

Bản án số: **135/2017/DS-PT**

Ngày: 14/9/2017

V/v: “*Tranh chấp lối đi chung*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Bùi Kim Rết

*Các Thẩm phán:*

Ông Lê Văn Thăng

Ông Trần Nam Phương

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Cẩm – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:* Bà Nguyễn Ngọc Lan – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 9 năm 2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 208/2016/TLPT-DS ngày 03/11/2016 về việc “*Tranh chấp lối đi chung*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2016/DS-ST ngày 31/08/2016 của Tòa án nhân dân thị xã L bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 181/2017/QĐ-PT ngày 30/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn C1, sinh năm: 1957.

Địa chỉ: X1, N, khu phố Y, phường X2, thị xã L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C1: Ông Thiêm Diên T, sinh năm: 1960 (theo văn bản ủy quyền ngày 05/5/2015) – Địa chỉ: X3, B, phường X4, thị xã L, tỉnh Đồng Nai.

2. *Bị đơn:* Ông Đỗ Văn C2, sinh năm: 1956.

Địa chỉ: X5, N, khu phố Y, phường X2, thị xã L, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1/ Bà NLQ1, sinh năm: 1975.

Địa chỉ: Số X1, N, khu phố Y, phường X2, thị xã L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà NLQ1: Ông Thiêm Diên T, sinh năm: 1960 – Địa chỉ: X3, B, phường X4, thị xã L, tỉnh Đồng Nai.

3.2/ Bà NLQ2, sinh năm: 1959

3.3/ Anh NLQ3, sinh năm: 1988.

3.4/ Chị NLQ4, sinh năm: 1983

3.5/ Chị NLQ5, sinh năm: 1997.

Cùng địa chỉ: X5, N, khu phố Y, phường X2, thị xã L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà NLQ2, anh NLQ3, chị NLQ4, chị NLQ5: Ông Đỗ Văn C2, sinh năm: 1956.

4. *Người kháng cáo: bị đơn ông Đỗ Văn C2.*

*(Ông T, ông C2 có mặt tại phiên tòa, những người khác vắng mặt)*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có tại hồ sơ, nội dung vụ án tóm tắt như sau:

Năm 1990 ông C1 có sang nhượng lại của ông Huỳnh Văn D và bà Trương Ánh N căn nhà xây cấp 4 và đất với tổng diện tích là 732,4m<sup>2</sup>, tại thửa 29, tờ bản đồ số 07. Tọa lạc tại 1/5, N, khu phố Y, phường X2, thị xã L, hai bên chỉ làm giấy tay mua bán. Sau khi sang nhượng ông C1 đã tiến hành đi kê khai đăng ký nhà và đất, cho đến ngày 31/07/1990 ông C1 được Sở Xây Dựng tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số: 15.221/CN-SHN do ông C1 đứng tên.

Ngày 23/04/2008 được UBND thị xã L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 028783 . Từ lúc sang nhượng cho đến nay ranh đất giữa nhà ông và nhà ông Đỗ Văn C2 vẫn giữ nguyên không thay đổi và hai nhà đều sử dụng chung 01 lối đi bên hông nhà ông C2 từ đường N đi vào. Đến năm 2012 ông C2 làm nhà và tự ý rào lối đi trên không cho gia đình ông C1 đi nữa. Nay ông C1, bà NLQ1 có yêu cầu gia đình ông C2 tháo dỡ hàng rào con đường đi bên hông nhà ông C2 có diện tích 40m<sup>2</sup> được thể hiện tại các cột mốc (2,3,4,5,6,7,8,16,15,14,13,2) theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L thực hiện ngày 04/07/2016. Trả lại hiện trạng con đường để gia đình ông cùng sử dụng.

