

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 79/2024/DS-ST

Ngày 25-9-2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
(lôi đi chung) và yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Từ Thị Nga;

Bà Trương Thị Thu Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 194/2023/TLST-DS ngày 26 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (lôi đi chung) và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 98/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 101/2024/QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn An N, sinh năm 1946; địa chỉ: tổ E, khu phố C, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ B, khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Ông Nguyễn Hữu K, sinh năm 1998; địa chỉ: tổ G, thôn N, xã Q, huyện H, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

Ông H và ông K cùng địa chỉ liên hệ: thửa 1053 – 1054, tờ bản đồ số 47, đường số E, tổ A, khu phố C, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/10/2023).

- Bị đơn: Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1968; địa chỉ: đường Đ, tổ D, ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Bùi Thị V, sinh năm 1958; địa chỉ: tổ C, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Bùi Thị V:

1. Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ B, khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Ông Nguyễn Hữu K, sinh năm 1998; địa chỉ: tổ G, thôn N, xã Q, huyện H, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

Ông H và ông K cùng địa chỉ liên hệ: thửa 1053 – 1054, tờ bản đồ số 47, đường số E, tổ A, khu phố C, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/10/2023).

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Quang S - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của ông Ngô Quang S: Ông Trần Minh H1 – Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 575/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 01/02/2024), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Lê Văn T, sinh năm 1967, có mặt;

4. Ông Lê Văn Q, sinh năm 1987, vắng mặt;

5. Bà Lê Thị Bích C, sinh năm 1989, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: đường Đ, tổ D, ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương.

6. Ông Phan Văn H2, sinh năm 1967; địa chỉ: khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Bà Phan Thị L1, sinh năm 1957; địa chỉ: tổ A, ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1976; địa chỉ: tổ E, khu phố C, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Ông Nguyễn Xuân L2, sinh năm 1984; địa chỉ: khu phố C, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có mặt.

10. Bà Trần Thị L3, sinh năm 1989; địa chỉ: số B, đường P, khu phố C, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

11. Ông Mai Thanh D, sinh năm 1978; địa chỉ: tổ A, ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

12. Bà Nguyễn Thị Ánh L4, sinh năm 1981; địa chỉ: tổ A, ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

13. Ông Mai Thanh H3, sinh năm 2003; địa chỉ: tổ A, ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

14. Bà Mai Khánh H4, sinh năm 2006; địa chỉ: tổ A, ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

15. Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1971; địa chỉ: khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

16. Bà Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1997; địa chỉ: khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

17. Bà Nguyễn Thị Thu H5, sinh năm 2002; địa chỉ: khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn An N và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông N là ông Thái Thanh H thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn An N là người có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất có diện tích 4.698m² thuộc thửa đất số 388, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH01891, số phát hành BH033491 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/11/2012 đứng tên ông Nguyễn An N. Phần đất này có nguồn gốc do ông N nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn H2 từ tháng 7/2012.

Để đi từ phần đất này ra đến đường công cộng là đường ĐH 506, chủ sử dụng đất cũ là ông Phan Văn H2 và chủ sử dụng đất hiện tại là ông Nguyễn An N cùng với chủ sử dụng đất phía trong (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị V) cùng sử dụng một con đường đất duy nhất có quy cách chiều ngang khoảng 05m, chiều dài khoảng 110m nối từ thửa đất số 365, tờ bản đồ số 05 của bà Bùi Thị V ngang qua thửa đất số 388, tờ bản đồ số 05 của ông N để đi ra đường công cộng là đường Đ. Phần lối đi này có tứ cận như sau: hướng Đông giáp đường Đ; hướng Tây giáp thửa đất số 388, tờ bản đồ số 05 (của ông N); hướng Nam giáp thửa đất số 423, số 426 cùng tờ bản đồ số 05; hướng Bắc giáp thửa đất số 394, tờ bản đồ số 05.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 388 từ ông H2 thì có hiện hữu lối đi đang tranh chấp, ông H2 xác định lối đi trên là lối đi chung. Giấy tờ thỏa thuận về lối đi hiện tại không có, lối đi tranh chấp chỉ có hộ ông N và hộ bà V sử dụng lối đi trên.

