

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CHÂU THÀNH  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 50/2022/DS-ST

Ngày 13-5-2022

V/v tranh chấp về lối đi chung

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lâm Thị Thanh Hằng.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Văn Vân.

Ông Phan Văn Hoàng.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Hiệp là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Huệ Thư - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 tháng 4 năm 2022 và ngày 13 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 220/2020/TLST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Cao Kỳ M, sinh năm 1950; cư trú tại ấp Y, xã N, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

***- Bị đơn:*** Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1970; cư trú tại ấp Đ, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Quốc D, sinh năm 1974; cư trú tại ấp Đ, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh. (văn bản ủy quyền ngày 12/3/2022) (có mặt)

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

1. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1952; cư trú tại ấp Y, xã N, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970; cư trú tại ấp Đ, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 31/7/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Cao Kỳ M trình bày:

Vợ chồng ông có phần đất diện tích khoảng 1,6 ha, tọa lạc tại ấp Long Đại, xã Long Vĩnh, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, sau đó vợ chồng ông chuyển nhượng lại cho người khác một phần (không nhớ diện tích), phần còn lại có diện tích 7.773,5 m<sup>2</sup>, thửa đất số 600, tờ bản đồ số 13 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN là CS03788 ngày 19/11/2019. Phần đất của ông giáp ranh với phần đất của ông V, phần đất của ông nằm phía trong còn phần đất của ông V nằm ở phía ngoài, có con đường bờ từ phần đất của ông V đến phần đất của ông có chiều ngang khoảng 3m, khi thu hoạch lúa vận chuyển nông sản cũng ra bằng đường này. Năm 2019, ông chuyển nhượng cho anh Nguyễn Thanh B một phần, còn lại một phần ông cho anh Vòng Ngọc C1 mượn, anh C1 sử dụng phần đất của ông và phần đất của anh B để canh tác. Ông V ngăn cản không cho anh C1 đi trên con đường này nên anh C1 và ông V thỏa thuận với nội dung là anh C1 móc lấy đất của phần ruộng ông đắp thêm đường bờ ruộng trên phần đất ông V để làm con đường bờ có chiều ngang khoảng 4m, ông V được sử dụng thêm phần đất của ông. Đầu năm 2020, anh B bán lại phần đất trên cho ông V, ông định chuyển nhượng phần đất của ông cho người khác thì ông V ngăn cản không cho đi trên con đường này. Hiện nay, phần con đường này do gia đình ông sử dụng. Ông không có ý kiến về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quốc T, ông Nguyễn Quốc V.

Ông xác định có con đường chung có chiều ngang là 4m, trong đó, phần 1m ông không khởi kiện, còn phần còn lại có chiều ngang là 3m nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quốc V. Vì vậy, ông yêu cầu ông V trả lại phần đất là lối đi chung có diện tích đo đạc thực tế là 123,9m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quốc V, độ rộng hướng bắc là 1,4m, độ rộng hướng nam là 2,2m, tứ cận: đông giáp bờ của ông Vũ, Nam giáp đất bà Phước, Bắc giáp đất ông, Tây giáp đất ông V, tọa lạc tại ấp Long Đại, xã

Long Vĩnh, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Quốc V, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Quốc D trình bày:

Vào năm 1995, ba ông V là Nguyễn Quốc T có mua của ông Cao Quân Bội một phần đất rừng tràm, sau đó ông Thắng khai dờ ra làm ruộng, tự đi kê khai đăng ký và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1994. Đến ngày 15/3/2016, ông Thắng tặng cho ông V phần đất diện tích 7.260,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa 76 và 558, tờ bản đồ số 13 và ông V đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN là CS02200 ngày 05/4/2016, trong đó thửa đất số 76, tờ bản đồ số 13 có diện tích 3.865,5 m<sup>2</sup> và thửa đất số 558, tờ bản đồ số 13 có diện tích 3.394,9 m<sup>2</sup>. Phần đất của ông V giáp ranh với phần đất của ông M, có con đường bờ từ phần đất của ông V đến phần đất của ông M có chiều ngang khoảng 1m nên ông M sử dụng xe gắn máy di chuyển trên đường này, còn kéo nông sản thì đi trên bờ kênh. Đến năm 2019, ông M chuyển nhượng một phần đất cho anh Nguyễn Thanh B, anh B giao đất lại cho anh Vòng Ngọc C1 làm, anh C1 xin ông V đổi liếp đất bỏ hoang của ông M bán cho anh B 03m lấy đất của ông V 2,5m và bờ ruộng 01m để anh C1 móc đất làm đường đi 3,5m với điều kiện là khi nào anh C1 không sử dụng đất nữa thì anh C1 trả lại đất cho ông V như cũ. Tháng 7/2020, anh B chuyển nhượng phần đất lại cho vợ chồng ông V, anh C1 không sử dụng đất nữa nên cần phải trả lại hiện trạng đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V và phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M. Ông V xác định phần đất tranh chấp diện tích đo đạc thực tế là 123,9m<sup>2</sup>, độ rộng hướng bắc là 1,4m, độ rộng hướng nam là 2,2m, tứ cận: đông giáp bờ của ông V1, Nam giáp đất bà P, Bắc giáp đất ông M, Tây giáp đất ông V, tọa lạc tại ấp Long Đại, xã Long Vĩnh, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V không phải con đường đi, vẫn còn con đường bờ 1m ngang (đo đạc thực tế là 0,8m ngang). Nay ông M khởi kiện, ông V không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn do phần đất tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V, không phải là con đường chung, còn con đường chung thực tế hiện nay là 0,8m ngang, không nằm trong phần đất tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G trình bày:

Bà là vợ ông M, bà thống nhất lời trình bày của ông M. Bà không có ý kiến gì về việc khởi kiện của ông M.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thuỷ trình bày:

Bà thống nhất lời trình bày của ông D. Vợ chồng bà không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn do phần đất tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà, không phải là con đường chung, còn con đường chung thực tế hiện nay là 0,8m ngang, không nằm trong phần đất tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Quốc V trả lại phần đất là lối đi chung có diện tích đo đạc thực tế là 123,9m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quốc V, độ rộng hướng bắc là 1,4m, độ rộng hướng nam là 2,2m, tứ cận: đông giáp bờ của ông V1, Nam giáp đất bà P, Bắc giáp đất ông M, Tây giáp đất ông V, tọa lạc tại ấp Long Đại, xã Long Vĩnh, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; về án phí, chi phí tố tụng khác bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

### **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, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn yêu cầu yêu cầu ông V trả lại phần đất là lối đi chung có diện tích đo đạc thực tế là 123,9m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quốc V, độ rộng hướng bắc là 1,4m, độ rộng hướng nam là 2,2m, tứ cận: đông giáp bờ của ông V1, Nam giáp đất bà P, Bắc giáp đất ông M, Tây giáp đất ông V, tọa lạc tại ấp Long Đại, xã Long Vĩnh, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Do đó, xác định lại quan hệ tranh chấp là tranh chấp về lối đi chung và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

[2.1] Ông M và ông V đều thống nhất có con đường bờ từ phần đất của ông V đến phần đất của ông M. Tuy nhiên, các bên không thống nhất được chiều ngang con đường. Ông M cho rằng chiều ngang con đường là 4m, trong đó, phần 1m ông M không khởi kiện, phần con đường có chiều ngang là 3m có diện tích đo đạc thực tế là 123,9 m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quốc V. Bị đơn xác định con đường có độ rộng khoảng 01 m, không nằm trong phần đất mà ông M khởi kiện.

[2.2] Lời khai của các bên và người dân từng sử dụng con đường này (bút lục 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 100, 101) đều xác định có con đường nhưng độ rộng con đường thì lời khai của các bên không thống nhất.

[2.3] Phần đất mà ông Cao Kỳ M yêu cầu xác định lối đi chung là phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quốc V được ông V trình bày có nguồn gốc của ông Nguyễn Quốc T, phần đất này ông V đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 183569, có số vào sổ cấp GCN: CS02200 ngày 05/4/2016. Ông M không có ý kiến về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quốc V, Nguyễn Quốc T.

[2.4] Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V (bút lục từ số 37-44) và biên bản xác minh ngày 22/4/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - chi nhánh Châu Thành thể hiện phía đông thửa đất 76 (của ông V) là đường bờ, trong đó diện tích ngang đầu trên 0,8m x đầu dưới 1,6m, dài 68,20 m không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ai, trên bản đồ mới (bản đồ lưới 2010) là đường bờ. Phần diện tích đất tranh chấp là 123,9m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V có độ rộng hướng bắc là 1,4m, độ rộng hướng nam là 2,2 m.

[2.5] Tại Công văn 1574/UBND ngày 20/9/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành đã xác nhận: Phần diện tích tranh chấp 123,9 m<sup>2</sup> từ bản đồ mới 13 (từ bản đồ cũ 19) thửa đất mới số 76, 558 (thửa đất cũ số 1060) trên bản đồ 299 tỷ lệ 1/5000, 1 mm trên bản đồ tương ứng 05m ngoài thực địa, các đối tượng, hình thể thửa đất ngoài thực địa (nếu có) nhỏ hơn 05m đều không thể hiện trên bản đồ 299. Do đó phần diện tích tranh chấp lối đi có kích thước cạnh ngang nhỏ hơn 05m nên không có cơ sở để xác định trên bản đồ 299 trước đây có lối đi không. Bản đồ 2010 trên sơ đồ hiện trạng thể hiện phần diện tích đất tranh chấp nằm một phần trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quốc V.

[2.6] Do đó, đã có đủ căn cứ chứng minh được phần diện tích tranh chấp giữa các bên (với diện tích là 123,9 m<sup>2</sup>) nằm trong phạm vi của thửa đất 76 của anh Nguyễn Quốc V; con đường bờ từ phần đất của ông V đến phần đất của ông M có diện tích ngang đầu trên 0,8m x đầu dưới 1,6m, dài 68,20 m không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ai. Vì vậy, căn cứ vào các Điều 175, 176, 245, 254 Bộ luật Dân sự, các Điều 166, 170, 179 Luật Đất đai, ông M yêu cầu ông V trả lại phần đất là lối đi chung có diện tích đo đạc thực tế là 123,9m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quốc V, độ rộng hướng bắc là 1,4m, độ rộng hướng nam là 2,2m, tứ cận: đông giáp bờ của ông V1, Nam giáp đất bà P, Bắc giáp đất ông M, Tây giáp đất ông V, tọa lạc tại ấp Long Đại, xã Long Vĩnh, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh là không có căn cứ nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M.

[3] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 14, khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng nguyên đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Căn cứ Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên ông Cao Kỳ M phải chịu 3.822.000 (ba triệu tám trăm hai mươi hai nghìn) đồng chi phí xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản (ghi nhận ông M đã nộp xong).

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 175, 176, 245, 254 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 166, 170, 179 Luật Đất đai;

Căn cứ các Điều 147, Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 12, Điều 14, khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Kỳ M về việc yêu cầu ông Nguyễn Quốc V trả lại phần đất là lối đi chung có diện tích đo đạc thực tế là 123,9m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quốc V,

độ rộng hướng bắc là 1,4m, độ rộng hướng nam là 2,2m, tứ cận: đông giáp bờ của ông V1, Nam giáp đất bà P, Bắc giáp đất ông M, Tây giáp đất ông V, tọa lạc tại ấp Long Đại, xã Long Vĩnh, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

2. Về án phí:

Ông Cao Kỳ M được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng khác:

Ông Cao Kỳ M phải chịu 3.822.000 (ba triệu tám trăm hai mươi hai nghìn) đồng chi phí xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản (ghi nhận ông M đã nộp xong).

Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Phòng KTNV. TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Đương sự;
- Lưu.

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

**Lâm Thị Thanh Hằng**