\* Theo ông Đỗ Văn C2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà NLQ2, anh NLQ3, chị NLQ4, chị NLQ5 trình bày:

Năm 1988 ông có sang nhượng của ông Nguyễn Trung T nhà và đất với diện tích là 179m<sup>2</sup>, tại thửa 27, tờ bản đồ số 07. Tọa lạc tại X5, N, khu phố Y, phường X2, thị xã L, tỉnh Đồng Nai. Việc sang nhượng trên các bên chỉ làm giấy tay mua bán (gia đình ông T hiện đã xuất cảnh sinh sống tại Hoa Kỳ). Sau khi sang nhượng ông C2 đã tiến hành đi kê khai đăng ký nhà và đất, cho đến ngày 28/07/1988 ông C2 được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số: 10.331/ CN- SHN do ông C2 và bà NLQ2 đứng tên và ông đã sử dụng ổn định cho đến ngày 14/03/1991 ông C2 được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: A305162 với diện tích đất được cấp là 144m<sup>2</sup>, đến ngày 12/11/2008 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C2 được UBND thị xã L cấp đổi lại với diện tích được cấp là 157,2m<sup>2</sup> tại giấy chứng nhận số: AN623942. Từ lúc sang nhượng cho đến nay ranh đất giữa nhà ông và nhà ông Trần Văn C1 vẫn giữ nguyên không thay đổi.

Lối đi bên hông nhà ông có diện tích 40m<sup>2</sup> là diện tích đất của gia đình ông, trước năm 2002 trước khi Nhà nước có chủ trương mở đường T thì ông có cho gia đình ông D bà N đi nhờ, còn ông C1 năm 2002 mới đến ở lúc này ông C1 đi đường T. ông Trần Văn C1 khởi kiện yêu cầu ông phải tháo dỡ hàng rào lối đi bên hông nhà ông có diện tích là 40 m<sup>2</sup>, ông không đồng ý. Yêu cầu Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

Tại bản án số 10 ngày 31/8/2016 của TAND thị xã L tuyên xử:

Căn cứ Điều 27, 35, 147, 157, 220, 228 - BLTTDS. Áp dụng Điều 167, 173, 200 - BLDS năm 2005; áp dụng Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C1.

- Buộc ông Đỗ Văn C2, bà NLQ2, anh NLQ3, chị NLQ4 và chị NLQ5 giao trả con hẻm chung có diện tích 40m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 16, 15, 14, 13, 2) tại trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký QSDĐ tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L thực hiện ngày 04/07/2016 là lối đi chung do Nhà nước quản lý. Với vị trí tứ cận:

- Bắc giáp đường N.

- Nam giáp nhà ông Trần Văn C1.

- Tây giáp Bưu điện L.

- Đông giáp nhà ông Đỗ Văn C2.

- Buộc ông C2, bà NLQ2, anh NLQ3, chị NLQ4 và chị NLQ5 phải tháo dỡ hàng rào, các phần xây dựng trái phép trên con hẻm trả lại hiện trạng ban đầu.

- Buộc ông C2, bà NLQ2 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông C1 số tiền 1.526.000đ chi phí xem xét và đo đạc.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

- Ngày 12/9/2017, ông Đỗ Văn C2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do bản án không khách quan, không xem xét toàn diện các chứng cứ phía bị đơn cung cấp làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông, ông C2 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh:

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: là đúng quy định tại các Điều 26, 35, 39, 68, 70, 71, 72, 73, 77, 97 và 220 BLTTDS.

- Về việc giải quyết vụ án: Việc tồn tại con hẻm là có thật, gia đình ông Đỗ Văn C2 khi xây dựng nhà đã lấn chiếm con hẻm là lối đi chung để xây dựng hàng rào che chắn.

Tại khoản 1 Điều 265 BLDS, ranh giới giữa bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận của các chủ sở hữu hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới được tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp.

Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn C1.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ và kết quả thẩm vấn, tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ tư cách tố tụng và quan hệ pháp luật tranh chấp. Việc các đương sự ủy quyền và đại diện nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt là đúng quy định tại các Điều 85, 228 BLTTDS nên chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của ông Đỗ Văn C2:

Ông C2 cho rằng lối đi bên hông nhà mà ông C1 đang tranh chấp là lối đi nội bộ gia đình ông, nằm trọn vẹn trong khuôn viên nhà ông. Tuy nhiên căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 và được cấp đổi năm 2008 thể hiện diện tích đất của ông C2 tại thửa số 27 tờ bản đồ số 07 thị xã L có diện tích đất là 157,2m<sup>2</sup>. Qua xem xét thẩm định tại chỗ, trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 2435/2017 ngày 03/8/2017 thể hiện:

Thửa số 27 tờ bản đồ số 07 phường X2 do ông C2 đứng tên sử dụng theo ranh bản đồ địa chính là 156,3m<sup>2</sup>, trên hiện trạng thực tế ông C2 đang sử dụng là 187m<sup>2</sup>, như vậy diện tích này lớn hơn diện tích ông C2 được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 30m<sup>2</sup>

Các tài liệu gồm: giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ông Đỗ Văn C2 được Ty xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp cho ông và bà NLQ2 vào ngày 28/07/1988 về vị trí tứ cận căn nhà của ông có thể hiện một phía giáp con hẻm nhỏ từ nhà ông Trần Văn C1 ra đường N.

Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: A305162 của ông C2 (BL 37) được UBND huyện L cấp cho ông ngày 14/03/1991 với diện tích đất là 144m<sup>2</sup>. Năm 2008, ông C2, bà NLQ2 được cấp đổi lại giấy chứng nhận số: AN 623942 với diện tích là 157,2m<sup>2</sup> diện tích có chênh lệch là 13,2m<sup>2</sup> tại bút lục 35 kèm theo sơ đồ kỹ thuật thửa đất (BL 40) thể hiện rất rõ con hẻm bên hông nhà của ông C2, bà NLQ2 đi ra đường N, con hẻm trên không thuộc diện tích đất ông C2, bà NLQ2 được cấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định có con hẻm chung tồn tại độc lập không nằm trong khuôn viên đất của ông C2, đồng thời tuyên buộc ông C2 phải tháo dỡ công trình đã xây trên con hẻm là có căn cứ.

Tuy nhiên, bản “trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 1400/2015 ngày 11/7/2016 thể hiện không đầy đủ hiện trạng đất do các bên đang sử dụng và đất theo bản đồ địa chính, do vậy bản án sơ thẩm lập luận cho rằng không có sự chênh lệch nào về diện tích đất của ông C2 giữa hai lần đo đạc lập bản đồ địa chính như cơ quan chuyên môn trong hồ sơ đăng ký đất của ông C2 đã nêu (Bl 36); đồng thời tuyên buộc ông C2 giao lại 40m<sup>2</sup> đất làm con hẻm trong đó có một phần diện tích đất thuộc thửa số 27 tờ bản đồ số 7 phường X2 do ông C2 được công nhận quyền sử dụng là chưa chính xác, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông C2.

Theo yêu cầu của ông C2, ngày Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh L đã đo vẽ và xác định rõ ranh thửa đất số 17 tờ bản đồ số 7 phường X2 do ông C2 đang sử dụng đủ diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo bản vẽ ngày 03/8/2017 thì thửa đất của ông C2 được giới hạn bởi các mốc 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,25,26,28,7 có tổng diện tích là 156,3 m<sup>2</sup> là tương đối chính xác so với giấy CNQSDĐ ông C2 được cấp (chênh lệch 1m<sup>2</sup>), mặt khác cũng qua đo đạc hiện trạng sử dụng đất của ông C2 cho thấy ông đang sử dụng 9,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 29 tờ bản đồ số 07 phường X2 do ông Trần Văn C1 đứng tên quyền sử dụng nhưng phần này các bên không có tranh chấp nên không xem xét. Như vậy căn cứ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ địa chính phường X2 được thể hiện tại bản vẽ ngày 03/8/2017, kháng cáo của ông Đỗ Văn C2 được chấp nhận một phần, tuyên sửa một phần án sơ thẩm, buộc ông Đỗ Văn C2 phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên phần đất thuộc con hẻm theo các mốc g,f, e,6, 7,8,9,10,11,12,13,14 theo “trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 2435/2017 ngày 03/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh L.

