

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ Q  
TỈNH N**

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

Bản án số: 26/2020/DS-ST

Ngày: 28 - 8 - 2020

V/v: “*Buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất,  
trả lại diện tích lấn chiếm lối đi chung*”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ Q, TỈNH N**

***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

***- Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa:*** Bà Trần Thị Túc

***- Các Hội thẩm nhân dân:***

1. Bà Nguyễn Thị Thanh

2. Ông Nguyễn Văn Tấn

***- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:*** Ông Đinh Hồng Buôi – Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh N.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Q tham gia phiên tòa:*** Bà Huỳnh Thị Thanh Tài - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh N xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 312/2019/TLST-DS ngày 12/12/2019 về việc: “*Buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất trả lại diện tích lấn chiếm lối đi chung*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 66/2020/QĐST-DS ngày 11 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Anh Lê Nhật L, sinh năm 1988;

Anh Phan Quang T, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Tổ 17, phường T, thành phố Q, tỉnh N.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của anh Phan Quang T là anh Lê Nhật L theo hợp đồng ủy quyền ngày 28/5/2020.

***2. Bị đơn:*** Ông Lê Tấn P, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Tổ 5, phường Q, thành phố Q, tỉnh N.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của anh Lê Tấn P là ông Hồ Ngọc P theo giấy ủy quyền ngày 10/01/2020.

Địa chỉ: Hẻm 127/9 Nguyễn Thụy, tổ 2, phường Q, thành phố Q, tỉnh N.

***3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, tham gia tố tụng với bên nguyên đơn:*** Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Thôn Tân Mỹ, xã T, thành phố Q, tỉnh N.

***4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, tham gia tố tụng với bên bị đơn:*** Chị Nguyễn Thị Thúy K, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Tổ 5, phường Q, thành phố Q, tỉnh N.

*5. Người làm chứng:*

- Ông Hồ Sĩ D, sinh năm 1972

Địa chỉ: Tổ 11, phường T, thành phố Q, tỉnh N.

- Anh Lương Công D, sinh năm 1979

Địa chỉ: Tổ dân phố Liên Hiệp 1A, phường Trương Quang Trọng, thành phố

Q.

- Chị Lương Thị Hà G, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Tổ dân phố Liên Hiệp 1A, phường Trương Quang Trọng, thành phố

Q.

- Chị Nguyễn Thị Kiều C, sinh năm 1980

Địa chỉ: Tổ 4, phường Lê Hồng Phong, thành phố Q, tỉnh N.

Anh L, anh P có mặt. Anh T, anh P, chị K, anh D, chị G, chị H, ông D, chị C vắng mặt. Chị H, anh D, chị G vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Tại đơn khởi kiện ngày 14/10/2019, bản tự khai ngày 20/02/2020, biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 05/3/2020, biên bản hòa giải ngày 05/5/2020 và tại phiên tòa nguyên đơn anh Lê Nhất L và anh Phan Quang T trình bày:**

Nguyên nguồn gốc thửa đất số 1628 là của ông Hồ Sĩ D, bà Nguyễn Thị G nhận chuyển nhượng của anh Tô Vinh D. Sau đó anh D đã tách thửa 1628 thành 03 thửa gồm: thửa 5135, thửa 5136 và thửa 5137. Thửa 5135 được chuyển nhượng cho anh Trần Đình N; sau đó anh Nam chuyển nhượng lại anh Lương Công D và anh D chuyển nhượng cho anh Lê Tấn P; thửa đất số 5136 anh D chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Tánh, chị Tánh chuyển nhượng lại cho chị Nguyễn Thị H; chị H chuyển nhượng cho anh Ngô Hữu C và anh Cánh chuyển nhượng lại cho anh Lê Nhất L và thửa đất 5137 (hiện nay là thửa 315). Trong quá trình làm thủ tục tách thửa, ông Hồ Sĩ D đã tự chừa đường đi với diện tích  $60,75m^2$ , chiều rộng là 03m. Nhưng hiện nay phần đường đi mà ông D đã chừa bị hẹp do anh Lê Tấn P đã xây tường rào, cổng ngõ lấn đường đi, làm cho lối đi vào thửa đất của anh L, anh Trung bị hẹp lại chỉ đủ cho một người đi.