Gia đình ông N, bà V đã sử dụng con đường này để đi lại một cách ổn định, lâu dài từ xa xưa đến nay, không phát sinh tranh chấp với bất kỳ ai. Đến tháng 3/2023, bà Trần Thị Kim L liên tục có những động thái cản trở việc ông N sử dụng lối đi nêu trên và cho rằng phần lối đi nêu trên là phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà L. Qua tìm hiểu, ông N được biết mặc dù bà L không quản lý, sử dụng đất đối với phần đất thuộc lối đi này nhưng bà Trần Thị Kim L đã kê khai, đăng ký và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS09872, số phát hành ĐĐ 568125 vào ngày 23/3/2022 đứng tên hộ bà Trần Thị Kim L. Thửa đất bà L được cấp giấy chứng nhận là thửa đất số 381, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường V, huyện P, tỉnh Bình Dương. Đồng thời, ông Nguyễn An N cũng biết hiện nay bà L đang có ý định chuyển nhượng phần đất thuộc lối đi chung này cho chủ thể khác.

Trước sự việc đó, ngày 31/7/2023, ông Nguyễn An N có nộ đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi) đến Ủy ban nhân dân xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương. Theo đơn, ông N yêu cầu Ủy ban nhân dân xã V tổ chức hòa giải tranh chấp giữa ông Nguyễn An N với bà Trần Thị Kim L theo hướng yêu cầu bà L không được thực hiện các hành vi cản trở để ông N, bà V có thể sử dụng lối đi chung nêu trên để đi lại ra đường công cộng một cách bình thường. Tuy nhiên, qua buổi hòa giải các bên không thống nhất được nên Ủy ban nhân dân xã V đã lập biên bản hòa giải không thành vào ngày 30/8/2023.

Nhận thấy, phần lối đi chung nêu trên là lối đi chung, bà Trần Thị Kim Liên hoàn T3 không quản lý, sử dụng nhưng lại kê khai, đăng ký và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật. Sau khi bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L có những hành vi cản trở ông N sử dụng lối đi chung ra đường công cộng là trái với quy định của pháp luật, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N.

Do đó, ông Nguyễn An N khởi kiện bà Trần Thị Kim L yêu cầu:

+ Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS09872, số phát hành ĐĐ 568125 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/02/2022 đứng tên hộ bà Trần Thị Kim L.

+ Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 581,3m² thuộc thửa đất số 381, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương là lối đi chung. Phần đất tranh chấp có tứ cận như sau: hướng Đông giáp đường ĐH 506; hướng Tây giáp thửa đất 388, tờ bản đồ số 05 (của ông Nguyễn An N); hướng Nam giáp thửa đất số 423, số 426 cùng tờ bản đồ số 05 và hướng Bắc giáp thửa đất số 394, tờ bản đồ số 05.

- *Bị đơn bà Trần Thị Kim L trình bày:*

Quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết đã tổng đạt, niêm yết hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, các thông báo phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo kết quả phiên họp kiểm tra công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà Trần Thị Kim L không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị V và người đại diện hợp pháp của bà V là ông Thái Thanh H trình bày:*

Bà Bùi Thị V là người có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất có diện tích 4.808m² thuộc thửa đất số 365, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00907 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/5/2011 đứng tên ông Lê Thanh T4 cùng chủ sử dụng đất ông Nguyễn Ngọc C1, cập nhật chuyển nhượng cho bà Bùi Thị V ngày 19/5/2020.

