

Bản án số: 19/2023/DS-ST
Ngày: 31/3/2023

Về việc “Tranh chấp lời đi”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **NGUYỄN THỊ KIM PHỤNG**.
- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông **LÊ VĂN THUẬN**.
2. Bà **ĐỖ THỊ M HẠNH**.
- *Thư ký phiên tòa:* Bà **ĐINH THỊ HIỀN** – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành tham gia phiên tòa:* Ông **BÙI QUỐC VIỆT** - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 158/2022/TLST-DS ngày 21 tháng 7 năm 2022 về việc “*Tranh chấp lời đi*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2023/QĐXXST- DS ngày 23 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị K**, sinh năm 1958 (có mặt)
Địa chỉ: số 13, tổ 13 (số cũ 1/9B), ấp TrĐ, xã TrĐ, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.
- *Bị đơn:*
 1. Anh **Võ Phước T**, sinh năm 1991 (vắng mặt).
Địa chỉ: số 2/25, ấp TrĐ, xã TrĐ, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.
 2. Bà **Phạm Thị M**, sinh năm 1970 (vắng mặt).
Địa chỉ: số 382, ấp TrĐ, xã TrĐ, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Nguyễn Văn M1**, sinh năm 1954 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: số 13, tổ 13, ấp TrĐ, xã TrĐ, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21 tháng 7 năm 2022, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị K trình bày:

Bà Nguyễn Thị K với bà Phạm Thị M và anh Võ Phước T không có quan hệ họ hàng, biết nhau do có đất ruộng gần nhau, phần đất của anh T và bà M nằm ở ngoài, còn đất của bà K nằm ở phía trong.

Bà K là chủ sử dụng 02 phần đất đối diện nhau thuộc thửa số 305 tờ bản đồ số 34 và thửa số 275, 278 tờ bản đồ số 34, cụ thể như sau:

+ Phần đất diện tích 13.745,2 m², thửa đất số 305, tờ bản đồ số 34, đất tọa lạc tại ấp TrĐ, xã TrĐ, thị xã Hoà Thành theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03195/05 do Ủy ban nhân dân huyện Hoà Thành (nay là thị xã Hoà Thành) cấp cho bà Nguyễn Thị K ngày 27/9/2007.

+ Phần đất diện tích 2.878,9 m², thửa đất số 275, 278, tờ bản đồ số 34, đất tọa lạc tại ấp TrĐ, xã TrĐ, thị xã Hoà Thành theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04455/05 do Ủy ban nhân dân huyện Hoà Thành (nay là thị xã Hoà Thành) cấp cho bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn M1 ngày 04/02/2009.

Bà M là chủ sử dụng phần đất diện tích 12.508,3 m², thuộc các thửa số 402, 446, 447, 482, 484, 512, 513, tờ bản đồ số 35, đất tọa lạc tại ấp TrĐ, xã TrĐ, thị xã Hoà Thành theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03168 do Ủy ban nhân dân huyện Hoà Thành (nay là thị xã Hoà Thành) cấp cho bà Phạm Thị M ngày 30/01/2015.

Anh T là chủ sử dụng phần đất diện tích 3.631,9 m², thuộc các thửa số 255, 256, 276, 277 tờ bản đồ số 34, đất tọa lạc tại ấp TrĐ, xã TrĐ, thị xã Hoà Thành theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03190 do Ủy ban nhân dân huyện Hoà Thành (nay là thị xã Hoà Thành) cấp cho anh Võ Phước T ngày 03/02/2015.

Phần đất của anh T và bà M là đối diện nhau.

Theo các sơ đồ đất trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K, bà M và anh T đều thể hiện đất của bà K, bà M và anh T đều tiếp giáp với một con đường hiện trạng. Con đường này nối dài từ đường lớn, đi qua đất của ông H đến đất của bà M và anh T, rồi đến đất của bà K.

Con đường này được hình thành từ khi nào bà K không biết, nhưng từ năm 2007 khi bà K nhận chuyển nhượng đất thì đã có con đường. Con đường ban đầu có chiều ngang 03 mét, xe máy cày và xe bò có thể chạy được. Muốn vào đất của bà K thì phải đi qua đoạn đường phía ngoài giáp với đất của bà M và anh T.

Năm 2018, anh T bắt đầu rào con đường lại nên bà K không có lối đi vào đất của mình. Bà M, anh T đều thừa nhận giữa đất của họ có con đường nhưng không ai thừa nhận mình lấn đất, anh T cho rằng bà M lấn con đường, còn bà M thì cho rằng anh T là người lấn. Kết quả con đường bị rào, bà K không có lối đi nào khác để đi vào đất của mình. Bà K có báo chính quyền địa phương nhưng không giải quyết được nên được hướng dẫn khởi kiện tại Tòa án.

