

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐHÒA
TỈNH LONG AN**

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

Bản án: 01/2022/DS-ST

Ngày: 07/01/2022

“V/v tranh chấp lối đi”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐHÒA- TỈNH LONG AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Thức.

Hội thẩm nhân dân:

1. Bà: Trương Thị Kim Tiến

2. Ông: Lý Văn H.

Thư ký phiên tòa: Bà Kiều Thị Tùng Khương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện ĐHòa, tỉnh Long An.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện ĐHòa tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Khang – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04/01 và ngày 07/01/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện ĐHòa, tỉnh Long An tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 236/2018/TLST-DS ngày 05/02/2018 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 228/2021/QĐXXST-DS ngày 11/12/2021, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Công ty trách nhiệm hữu hạn T(gọi tắt là Công ty Tuấn Đạt)

Địa chỉ: Số 716, đường L, phường T, quận T, Tp.H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần văn H – Chức vụ Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Duy Đ– Chức vụ phụ trách hành chính nhân sự

Theo văn bản ủy quyền ngày 02/3/2019.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1966;

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1965. Cùng địa chỉ: Ấp M1, xã M, huyện Đ, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền ông H: Bà Nguyễn Thị P.

Theo văn bản ủy quyền ngày 11/10/2019.

(Các đương sự có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/3/2019 của Công ty Tvà quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 18 tờ bản đồ số 01 có diện tích 3.284m² tọa lạc ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L do Công ty Tnhận chuyển nhượng lại của nhiều người dân vào năm 2006. Khi nhận chuyển nhượng có Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đo vẽ, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006. Khi đo vẽ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì theo sơ đồ thửa đất có con đường đất ngang 3m nằm ở phía bắc thửa đất số 18, tại thời điểm đó do con đường này vắng người qua lại, nên Công ty xây dựng hàng rào bao quanh thửa đất và có xây cổng phụ để đi nhưng không sử dụng. Giáp ranh với thửa đất số 18 là thửa đất số 554 và 507 của ông Nguyễn Minh H, do ông H nhận chuyển nhượng sau này. Phía bắc thửa đất số 18 có giáp ranh với con đường đất có chiều ngang 3m nối dài ra đường tỉnh 824. Tuy nhiên, ông H đã chiếm con đường này và trồng cây nên hiện trạng không còn nữa.

Nay Công ty Tkhởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Minh H phải trả lại hiện trạng ban đầu của lối đi chung là con đường đất chiều ngang 03m nối dài từ thửa đất số 18, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp 2, xã ĐHòa, tỉnh Long An ra đường tỉnh 824 xã Mmà ông H đã lấn chiếm và tháo dỡ phần tường rào nằm trên con đường đang tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị P đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bà và ông Nguyễn Minh H là vợ chồng. Nguồn gốc còn thửa 507 bà nhận chuyển nhượng lại của bà Nguyễn Thị A vào năm 1989 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997, thửa đất 554 là do ông H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị B vào năm 2012, liền kề với thửa 507 và được nhà nước cấp giấy cùng năm 2012, hiện trạng khi nhận chuyển nhượng là một đám rau muống. sau đó vợ chồng bà mới cải tạo, san lấp đất và xây hàng rào bao quanh thửa đất. Khi nhận chuyển nhượng hiện trạng thực tế không có đường giao thông, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thể hiện là ranh giới giữa xã Mvới xã Đ. Hiện ông H và bà đã cất nhà kiên cố từ năm 1997 đến nay. Ranh giới với các thửa đất khác đều có hàng rào kiên cố. Ranh giới với thửa đất số 18 cũng có hàng rào kiên cố cao 4m. Nên bà đại diện theo ủy quyền của ông H không đồng ý không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Ủy ban nhân dân xã M cũng xác định là không có lối đi nào từ năm 1975 đến nay.

Bà Nguyễn Thị P đồng thời với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng thống nhất với ý kiến của ông H: không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa án có tiến hành hòa giải nhưng các bên không thống nhất ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ theo pháp luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật tố tụng của dân sự.

Về nội dung: qua lời trình bày của đương sự, chứng cứ đương sự giao nộp, chứng cứ do Tòa án thu thập, thể hiện:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại lối đi chung là dựa trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp tại thửa số 18, tờ bản đồ số 01 xã Đhòa Đông và trích lục bản đồ địa chính do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An lập năm 2006.

Theo biên bản làm việc của Ủy ban nhân dân xã Đ vào ngày 28/8/2017, thì ông Vũ Duy Đ xác định khi nhận chuyển nhượng đất thì hiện trạng của thửa đất cũng giống như hiện trạng bây giờ.

Tại biên bản làm việc ngày 20/12/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đức Hòa, thì Trung tâm dịch vụ tài nguyên môi trường (trước đây là Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An), xác định: bản trích đo bản đồ địa chính do Trung tâm dịch vụ tài nguyên môi trường lập ngày 21/7/2006, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An duyệt ngày 08/9/2006 thì ranh giới thửa đất là đúng theo hiện trạng; phía bắc thửa số 18 có tiếp giáp với đường giao thông, vào thời điểm áp do bản đồ địa chính thể hiện 02 nét đường giao thông nhưng hiện trạng thì cạnh có chiều dài 24,4 mét không tiếp giáp với đường giao thông. Ý kiến của của Ủy ban nhân dân xã Đhòa Đông, Ủy ban nhân dân xã Mcũng xác định: hướng bắc của thửa 18 chỉ có đoạn dài 13,8 mét tiếp giáp với đường giao thông, phần còn lại dài 24,4 mét không tiếp giáp với đường giao thông và không ai sử dụng từ trước năm 1975 cho đến nay.