Từ những nhận định trên, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đỗ Văn C2.

Buộc ông Đỗ Văn C2, bà NLQ2, anh NLQ3, chị NLQ4 và chị NLQ5 giao trả con hẻm chung có diện tích 40m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (g,f, e,6, 7,8,9,10,11,12,13,14 theo “trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 2435/2017 ngày 03/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh L)

Buộc ông C2, bà NLQ2, anh NLQ3, chị NLQ4 và chị NLQ5 phải tháo dỡ hàng rào, các phần xây dựng trái phép trên con hẻm trả lại hiện trạng ban đầu.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí sơ thẩm:

Buộc ông C2, bà NLQ2, anh NLQ3, chị NLQ5 và chị NLQ4 phải liên đới nộp 200.000đ án phí DSST. Hoàn trả ông C1 200.000đ tiền tạm ứng án phí (Biên lai thu số 000951 ngày 19/03/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã L)

Đối với các chi phí xem xét tại chỗ, đo vẽ hiện trạng đất các bên tranh chấp ông C1 đã nộp 1.526.000đ (Bl 100 và 101) buộc ông C2, bà NLQ2 có nghĩa vụ giao trả cho ông C1 số tiền trên.

[3.2] Án phí phúc thẩm:

Kháng cáo của ông C2 được chấp nhận một phần nên ông C2 không phải chịu án phí phúc thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm do ông C2 có yêu cầu nên ông C2 phải chịu chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm là 4.954.991 (ông C2 đã nộp và đã quyết toán xong)

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát về việc đường lối giải quyết vụ án phù hợp với những phân tích trên nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 2 điều 308, điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015
- Áp dụng Điều 167, 173, 200 Bộ luật dân sự 2005.
- Áp dụng Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, Nghị quyết số 326 của Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đỗ Văn C2, sửa bản án sơ thẩm.

### **Tuyên xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C1.

- Buộc ông Đỗ Văn C2, bà NLQ2, anh NLQ3, chị NLQ4 và chị NLQ5 giao trả con hẻm chung có diện tích 40m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc g,f,e,6,7,8,9,10,11,12,13,14 theo “trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 2435/2017 ngày 03/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh L. Với vị trí tứ cận:

Bắc giáp đường N.

Nam giáp đất ông Trần Văn C1.

Tây giáp Bưu điện L.

Đông giáp đất ông Đỗ Văn C2.

- Buộc ông C2, bà NLQ2, anh NLQ3, chị NLQ4 và chị NLQ5 phải tháo dỡ hàng rào, các phân xây dựng trái phép trên con hẻm trả lại hiện trạng ban đầu.

- Buộc ông C2, bà NLQ2 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông C1 số tiền 1.526.000đ chi phí xem xét và đo đạc.

\* Về án phí sơ thẩm: Ông Đỗ Văn C2 phải nộp 200.000đ án phí DSST. Hoàn trả ông C1 200.000đ tiền tạm ứng án phí (theo biên lai thu số 000951 ngày 19/03/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã L).

Án phí phúc thẩm: Ông Đỗ Văn C2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông C2 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 200.000 theo biên lai thu số 008059 ngày 12/9/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã L.

Ông Đỗ Văn C2 phải chịu chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm là 4.954.991 đồng (ông C2 đã nộp và quyết toán xong).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

### ***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TX L;
- Chi cục thi hành án dân sự TX L;
- Các đương sự;
- Lưu.

**Bùi Kim Rết**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THÂM**

**Các Thẩm Phán**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Trần Nam Phương    Lê Văn Thắng**

**Bùi Kim Rết**