Tại thời điểm bà V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, hiện trạng có con đường mà hiện tại ông N đang tranh chấp, ông N đã mua đất trước bà V và bà V cũng tìm hiểu ai cũng xác định có lối đi nên bà V tin tưởng không có thỏa

thuận với chủ đất về lối đi, cứ nghĩ có lối đi nên bà V nhận chuyển nhượng. Từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay thì bà V sử dụng lối đi trên. Tuy nhiên, đến khoảng giữa năm 2023, thì bà L cho đổ đất trên lối đi và ông N khiếu nại và được hòa giải ngày 30/8/2023. Đây là lối đi duy nhất để bà V và ông N ra đường công cộng. Do vậy, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N thì bà V thống nhất theo phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T, ông Lê Văn Q và bà Lê Thị Bích C (là thành viên hộ gia đình bà L) trình bày:*

Quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết đã tổng đạt, niêm yết hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, các thông báo phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo kết quả phiên họp kiểm tra công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông Lê Văn T, ông Lê Văn Q và bà Lê Thị Bích C không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị L1, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Xuân L2, bà Trần Thị L3, ông Mai Thanh D, bà Nguyễn Thị Ánh L4, ông Mai Thanh H3, bà Mai Khánh H4, ông Nguyễn Thành T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2, bà Nguyễn Thị Thu H5 thống nhất trình bày:*

Các ông, bà là thành viên hộ gia đình của ông N và là những người đang trực tiếp đi trên phần diện tích đất đang tranh chấp; các ông, bà thống nhất theo phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông N, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn H2 (là người chuyển nhượng đất cho ông N) trình bày:*

Quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết đã tổng đạt, niêm yết hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, các thông báo phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo kết quả phiên họp kiểm tra công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông Phan Văn H2 không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào nhưng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B trình bày:*

Căn cứ bản đồ địa chính và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp lưu tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện phú Giáo thì thửa đất số 388 và thửa đất số 365, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương không tiếp giáp với đường giao thông.

Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CS09872 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/3/2022 cho hộ bà Trần Thị Kim L, thửa đất số 381, tờ bản đồ số 05 với diện tích 581,3m², mục đích sử dụng “đất trồng cây lâu năm”. Do đó, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Dương không có cơ sở xác định phần diện tích tranh chấp tại thửa đất số 381, tờ bản đồ số 05 là lối đi chung hay không theo yêu cầu của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P không có ý kiến về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Nguyễn An N, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xem xét xử lý theo quy định.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, thống nhất kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý ngày 04/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Dương và xác định lối đi nguyên đơn tranh chấp là vị trí tại điểm 04, 09, 05, 06 có diện tích 581,3m² thuộc thửa đất số 381. Phần diện tích 360,6m² (vị trí điểm 01, 02, 03, 09) là phần lối đi hiện hữu thuộc thửa đất số 388 của nguyên đơn, nguyên đơn không tranh chấp, việc thể hiện trên kết quả đo đạc là để chứng minh có lối đi đến thửa đất số 365 của bà V. Trong phần tranh luận, người đại diện hợp pháp nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để đưa ông B, ông N1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ có hay không có thỏa thuận với bà L về lối đi đang tranh chấp vì ông B, ông Nghĩa là người chuyển mục đích đất sang đất sản xuất kinh doanh để làm lò gạch. Đồng thời, tạm ngừng phiên tòa để đợi kết quả cung cấp chứng cứ của Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương đối với hồ sơ xin chủ trương thành lập lò gạch Nghĩa T5 để xem trong hồ sơ có văn bản thỏa thuận về lối đi tranh chấp không.

