước quản lý. Mặt khác, từ năm 2012 đến nay gia đình ông Th không sử dụng đường đi này mà chỉ sử dụng đường đi Lái Thiêu 58 và tại cạnh phía Bắc phần đất đường đi đang tranh chấp giáp thửa đất 318 và 576 tờ bản đồ số 40 của nguyên đơn đã được nguyên đơn xây dựng tường rào bằng xi măng, gạch tô cao 03m kiên cố, ông Th chỉ trừ một lối thoát hiểm có chiều ngang 0,5m phía cuối thửa đất 567 nhưng ông đã dùng tôn chặn lại không sử dụng từ năm 2012 đến nay. Do đó, ông Th khởi kiện cho rằng diện tích đất tranh chấp là lối đi chung của gia đình ông và bà L là không phù hợp và trên thực tế hiện nay gia đình ông đã có đường đi ổn định nên việc không buộc bà L tháo dỡ công và trụ cổng trả lại đường đi có diện tích 42,5m<sup>2</sup> cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Th nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th.

[5] Từ những nhận định trên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc định giá tài sản nguyên đơn ông Lưu Văn Th phải nộp 2.966.864 đồng. Ông Th đã nộp xong.

[8] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông Th đã 61 tuổi là người cao tuổi theo quy định của Luật người cao tuổi năm 2009 thì ông Th thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên ông Th được miễn án phí.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Khoản 9, Điều 26; Điểm a, Khoản 1, Điều 35 và Điểm c, Khoản 1 Điều 39 Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 228; Điều 229; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 166; Điều 170; Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Văn Th về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung) đối với bị đơn bà Lê Thị L.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc định giá tài sản: Nguyên đơn ông Lưu Văn Th phải chịu 2.966.864 đồng. Ông Th đã nộp xong.

3. Về án phí: Ông Lưu Văn Th được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND Th phố Thuận An;
- Chi cục THADS Th phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

**Nguyễn Thị Huệ**

Nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng

cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng  
đạt hợp lệ .

**TH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ    THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**