Tại đơn khởi kiện anh L, anh T yêu cầu Tòa án giải quyết chỉ buộc anh Lê Tấn P tháo dỡ phần tường rào, cổng ngõ, mái hiên đã xây dựng lấn chiếm đường đi chung và trả lại đúng hiện trạng ban đầu đường đi chung là 03m chiều rộng đi vào thửa đất 5136, 5137 của anh L, anh T. Tại đơn đề nghị bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 06/5/2020 người đại diện theo ủy quyền của anh Phan Quang T là anh Lê Nhất L bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện buộc chị Nguyễn Thị Thúy K là vợ anh P cùng có nghĩa vụ tháo dỡ phần lấn chiếm đường đi chung vì chị K và anh P cùng sở hữu, quản lý, sử dụng tường rào, cổng ngõ, mái hiên tại căn nhà gắn liền thửa đất 5135.

Tại phiên tòa, anh L và anh T yêu cầu Hội đồng xét xử buộc anh Lê Tấn P, chị Nguyễn Thị Thúy K tháo dỡ tường rào, cổng ngõ trả lại diện tích lấn chiếm đường đi chung là  $8,3 m^2$  và tháo dỡ mái hiên có diện tích là  $9,9 m^2$ .

**Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 09/01/2020, văn bản trình bày ý kiến ngày 10/01/2020, bản trình bày ý kiến ngày 04/5/2020, biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 05/3/2020, biên bản hòa giải ngày 05/5/2020 bị đơn anh Lê Tấn P và người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Tấn P là ông Hồ Ngọc P trình bày:** Vào năm 2018 anh P có mua lại nhà của anh Lương Công D, toàn bộ nhà và công trình phụ gắn liền với đất. Trong đó bao gồm diện tích đất đã có tường rào, cổng ngõ xây dựng kiên cố. Nay anh Lê Nhất L và anh Phan Quang T yêu cầu anh P, chị K tháo dỡ tường rào cổng ngõ, mái hiên trả lại đúng diện tích đường đi chung đã chừa là 03m chiều rộng của đường đi anh Phương không đồng ý vì anh P cho rằng anh P không lấn chiếm và cũng không xây dựng tường rào, cổng ngõ, mái hiên.

**Tại bản tự khai ngày 26/6/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập đứng về phía nguyên đơn anh Phan Quang T là chị Nguyễn Thị H trình bày:** Khoảng năm 2013 ông Hồ Sĩ D có chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Tánh một thửa đất số hiệu 1628 diện tích là 365,4 m<sup>2</sup> tại phường Q, sau đó chị Tánh có nhờ chị H đi tách thửa đất 1628 thành 03 thửa đất có số hiệu là thửa 5135 diện tích 112,55 m<sup>2</sup>, thửa 5136 có diện tích 85 m<sup>2</sup>, thửa 5137 diện tích 107,1 m<sup>2</sup>. Năm 2013 chị Tánh có chuyển nhượng cho chị H thửa số 5135 có gắn liền trên đất là 01 căn nhà cấp 4 đã cũ, chỉ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có giấy phép xây dựng nhà và không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Đến năm 2014, chị H có sửa lại nhà, có xây lại cổng mới không xin phép chính quyền địa phương và chị H đã xây tường rào cổng ngõ lấn ra đường đi, (vì chị H nghe tin hai thửa 5136, 5137 phía trong sẽ được một người có đường đi phía trước mua nên việc chị H xây lấn đường đi không ảnh hưởng). Tuy nhiên vị trí ranh giới đúng để làm cổng chị H có xây một trụ để xác định vị trí nằm sát hẻm phía Bắc của thửa đất, trụ này nay đã không còn. Năm 2015 vì kinh tế khó khăn, chị H chuyển nhượng lại thửa đất này cho chị Nguyễn Thị Kiều C và thống nhất với chị C là phải đập cổng ngõ chị H đã xây lấn đường đi. Từ đó đến nay chị H không còn liên hệ với chị C nữa.