- Bị đơn bà L trình bày tại phiên tòa, quyền sử dụng đất của bà L nhận chuyển nhượng là hợp pháp, đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có lối đi, từ khi hòa giải cơ sở bà L đã tạo điều kiện cho nguyên đơn nếu muốn thỏa thuận thì thanh toán số tiền khoảng 1.300.000.000 đồng nhưng nguyên đơn không đồng ý lại đi khởi kiện bà L. Do đó, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, đất là của bà L, không phải lối đi như người đại diện hợp pháp nguyên đơn trình bày.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T (chồng bà L) thống nhất theo phần trình bày của bà L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân L2 thống nhất theo phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tạm ngừng phiên tòa như đề nghị của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông N là ông Thái Thanh H. Trong trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận tạm ngừng phiên tòa thì đề nghị Hội đồng xem xét giải quyết vụ án 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn ông Nguyễn An N khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS09872, số phát hành ĐĐ 568125 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/3/2022 đứng tên hộ bà Trần Thị Kim L. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 38 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS09872, số phát hành ĐĐ 568125 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/3/2022 đứng tên hộ bà Trần Thị Kim L và công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 581,3m² thuộc thửa đất số 381, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương là lối đi chung. Phần đất tranh chấp có tứ cận như sau: hướng Đông giáp đường Đ; hướng Tây giáp thửa đất số 388, tờ bản đồ số 05 (của ông Nguyễn An N); hướng Nam giáp thửa đất số 423, số 426 cùng tờ bản đồ số 05 và hướng Bắc giáp thửa đất số 394, tờ bản đồ số 05.

Như vậy, căn cứ vào đơn khởi kiện và yêu cầu của đương sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung) và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn H2, bà Phan Thị L1, bà Nguyễn Thị Đ, bà Trần Thị L3, ông Mai Thanh D, bà Nguyễn Thị Ánh L4, ông Mai Thanh H3, bà Mai Khánh H4, ông Nguyễn Thành T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2, bà Nguyễn Thị Thu H5, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Q và bà Lê Thị Bích C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham dự phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trên theo quy định tại khoản 1 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4] Về người tham gia tố tụng: Nguyên đơn ông N cho rằng khi nguyên đơn ông N nhận chuyển nhượng đất từ ông Phan Văn H2 đã có lối đi hiện hữu đang tranh chấp và được biết là do ông chủ trước đây là ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Hoàng N1 đổ đất, sang lấp nên phải đưa ông B, ông N1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ. Bởi lẽ, trong vụ án này, các đương sự tranh chấp về quyền sử dụng đất (lối đi chung) nên Tòa án không đưa những người đã chuyển nhượng đất cho ông N hay bà V vào tham gia tố tụng. Tòa án đưa ông H2 vào tham gia tố tụng là do kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/3/2024, các đương sự trình bày hệ thống công do ông H2 lấp đặt nhưng chính ông H2 cũng không tham gia tố tụng và không cung cấp lời khai. Nếu nguyên đơn ông N cho rằng ông B, ông N1 (chủ ban đầu) có cam kết về lối đi thì nghĩa vụ chứng minh là của nguyên đơn. Đồng thời, trong toàn bộ hồ sơ cấp đất của thửa đất số 388, số 365 mà Tòa án thu thập từ thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đến hiện nay không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào có thỏa thuận về lối đi như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày. Do đó, yêu cầu tạm ngừng phiên tòa của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông N là

ông Thái Thanh H để đưa ông B, ông N1 vào tham gia tố tụng là không có căn cứ chấp nhận.

[1.5] Về kết quả đo đạc: Quá trình tố tụng và đến tại phiên tòa sơ thẩm, không đương sự nào có ý kiến hay có khiếu nại về kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý ngày 04/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Dương. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả đo đạc trên để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[1.6] Về kết quả định giá: Nguyên đơn không đồng ý với kết quả định giá ngày 19/6/2024 cho rằng kết quả định giá trên cao hơn giá thị trường nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh kết quả định giá ngày 19/6/2024 là không phù hợp nên Hội đồng xét xử không tạm ngừng phiên tòa để định giá lại theo yêu cầu của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn.

[1.7] Đối với yêu cầu thu thập chứng cứ, Tòa án đã có quyết định yêu cầu thu thập chứng cứ trên cơ sở đơn yêu cầu của nguyên đơn. Đến tại thời điểm mở phiên tòa sơ thẩm, Tòa án chỉ nhận được chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Dương cung cấp theo Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ số 109/2024/QĐ-CCTLCC ngày 04/9/2024. Đối với chứng cứ về hồ sơ xin chủ trương xây lò gạch, Tòa án đã có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ số 108/2024/QĐ-CCTLCC ngày 04/9/2024 nhưng không nhận được kết quả. Trong trường hợp này, đương sự có nghĩa vụ chứng minh, Tòa án đã hỗ trợ đương sự yêu cầu thu thập chứng cứ nhưng không thu thập được nên chứng cứ đương sự chứng minh đến đâu Hội đồng xét xử xem xét, đánh giá đến đó và với chứng cứ có tại hồ sơ, Hội đồng xét xử đã đủ căn cứ xem xét, đánh giá về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nghĩa vụ chứng minh là của đương sự.