Do vậy, việc nguyên đơn khởi kiện cho rằng hướng bắc của thửa số 18 nói tiếp giáp thửa 507, 554 tờ bản đồ số 20 xã M, bị đơn xây dựng rào chắn, trồng cây lán chiếm và yêu cầu trả lại lối đi chung ngang 03 mét hướng ra đường tỉnh lộ 824 là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai công khai tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, lời của Kiểm sát viên, ý kiến của đương sự; Hội đồng xét xử nhận định.

[1] . Về tố tụng

[1.1]. Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật cần giải quyết

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là “Tranh chấp lối đi” là những tranh chấp theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Bất động sản có tranh chấp tọa lạc tại xã Đ, xã M, huyện Đ, tỉnh L nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện ĐHòa theo quy định tại Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Về tư cách tố tụng và phạm vi giải quyết:

Công ty T được xác định là nguyên đơn, ông Nguyễn Minh H được xác định là bị đơn và bà Nguyễn Thị P được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3]. Về chứng cứ, nghĩa vụ chứng minh và luật áp dụng:

Pháp luật được áp dụng là Luật Đất đai năm 2013.

[2]. Về nội dung,

Theo các tài liệu, chứng cứ do đương sự giao nộp, do Tòa án thu thập và lời trình bày của đương sự, có căn cứ để xác định.

Nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 18, tờ bản đồ số 01, xã Đ vào năm 2007 và căn cứ vào trích đo bản đồ địa chính do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường nay là Trung tâm dịch vụ tài nguyên và môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An lập vào ngày 21/7/2006.

Bị đơn được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 507 vào năm 1997 và thửa 554 được cấp giấy vào năm 2012, cả hai thửa đất thuộc tờ bản đồ số 20 xã M, nguồn gốc đất cũng nhận chuyển nhượng từ người khác. Phần đất tranh chấp bị đơn sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay và có xây hàng xung quanh.

Theo mảnh trích đo bản đồ địa chính phần đất tranh chấp thì hướng bắc của thửa 18 có tiếp giáp với đường giao thông dài 13,8 mét, phần tranh chấp với bị đơn không thể hiện có đường giao thông.

Đối chiếu với các biên bản làm việc trước đây của Ủy ban nhân dân xã Đhào Đông với ông Vũ Duy Đức xác định từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 18 cho đến nay, thì hướng Bắc của thửa đất không có ai sử dụng để đi lại.

Tại biên bản làm việc ngày 20/12/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đức Hòa thì Trung tâm dịch vụ tài nguyên và môi trường, ý kiến của Ủy ban nhân dân xã Đ, xã M cũng xác định hướng bắc của thửa 18 có tiếp giáp với đường giao thông dài 13,8 mét, phần còn lại dài 24,4 mét không tiếp giáp với đường giao thông và không ai sử dụng từ trước năm 1975 cho đến nay.

Đối chiếu với tờ bản đồ số 11 xã Đdo Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cung cấp cũng chỉ thể hiện chỉ có 01

đoạn tại hướng bắc của thửa số 18 là thể hiện có đường giao thông, phần còn lại tiếp giáp với các thửa 507, 554 tờ bản đồ số 20 là đường ranh giới giữa 02 xã M và xã Đ.

Từ những tài liệu, chứng cứ và phân tích như trên, có căn cứ để xác định: hướng bắc của thửa số 18 chỉ tiếp giáp với đường giao thông dài 13,8 mét, phần còn lại nguyên đơn đang tranh chấp có chiều dài 24,4 mét không tiếp giáp với đường giao thông mà đường ranh giới đất giữa 02 xã Đ và xã Mỹ Hạnh Nam.

Do vậy, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả lại lối đi chung ngang 03 mét tiếp giáp với thửa 507, 554 tờ bản đồ số 20 xã M là không có căn cứ, không phù hợp với Điều 6, 12, 96, 97 Luật Đất đai 2013 nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3]. Về ý kiến của Kiểm sát viên: Phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí trích đo bản vẽ tổng số tiền 6.897.600 đồng, số tiền này đã chi phí xong nên nguyên đơn phải chịu là đúng quy định tại Điều 157 Bộ Luật Tố tụng dân sự.

[5]. Về án phí: Buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là đúng quy định tại điều 26, điểm a, khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều 26, 35, 39, 72, 92, 147, 157, 165, 222, 227, 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 6, 12, 96, 97 và 125 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn T về việc tranh chấp lối đi chung đối với ông Nguyễn Minh H đối với phần diện tích đất ngang 03 mét đi ra đường tỉnh lộ 824 tính từ hướng bắc của thửa số 18, tờ bản đồ số 01 xã Đ.

Ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Thị P được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 70m² tại một phần thửa 507 và 81m² thuộc một phần thửa 554 tờ bản đồ số 20, xã M, Đ, L.

Vị trí, diện tích đất: Theo mảnh trích đo địa chính số 418-2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện ĐHoà duyệt ngày 14/6/2021.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định giá; chi phí trích đo bản vẽ: Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Tphải chịu chi phí xem xét, thẩm định giá, chi phí trích đo bản vẽ số tiền là 6.897.600 đồng và đã chi phí xong.

3. Về án phí:

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Tphải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách Nhà nước nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000 đồng theo biên lai thu số 3095 ngày 11/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐHoà, sang án phí để thi hành. Hoàn lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Tsố tiền 950.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo:

Án xử sơ thẩm và tuyên án công khai, các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện ĐHoà;
- Chi cục THADS huyện ĐHoà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Văn Công Thức

Thành viên Hội đồng xét xử

Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Hoàng - Trần Thị Kim Hoa

Văn Công Thức