**Tại biên bản làm việc ngày 20/4/2020 người làm chứng ông Hồ Sĩ D trình bày:** Khi ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 1628 thì đã có một căn nhà cấp 4 gắn liền trên đất (hiện nay gia đình anh P đang ở). Lúc mua và khi làm thủ tục tách thửa năm 2012 chỉ có cổng ngõ bằng sắt ngang bên hông nhà, mở cổng sắt này là vào nhà và đất của thửa 1628, không có tường rào bao quanh trước mặt căn nhà, chỉ có 01 mái che bằng tôn nhỏ, chiều rộng khoảng 2 m từ mép vách nhà bắn ra, không có trụ mái che, trụ cổng ngõ, tường rào xây gì cả. Những người sau nhận chuyển nhượng lại từ ông D, bà Gái xây dựng tường rào, cổng ngõ làm hẹp lối đi chung là không đúng ý chí của ông D, bà Gái là tự chừa 60,75 m<sup>2</sup> để làm đường đi chung có chiều rộng 3m cho đến hết thửa đất 1628 trước khi tách thửa như trong biên bản đo đạc kết quả địa chính thửa đất và Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới tách thửa.

**Tại bản tự khai ngày 02/7/2020, người làm chứng chị Nguyễn Thị Kiều C trình bày:** Năm 2015, chị C có mua căn nhà gắn liền thửa đất số 5135 của chị H theo diện tích 112,55 m<sup>2</sup> trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không

đo đạc thực tế. Khi mua xong chị H có trao đổi với chị C về việc chị H có xây lán tường rào cổng ngõ lán ra đường đi và yêu cầu chị C phải đập tường rào, cổng ngõ này để chủ hai thửa đất phía trong có đường đi nhưng chị H cũng không trừ bớt tiền cho tôi. Chị C được biết chị H nói có xây trụ mốc ranh giới đúng của thửa đất ở phía Bắc nhưng chị C nhầm tưởng đó là cái trang thờ nên chị C đã cúng và xin đập đi, nay không còn nữa. Sau khi mua xong vì không có nhu cầu ở nên chị C đã bán lại căn nhà này cho anh D. Chị C cũng nói lại cho anh D về việc tường rào, cổng ngõ xây lán đường đi 1,5 m và nói với anh D phải sửa lại cổng ngõ. Tất cả thỏa thuận giữa chị H và chị C, giữa chị C và anh D về tường rào, cổng ngõ đều bằng lời nói với nhau, không có viết giấy tờ gì. Chị C có ý kiến việc xây lán tường rào, cổng ngõ này là hoàn toàn không đúng với diện tích có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 5135, nên người sử dụng ở trong căn nhà này phải tháo dỡ để trả lại hiện trạng đường đi chung cho chủ hai thửa đất phía trong là cần thiết.

**Tại hai bản tự khai cùng ngày 06/3/2020 anh Lương Công D và chị Lương Thị Hà G khai:** Thời điểm năm 2015 anh D nhận chuyển nhượng đất thửa 5135 của anh Trần Đình N và chị Nguyễn Thị Kiều C đã có tường rào, cổng ngõ, mái che như sơ đồ xem xét hiện trạng thực tế. Trong quá trình chị G sinh sống, sử dụng, chị G cũng không coi nói, sửa chữa gì thêm cho đến thời điểm anh D chuyển nhượng thửa đất gắn liền căn nhà cấp 4 cho anh Lê Tấn P. Khi chị G đến ở thì những người mua đất phía trong là chị Thúy vợ của anh Cang cũng yêu cầu chị G đập bỏ tường rào, cổng ngõ chị G cũng đồng ý nhưng thương lượng chi phí sửa chữa chị Thúy phải chịu nhưng sau đó chị Thúy không đồng ý thương lượng với chị G. Theo quan điểm chị G là thừa nhận tường rào, cổng ngõ, mái hiên của căn nhà gắn liền thửa 5135 có xây lán ra đường đi chung khoảng 1m nhưng vì hiện trạng chị G mua như vậy nên chị G cũng không tự chịu phá dỡ phần xây lán này.

**Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Q phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án:**

Trong quá trình thụ lý đơn, giải quyết vụ án, Thẩm phán đã làm đúng theo quy định của pháp luật; thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, đúng mối quan hệ tranh chấp. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các nguyên tắc xét xử, đảm bảo đúng thành phần Hội đồng xét xử, đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự, thẩm vấn và tranh luận khách quan, điều hành phiên tòa đúng trình tự quy định luật tố tụng dân sự. Đối với đương sự từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được quy định tại các Điều 70,71 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được quy định tại các Điều 70,72 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị K không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được quy định tại các Điều 70,73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không có mặt trong các lần triệu tập của Tòa án. Người làm chứng chấp hành đúng quy định tại Điều 78 Bộ luật tố tụng dân sự. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Nhất L và anh Phan Quang T về việc yêu cầu anh Lê Tấn P và chị Nguyễn Thị Thúy K đập bỏ, tháo dỡ phần tường rào cổng ngõ cổng ngõ đã xây

dựng và trả lại đúng hiện trạng ban đầu của đường đi chung 03 m chiều rộng. Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ chi phí 15.000.000 đồng để tháo dỡ phần diện tích xây dựng bị lấn trả lại lối đi chung của anh Lê Nhất L và anh Phan Quang T đối với anh Lê Tấn P, chị Nguyễn Thị Thúy K. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện chịu nên được ghi nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Lê Nhất L, anh Phan Quang T có đơn khởi kiện và đơn yêu cầu buộc anh Lê Tấn P có địa chỉ tại tổ 5, phường Q, thành phố Q tháo dỡ tường rào, cổng ngõ, mái hiên để trả lại diện tích lấn chiếm lối đi chung. Ngày 06/5/2020, anh L có bổ sung yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị Thúy K là vợ của anh Lê Tấn P cùng có nghĩa vụ tháo dỡ công trình trên đất lấn chiếm đường đi để trả lại lối đi chung. Xét thấy, việc bổ sung này là phù hợp và không vượt quá yêu cầu khởi kiện nên được chấp nhận. Tòa án nhân dân thành phố Q đã xác định quan hệ tranh chấp: “ Buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, trả lại diện tích lấn chiếm lối đi chung” và thụ lý vụ án đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 2 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Tại Thông báo bổ sung người tham gia tố tụng số 09/TB –TA ngày 06/3/2020 trên cơ sở lời khai của anh Lê Tấn P, anh P cùng vợ là chị Nguyễn Thị Thúy K có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền trên đất từ anh Lương Công D và tại bản trình bày ngày 06/3/2020 anh D có trình bày anh D đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng mua nhà cho em của anh D là chị Lương Thị Hà G ở nên Tòa án đã bổ sung anh D, chị G tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong quá trình làm việc, anh D, chị G khai căn nhà, mái hiên cổng ngõ trên đất này không phải do anh D, chị G xây dựng mà khi anh D nhận chuyển nhượng đã có sẵn từ chủ đất cũ, điều này phù hợp với sự thừa nhận của chị Nguyễn Thị H, chị H là người đã trực tiếp xây dựng tường rào, cổng ngõ, mái che có sự làm chứng của chị Nguyễn Thị Kiều C. Nên Hội đồng xét xử xác định lại tư cách tham gia tố tụng của anh Lương Công D, chị Lương Thị Hà G, chị Nguyễn Thị Kiều C là người làm chứng, chị Nguyễn Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, tham gia tố tụng với bên nguyên đơn. Tại phiên tòa nguyên đơn anh Phan Quang T vắng mặt lần thứ hai nhưng có người đại diện theo ủy quyền là anh Lê Nhất L có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập đứng về phía bị đơn là chị Nguyễn Thị Thúy K vắng mặt