[1.8] Theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý ngày 04/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Dương thì người đại diện hợp pháp nguyên đơn xác định, lối đi nguyên đơn tranh chấp là vị trí điểm 04, 09, 05, 06 có diện tích 581,3m² thuộc thửa đất số 381. Phần diện tích 360,6m² (vị trí điểm 01, 02, 03, 09) là phần lối đi hiện hữu thuộc thửa đất số 388 của nguyên đơn, nguyên đơn không tranh chấp, thể hiện đo đạc để chứng minh có lối đi đến thửa đất số 365 của bà V.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 388, tờ bản đồ 05 tọa lạc tại xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương thể hiện:

Thửa đất số 388 có nguồn gốc của bà Trần Thị Đ1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn B theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/9/2003. Ngày 25/02/2004, ông B được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02414 QSĐĐ/PG đối với thửa đất số 388 với diện tích 4.698m².

Ngày 19/8/2004, ông Nguyễn Văn B chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Huỳnh Phước T6. Ngày 29/9/2004, ông Huỳnh Phước T6 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03003 QSĐĐ/PG đối với thửa đất số 388 với diện tích 4.698m², trong đó có 300 đất XD và 4.398m² đất LN.

Ngày 21/4/2004, ông Huỳnh Phước T6 chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Đoàn Thanh T7 và ông Nguyễn Thành K1. Ngày 01/6/2005, ông Đoàn Thanh T7 và ông Nguyễn Thành K1 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03203 đối với thửa đất số 388 với diện tích 4.698m², trong đó có 300 đất XD và 4.398m² đất LN.

Ngày 26/7/2012, ông Nguyễn An N nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văng H6 thửa đất số 388, tờ bản đồ số 05. Đến ngày 12/11/2012, ông Nguyễn An N được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH01891 đối với thửa đất số 388 có diện tích 4.968m², trong đó có 300 đất XD và 4.398m² đất LN.

Theo tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ khi cấp lần đầu đến khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, tứ cận thửa đất số 388 không thể hiện tiếp giáp lối đi.

[2.2] Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 365, tờ bản đồ 05 tọa lạc tại xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương thể hiện:

Thửa đất số 365 có nguồn gốc do bà Trần Thị Đ1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng N1. Ngày 25/02/2004, ông Nguyễn Hoàng N1 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02415 QSDĐ/PG đối với thửa đất số 365 với diện tích 4.808m², mục đích sử dụng đất LN. Theo biên bản xác minh có trong hồ sơ cấp đất thể hiện hướng Đông giáp đất ông B.

Ngày 03/3/2011, ông Nguyễn Hoàng N1 chuyển nhượng cho ông Lê Thanh T4, ông Nguyễn Ngọc C1 quyền sử dụng đất nêu trên. Ngày 09/5/2011, ông Nguyễn Ngọc C1 cùng với ông Lê Thanh T4 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00908 đối với diện tích 4.808m² thuộc thửa đất số 365, tờ bản đồ 05, trong đó có 300m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh và 4.508m² đất trồng cây lâu năm.

Ngày 21/4/2020, ông Nguyễn Ngọc C1, ông Lê Thanh T4 chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Bùi Thị V. Ngày 19/5/2020, bà Bùi Thị V được cấp nhật biến động đối với quyền sử dụng đất chuyển nhượng.

Theo tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ khi cấp lần đầu đến khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V, tứ cận thửa đất số 365 không thể hiện tiếp giáp lối đi.