Nay bà K khởi kiện yêu cầu bà M và anh T phải có nghĩa vụ trả lại hiện trạng con đường là lối đi chung bị lấn chiếm theo đúng hiện trạng ban đầu (con đường nằm giữa các thửa đất số 402, 446, 447, 482, 484, 512, 513 tờ bản đồ số 35 của bà M và giáp với các thửa số 255, 256, 276, 277 tờ bản đồ số 34 của anh T) để bà K có lối đi vào đất của mình. Ngoài ra, bà K không còn yêu cầu nào khác.

Về chi phí tố tụng bà K đã nộp tạm ứng, bà K đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà K không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M1 trình bày:

Ông M1 là chồng của bà K, ông thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà K và không có ý kiến gì thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Võ Phước T và bà Phạm Thị M đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng không đến tòa án để làm việc, hòa giải, dự phiên họp và tham gia phiên tòa.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành trình bày:

Về thủ tục tố tụng:

Hội đồng xét xử và các bên đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng đúng theo quy định của pháp luật. Bị đơn anh Võ Phước T và bà Phạm Thị M đã được Tòa án tổng đạt họp lệ nhưng vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M1 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt họ.

Về nội dung vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 254 của Bộ luật Dân sự: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K đối với anh Võ Phước T về việc tranh chấp lối đi. Phần lối đi được mở có diện tích 242,4 m². Buộc anh T phải có trách nhiệm di dời toàn bộ hàng rào trụ bê tông xi măng đúc sẵn (21 trụ) kềm gai để lại hiện trạng con đường. Không chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà K đối với bà Phạm Thị M.

Bà K, ông M1 phải có nghĩa vụ đền bù cho anh T giá trị đất phần đất nhiều hơn con đường hiện trạng là 20,9 m², theo quy định của pháp luật. Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng và án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn anh Võ Phước T và bà Phạm Thị M đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt anh T, bà M và ông M1 là phù hợp quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

[1]. Về quan hệ tranh chấp: Bà K khởi kiện anh T, bà M để yêu cầu trả lại lối đi hiện trạng để bà K đi vào đất của mình, đây là tranh chấp quyền về lối đi được quy định tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự.

[2]. Về nguồn gốc sử dụng đất: Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được lưu giữ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – chi nhánh Hoà Thành thể hiện:

[2.1]. Phần đất của bà M có nguồn gốc được tặng cho từ ông Phạm Văn S. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn S ngày 17/12/2007 thì phần đất của ông S có diện tích 12.508,3 m², gồm các thửa 402, 446, 447, 482, 484, 512, 512, trong đó thửa số 402 có tứ cận hướng Bắc giáp với con đường đất. Năm 2015, ông S tặng cho toàn bộ phần đất trên cho bà M và đến ngày 30/01/2015, bà M được Ủy ban nhân dân huyện Hoà Thành (nay là thị xã Hoà Thành) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. So với bản trích đo hiện trạng số 3601/TĐ – BĐĐC ngày 27/8/2019 thì thửa số 402 của bà M có ranh hiện trạng trùng khớp với ranh theo bản đồ địa chính.

[2.2]. Phần đất của anh T có nguồn gốc được tặng cho từ ba ruột là ông Võ Văn P. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Văn P ngày 14/5/1994 và sơ đồ đất ngày 04/7/2005 thì phần đất của ông P có diện tích 4.950 m², gồm các thửa 3914, 3967, 3968, 3969, trong đó thửa 3967 có tứ cận hướng Nam giáp với con đường đất. Ngày 30/5/2014, ông P tặng cho chị D thửa số 231, 232, diện tích 1.677,1 m² (01 phần diện tích của thửa số 3914 cũ) diện tích còn lại là 3.272,9 m². Ngày 27/10/2014, ông P tặng cho phần đất còn lại cho anh T gồm các thửa 255, 256, 276, 277 (một phần diện tích của thửa 3914 và thửa 3967, 3968, 3969 cũ) diện tích anh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.631,9 m², trong đó, thửa 276 và 277 có tứ cận hướng Nam giáp với lối đi đang tranh chấp. Như vậy, diện tích ông P tặng cho chị D và anh T là 5.309 m², nhiều hơn 359 m² so với diện tích mà ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. So với bản trích đo hiện trạng số 3526/TĐ – BĐDC ngày 30/8/2019 thì thửa số 277 và 276 của anh T có ranh hiện trạng không trùng khớp với ranh theo bản đồ địa chính.

[2.3]. Có căn cứ khẳng định, giữa đất của bà M và anh T có thể hiện con đường và con đường này có từ thời điểm ông S và ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được thể hiện trên bản đồ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M và anh T.

[3]. Theo Công văn số 1001 ngày 11/9/2020 của Ủy ban nhân dân thị xã Hoà Thành thể hiện: Theo bản đồ chính quy theo hệ tọa độ VN 2000, lối đi tiếp giáp thửa số 276, 277 từ bản đồ số 34 do anh T đứng tên có chiều ngang từ 2,5 mét đến 03 mét. Tuy nhiên, theo trích đo hiện trạng số 3526 ngày 22/8/2019 hiện trạng anh T sử dụng lấn ra lối đi công cộng từ 1,1 mét đến 1,8 mét so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Có căn cứ khẳng định, anh T là người đang sử dụng lấn chiếm vào lối đi công cộng, bà M không có lấn chiếm lối đi công cộng.

[4]. Xét yêu cầu khởi kiện của bà K đối với anh T, bà M yêu cầu anh T, bà M trả lại lối đi hiện trạng thấy rằng:

[4.1]. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K, bà M và anh T thì đều thể hiện có tiếp giáp cho đường công cộng, muốn đi vào đất của bà K thì phải đi qua đoạn đường phía ngoài nằm giữa đất của bà M và anh T. Theo văn bản xác minh tại địa chính xã Trường Đông thể hiện con đường các bên tranh chấp là đường dân sinh do người dân tự chừa ra để đi, được thể hiện trên bản đồ địa chính và thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân xã Trường Đông. Quá trình sử dụng, anh T đã tự ý dùng hàng rào

kẽm gai gồm 21 trụ bê tông để rào con đường lại từ tháng 08/2018 đến nay, bà K không còn lối đi nào khác để vào đất của mình. Bà K có quyền về lối đi được pháp luật tôn trọng và bảo vệ. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K đối với anh T.

[4.2]. Do bà M không có lần chiếm vào diện tích lối đi nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K đối với bà M.

[4.3]. Do lối đi hiện trạng trước đây có chiều ngang không đồng nhất. Theo Công văn 69 ngày 31/01/2023, diện tích lối đi theo hiện trạng có diện tích 221,5 m², trường hợp mở lối đi có chiều ngang đồng nhất 03 mét thì phần lối đi có diện tích 242,4 m², phần diện tích chênh lệch là 20,9 m². Do phần diện tích lối đi mở thêm 20,9 m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T nên bà K phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho anh T bằng giá trị. Theo biên bản định giá ngày 01/12/2022 thì quyền sử dụng đất có giá là 400.000 đồng/m² nên 20,9 m² có giá là: 20,9 x 400.000 đồng = 8.360.000 đồng.

[4.4]. Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà K đối với anh T và bà M về tranh chấp lối đi. Buộc anh T có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào kẽm gai gồm 21 trụ bê tông để trả lại con đường công cộng.

[5]. Do anh T tự ý lấn chiếm lối đi công cộng không có căn cứ pháp luật nên mọi chi phí tháo dỡ, di dời hàng rào trên đất anh T phải tự chịu.

[6]. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc thẩm định giá T sản tranh chấp là 2.100.000 đồng, bà K đã tạm ứng chi phí này xong, do anh T tự bao chiếm lối đi chung nên anh T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, do đó, anh T phải có nghĩa vụ trả lại cho bà K lại số tiền 2.100.000 đồng.

[7]. Về án phí:

- Yêu cầu của bà K được Tòa án chấp nhận nên anh T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà K có nghĩa vụ chịu án phí trên phần nghĩa vụ của mình, nhưng do bà K là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 254 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K đối với anh Võ Phước T về việc: “Tranh chấp lối đi”.

1.1. Buộc anh Võ Phước T phải có trách nhiệm di dời toàn bộ hàng rào trụ bê tông xi măng đúc sẵn (21 trụ) kềm gai để trả lại lối đi hiện trạng có diện tích 242,4 m² (có sơ đồ kèm theo).

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị K phải có nghĩa vụ đền bù cho anh Võ Phước T số tiền 8.360.000 đồng (Tám triệu, ba trăm sáu mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự.

1.3. Anh Võ Phước T phải có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với quyết định này.

2. Không chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K đối với bà Phạm Thị M

3. Về chi phí tố tụng: Anh Võ Phước T phải chịu chi phí tố tụng 2.100.000 đồng. Do bà K đã nộp xong nên anh T phải có nghĩa vụ trả lại cho bà K số tiền 2.100.000 đồng (Hai triệu, một trăm ngàn đồng).

4. Về án phí:

- Anh Võ Phước T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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 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 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.

Bà Nguyễn Thị K được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án. Anh Võ Phước T, bà Phạm Thị M và ông Nguyễn Văn M1 được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thị xã Hòa Thành;
- Chi cục THA DS thị xã Hòa Thành;

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Kim Phụng