lần thứ hai không có lý do, những người làm chứng là ông Hồ Sĩ D vắng mặt lần thứ hai không có lý do, anh Lương Công D, chị Lương Thị Hà G, chị Nguyễn Thị Kiều C vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về nguồn gốc và quá trình quản lý sử dụng đất có phần đất đường đi chung đang tranh chấp: Nguyên là thửa đất số 1628, tờ bản đồ số 03, diện tích 356 m<sup>2</sup> ( 300 ODT và 56 m<sup>2</sup> HNK) phường Q có giới cận: Phía Đông giáp đất ông Bùi Phụ Hùng, phía Tây giáp đất ông Lê Thành Sự, phía Nam giáp đất ông Đặng Ngọc Tư, phía Bắc giáp đất của ôngchị L, ôngL1, ông H, ông H1, ông N là của hộ ông Tô Vinh D. Đến ngày 09/4/2011 ông Tô Vinh D và bà Đinh Thị H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hồ Sĩ D và bà Nguyễn Thị G. Ngày 03/8/2011, ông D, bà Gái được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1628, tờ bản đồ số 3, diện tích 365,4 m<sup>2</sup> (300 m<sup>2</sup> ODT và 65,4 m<sup>2</sup> HNK), lý do tăng là do thửa đất 1628 sử dụng ổn định, không có tranh chấp, trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tô Vinh D chỉ căn cứ theo bản đồ mà không đo đạc thực tế, khi chuyển nhượng cho ông Hồ Sĩ D, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Q đo đạc lại hiện trạng thực tế thì diện tích thửa 1628 tăng lên 9,4 m<sup>2</sup>. Ngày 21/9/2012, ông Hồ Sĩ D và bà Nguyễn Thị G nộp hồ sơ đề nghị tách thửa 1628 thành 03 thửa đất gồm thửa số 5135, 5136, 5137. Các thửa đất này được chuyển nhượng lần lượt qua nhiều người. Hiện nay thửa đất số 5135 diện tích 112,55 m<sup>2</sup> ( làm tròn 112,6 m<sup>2</sup>) anh Lê Tấn P, chị Nguyễn Thị Thúy K đang quản lý, sử dụng; thửa số 5136 diện tích 85 m<sup>2</sup> anh Lê Nhất L đang quản lý, sử dụng; thửa số 5137 diện tích 107,1 m<sup>2</sup>( nay là thửa 315) anh Phan Quang T đang quản lý, sử dụng. Anh P và anh T đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa 5135 và thửa 5137. Riêng thửa 5136, anh L đã được lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa được đăng ký biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên anh L và anh T có quyền khởi kiện đối với việc lấn chiếm lối đi chung vì ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các anh.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc anh Lê Tấn P, chị Nguyễn Thị Thúy K tháo dỡ tường rào, cổng ngõ có diện tích 8,3 m<sup>2</sup> và tháo dỡ mái che lấn chiếm 18,2 m<sup>2</sup> của căn nhà gắn liền thửa đất số 5135 của anh P, chị K để trả lại hiện trạng đường đi chung khi chủ đất cũ là ông Hồ Sĩ D làm thủ tục tách thửa đã tự chừa chiều rộng là 3m, chiều dài hết thửa đất 1628. Hội đồng xét xử xét thấy tại Biên bản làm việc ngày 20/4/2020 ông Hồ Sĩ D thừa nhận: Khi ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 1628 thì đã một căn nhà cấp 4 gắn liền trên đất (hiện nay gia đình anh P đang ở). Lúc mua và khi làm thủ tục tách thửa năm 2012 chỉ có cổng ngõ bằng sắt ngang bên hông nhà, mở cổng sắt này là vào nhà và đất của thửa 1628, không có tường rào bao quanh trước mặt căn nhà, chỉ có 01 mái che bằng tôn nhỏ, chiều rộng khoảng 2 m từ mép vách nhà bắn ra, không có trụ mái che, trụ cổng ngõ, tường rào xây gì cả. Những người sau nhận chuyển nhượng lại từ ông D, bà Gái xây dựng tường rào, cổng ngõ làm hẹp lối đi chung là không đúng ý chí của ông D, bà Gái là tự chừa 60,75 m<sup>2</sup> để làm đường đi chung có chiều rộng 3m cho đến hết thửa đất 1628 trước khi tách thửa như trong biên bản đo đạc kết quả địa chính thửa đất và Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới tách thửa. Tại hai bản tự khai cùng ngày 06/3/2020 anh Lương Công D và chị Lương Thị Hà G đều thừa nhận: Thời điểm năm 2015 anh Danh nhận chuyển nhượng đất thửa 5135 của anh Trần Đình N và chị Nguyễn Thị Kiều C đã có tường rào, cổng ngõ, mái che như sơ đồ xem xét hiện trạng thực tế.

Trong quá trình chị G sinh sống, sử dụng, chị G cũng không coi nói, sửa chữa gì thêm cho đến thời điểm anh D chuyển nhượng thửa đất gắn liền căn nhà cấp 4 cho anh Lê Tấn P. Đồng thời theo Bản tự khai ngày 02/7/2020 của chị C khai: Năm 2015, chị Nguyễn Thị H có chuyển nhượng nhà gắn liền thửa đất số 5135, diện tích 112,55 m<sup>2</sup> cho chị C, khi nhận chuyển nhượng chị C chỉ xem xét diện tích theo sổ đỏ chứ không đo đạc thực tế. Khi mua xong chị H có trao đổi với chị C về việc chị H có xây lán tường rào và cổng ngõ ra phần diện tích đường đi chung và có nói chị C đập cái cổng để khi chủ hai lô đất phía trong (thửa 5136, thửa 5137) có bán đất nhưng chị H không giảm giá tiền mua đất cho chị C. Sau khi mua xong vì không có nhu cầu ở nên chị C bán lại căn nhà cho anh D. Chị C cũng nói lại với anh D về việc cái cổng đã bị xây lán đường đi 1,5 m và nói anh D sửa lại cổng ngõ. Tất cả thỏa thuận về việc có xây lán tường rào, cổng ngõ giữa anh D và chị C, giữa chị C với chị H đều thỏa thuận bằng lời nói, không có viết giấy tờ gì. Anh P, chị K nhận chuyển quyền sử dụng đất từ anh Lương Công D nhưng trên thực tế có nhà ở, hiện chưa có chứng nhận quyền sở hữu hợp pháp về việc xây dựng nhà và anh D cũng không được chuyển giao giấy phép nhà ở là vi phạm quy định tại Điều 107 Luật xây dựng năm 2014, khoản 1 Điều 31 Nghị định 43/2014/NĐ – CP ngày 15/4/2014 Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Hội đồng xét xử xét thấy trong quá trình làm thủ tục tách thửa số 1628 thành 03 thửa đất số 5135 có diện tích 112,55 m<sup>2</sup>, thửa 5136 có diện tích 85 m<sup>2</sup>, thửa 5137 có diện tích 107,1 m<sup>2</sup> thì ông Hồ Sĩ D, bà Nguyễn Thị G đã tự chừa làm đường đi diện tích 60,75 m<sup>2</sup>, chiều rộng 3m, chiều dài hết thửa đất nên diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 1628 từ diện tích 365,4 m<sup>2</sup> chỉ còn 304,65 m<sup>2</sup>. Việc ông D, bà Gái tự chừa đường đi đã được Ủy ban nhân dân phường Q xác nhận tại đơn giải trình diện tích đất giảm ngày 09/10/2012. Tuy nhiên theo hiện trạng thì chiều rộng đường đi phía trước thửa đất 5135, phía Đông chỉ có 02m, phía Tây chỉ có 1,5 m lối đi này khi đến hết thửa đất 5135 là gấp khúc khi đi vào thửa đất 5136, do đó chiều rộng lối đi bị thu hẹp lại như vậy sẽ khiến đoạn gấp khúc của lối đi còn lại sẽ rất hẹp. Lý do của việc lối đi phía trước thửa đất 5135 bị thu hẹp là do việc xây lán tường rào, cổng ngõ của căn nhà nằm trên thửa đất 5135 của anh P, chị K.

Do đó, qua xác minh, làm việc với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng đã xác định được chị Nguyễn Thị H (vợ của anh T – nguyên đơn) chính là người đã xây dựng tường rào, cổng ngõ, mái hiên lán chiếm lối đi chung, chị H đã không khắc phục việc xây lán này trước khi chuyển nhượng nhà và đất cho người khác. Tuy nhiên hiện trạng xây lán này diễn ra từ năm 2015, trước khi anh L và anh T nhận chuyển nhượng các thửa 5136, 5137 từ những người khác. Khi nhận chuyển nhượng anh L và anh T cũng không kiểm tra thực tế hiện trạng, không trao đổi với các chủ đất cũ về việc không có ý kiến khi có việc xây lán làm đường đi bị thu hẹp dẫn đến quyền và lợi ích của các anh bị ảnh hưởng. Chị H đã trao đổi với người nhận chuyển nhượng của chị H là chị C việc đập bỏ phần diện tích xây dựng lán đường đi, và chị C cũng đã trình bày là đã trao đổi với người nhận chuyển nhượng của chị C là anh D bằng lời nói nhưng không ai đập bỏ phần diện

tích xây dựng lần đường đi này cả, dẫn đến hiện nay phần diện tích xây dựng lần chiếm đường đi này vẫn còn Hội đồng xét xử xét thấy mặc dù anh P, chị K không phải là người tự xây dựng lần chiếm đường đi chung nhưng anh P, chị K là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất mà chị H đã xây dựng lần chiếm đường đi chung. Khi thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh P, chị K đã không căn cứ vào hồ sơ pháp lý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sơ đồ địa chính thửa đất 5135 để xác định quyền quản lý sử dụng theo ranh giới thửa đất được chuyển nhượng mà chỉ căn cứ vào thực trạng sử dụng của chủ đất cũ đã lần chiếm đường đi chung, không có sự thỏa thuận, giải quyết việc xây dựng tường rào, cổng ngõ, mái hiên lần chiếm đường đi chung với bên chuyển nhượng trước khi thực hiện việc chuyển nhượng là lỗi của anh Lê Tấn P, chị Nguyễn Thị Thúy K. Mặc dù anh P, chị K không phải là người trực tiếp, xây dựng lần chiếm nhưng là người trực tiếp quản lý, sử dụng, sở hữu tài sản có phần đất lần chiếm đường đi chung. Do đó, mặc dù anh Lê Tấn P cho rằng anh mua thửa đất 5135 đã có sẵn nhà, anh không tự xây dựng tường rào, cổng ngõ, làm mái che lần chiếm đường đi chung là phù hợp với lời khai của chị H, chị C, anh D, chị G nhưng anh P cho rằng anh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc anh P, chị K phải tháo dỡ tường rào, cổng ngõ, mái che để trả lại hiện trạng lối đi chung như ông D, bà Gái đã tự chừa là không đúng theo quy định tại Điều 12, 100, 166 Luật đất đai năm 2013. Đồng thời, xét thấy chị Nguyễn Thị Thúy K là vợ của anh P cùng quản lý, sử dụng tường rào, cổng ngõ, mái che của căn nhà cấp 4 gắn liền với quyền sử dụng đất thửa số 5135 nên buộc chị K cùng có trách nhiệm cùng với anh P tháo dỡ tường rào cổng ngõ lần chiếm đường đi vào thửa 5136, 5137 ( nay là thửa 315) của anh L, anh T là phù hợp theo Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014.

Theo trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 5135 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 24/3/2015 được chỉnh lý biến động ở trang tư) tờ bản đồ địa chính số 03, diện tích 112, 6 m<sup>2</sup> (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 05/11/2012 có diện tích 112,55 m<sup>2</sup> sai số diện tích do làm tròn) có số đo và giới cận các cạnh: Phía Bắc giáp đường đi tự chừa, có chiều dài 6,7 m; phía Nam giáp đất ông Đặng Ngọc Tư có chiều dài 6,7 m; phía Tây giáp đất ông Lê Thành Sự có chiều dài 16,99 m; phía Đông giáp thửa đất số 5136 của anh Lê Nhật L có chiều dài 16,64 m. Tại biên bản xem xét thực tế và bản đồ đo theo hiện trạng đang sử dụng thửa đất 5135 thì cạnh phía Tây thửa đất có chiều dài: 16,99m + 1,33m = 18,32m, vậy cạnh phía Tây lần chiếm ra phần đường đi chung là 1,33 m; cạnh phía Đông thửa đất có chiều dài: 15,62m + 1,02m + 1,49m = 16,64 vậy cạnh phía Đông lần chiếm ra phần đường đi chung là 1,49 m. Tổng diện tích lần chiếm là 8,3 m<sup>2</sup>. Phần diện tích mái che lần chiếm là (9,9m<sup>2</sup> + 8,3m<sup>2</sup>) = 18,2 m<sup>2</sup>.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc anh P, chị K cùng có trách nhiệm cùng với anh P tháo dỡ tường rào cổng ngõ lần chiếm đường đi vào thửa 5136, 5137 ( nay là thửa 315) của anh L, anh T có diện tích là 8,3 m<sup>2</sup> và tháo dỡ phần diện tích mái che lần chiếm là (9,9m<sup>2</sup> + 8,3m<sup>2</sup>) = 18,2 m<sup>2</sup> là phù hợp theo Điều 12, 159, 164, 174, 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015.



[2.3] Tại phiên tòa, bên nguyên đơn là anh Lê Nhất L đã tự nguyện hỗ trợ chi phí tháo dỡ tường rào, cổng ngõ, mái hiên che lán đường đi. Nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ chi phí 15.000.000 đồng để tháo dỡ phần lán chiếm đường đi chung của anh Lê Nhất L và anh Phan Quang T đối với anh Lê Tấn P và chị Nguyễn Thị Thúy K.

[2.4] Về tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Anh Lê Nhất L, anh Phan Quang T đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc số tiền 6.000.000 đồng. Anh L, anh T tự nguyện chịu (đã nộp và chi phí xong)

[2.5] Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với các nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[2.6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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. Buộc anh Lê Tấn P, chị Nguyễn Thị Thúy K phải nộp 300.000 đồng. Hoàn trả lại cho anh Lê Nhất L, Phan Quang T số tiền 422.100 đồng anh L, anh T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0003114 ngày 12/12/2019.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 3 Điều 228, Khoản 1 Điều 147, 156, 157, 158, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 159, 164, 174, 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình, Điều 12, 100, 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 107 Luật xây dựng năm 2014; Khoản 1 Điều 31 Nghị định 43/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Nhất L, anh Phan Quang T.

Buộc anh Lê Tấn P, chị Nguyễn Thị Thúy K phải tháo dỡ tường rào, cổng ngõ để trả lại diện tích lán chiếm lối đi chung là  $8,3 \text{ m}^2$  và tháo dỡ mái hiên che có diện tích lán chiếm là  $(9,9 \text{ m}^2 + 8,3 \text{ m}^2) = 18,2 \text{ m}^2$  (có sơ đồ bản vẽ kèm theo là một văn bản không tách rời bản án).

Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ số tiền 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) chi phí để tháo dỡ tường rào, cổng ngõ, phần mái hiên che lán chiếm đường đi chung của anh Lê Nhất L và anh Phan Quang T đối với anh Lê Tấn P và chị Nguyễn Thị Thúy K.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Lê Tấn P, chị Nguyễn Thị Thúy K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho số tiền 422.100 đồng cho anh Lê Nhất L, anh Phan Quang T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0003114 ngày 12/12/2019.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc: Anh Lê Nhất L, anh Phan Quang T tự nguyện chịu 6.000.000 đồng (đã nộp và chi phí xong)

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Anh Lê Nhất L, anh Phan Quang T có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với anh Lê Tấn P, ông Hồ Ngọc P, Nguyễn Thị Thúy K, Nguyễn Thị H vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày, được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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, 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 N;
- VKSND thành phố Q;
- Chi cục THADS TP.Q
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Trần Thị Túc**