[3.3] Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 381, tờ bản đồ 05 tọa lạc tại xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương thể hiện:

Thửa đất số 381 có nguồn gốc bà Trần Thị Đ1 chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2002. Đến ngày 17/7/2002, bà Trần Thị Kim L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00249 QSDĐ/PG với diện tích 2.570m² (trong đó có 100m² T và 2.470m² đất vườn) đối với thửa đất số 381. Đến ngày 25/5/2004, bà L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung K2 diện tích 2.090m² thuộc thửa đất số 394 (tách ra từ thửa đất số 381). Ngày 18/6/2004, hộ ông Nguyễn Trung K2 được cấp giấy chứng nhận đối

với diện tích nhận chuyển nhượng; diện tích theo cập nhật biến động cho bà L còn lại là 480m².

Ngày 24/02/2022, bà L có đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 480m² thuộc thửa đất số 381, tờ bản đồ số 05. Đến ngày 23/3/2022, hộ bà Trần Thị Kim L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 581,3m² thuộc thửa đất số 381, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm.

Theo tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ khi cấp lần đầu đến khi cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, thửa đất số 381 thể hiện tiếp lối đi tại cạnh hướng Đông là giáp đường Đ, tại cạnh hướng N (vị trí tranh chấp) không thể hiện tiếp giáp lối đi.

[3] Như vậy, căn cứ vào hồ sơ cấp đất có tại hồ sơ, đất nguyên đơn, đất bị đơn và đất của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà V đều có nguồn gốc từ đất bà Trần Thị Đ1. Theo tất cả các chứng cứ có tại hồ sơ cấp đất đối với thửa đất số 388, số 365 thì không có tiếp giáp lối đi chung nào, vị trí tranh chấp là đất của bà L nhận chuyển nhượng từ bà Đ1 và mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm. Điều này được khẳng định tại Công văn số 59/UBND-HC ngày 23/4/2024 của Ủy ban nhân dân xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương và Công văn số 609/CNVPĐKĐĐ ngày 17/4/2014 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Dương thì theo bản đồ địa chính và bản đồ cấp đất đối với thửa đất số 388 và số 365 không tiếp giáp lối đi. Đồng thời, trong hồ sơ không có bất kỳ văn bản thỏa thuận nào về việc các đương sự thỏa thuận chừa lối đi như nguyên đơn trình bày.

[4] Nguyên đơn yêu cầu công nhận diện tích theo kết quả đo đạc thực tế 581,3m² thuộc thửa đất số 381 là lối đi chung. Tuy nhiên, như trên đã phân tích diện tích đất trên không là lối đi chung, phần diện tích tranh chấp đang là lối đi hiện hữu để hộ ông N và bà V vào đất của mình (Công văn số 59/UBND-HC ngày 23/4/2024 của Ủy ban nhân dân xã V và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/3/2024), Hội đồng xét xử đã giải thích quyền về lối đi qua bất động sản liền kề nhưng đương sự không đồng ý. Do đó, đây là quyền tự định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên ông N, bà V có quyền khởi kiện thành vụ án khác về quyền lối đi qua bất động sản theo quy định pháp luật.

[5] Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Đề nghị của Viện Kiểm sát tại phiên tòa về việc tạm ngừng phiên tòa là không phù hợp.

[7] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và sao lục tài liệu theo quy định tại Điều 157 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên được khấu trừ vào tạm ứng đã nộp.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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. Tuy nhiên, nguyên đơn ông Nguyễn An N là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 244; Điều 266; Điều 269; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 3, Điều 100, Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn An N đối với bị đơn bà Trần Thị Kim L về việc:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS09872, số phát hành ĐĐ 568125 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/02/2022 đứng tên hộ bà Trần Thị Kim L.

- Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 581,3m² thuộc thửa đất số 381, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương là lỗi đi chung.

2. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn An N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và sao lục tài liệu với tổng số tiền 8.863.099 đồng (tám triệu tám trăm sáu mươi ba nghìn không trăm chín mươi chín đồng), được khấu trừ vào tạm ứng chi phí đã nộp (đã thực hiện xong).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn An N được miễn nộp án phí.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết