

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN QUẾ SƠN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 59/2023/DS-ST
Ngày: 25-9-2023
V/v “*tranh chấp về lối đi chung*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUẾ SƠN, TỈNH QUẢNG NAM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Trần Nguyên Vỹ.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lưu Văn Thành;
2. Bà Võ Thị Hồng Hải.

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Văn Liêm, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: bà Trần Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 55/2022/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2022 về “*tranh chấp về lối đi chung*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 96/2023/QĐXXST-DS ngày 29/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 167/2023/QĐST-DS ngày 21/9/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Phạm V, sinh năm 1967. Có mặt.
2. *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* ông Phạm B, sinh năm 1979 (theo Giấy ủy quyền ngày 27/6/2022). Có mặt.
Cùng địa chỉ: thôn L, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam.
3. *Bị đơn:* bà Trần Thị H, sinh năm 1965. Có mặt.
4. *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* chị Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1981 (theo Hợp đồng uỷ quyền công chứng ngày 03/11/2022). Có mặt.
Cùng địa chỉ: thôn L, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam.

5. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Bùi Xuân N thuộc Công ty Luật TNHH MTV A, Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Địa chỉ: số 94 L, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng.

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

6.1. Ông Trần Phước M, sinh năm 1966. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Hộ khẩu thường trú: thôn L, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam (nơi tạm trú: 20/6A, tổ 16, ấp 3, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh).

6.2. Chị Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1981. Có mặt.

Địa chỉ: thôn L, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam.

6.3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng bên phía nguyên đơn:*

+ Ông Phạm B, sinh năm 1979. Có mặt.

+ Bà Lê Thị Minh D, sinh năm 1987. Có mặt.

+ Chị Phạm Thị U, sinh năm 1993. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Chị Phạm Thị Trà L, sinh năm 1996. Có mặt.

+ Anh Phạm Bình P, sinh năm 1998. Có mặt.

6.4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng bên phía bị đơn:*

+ Ông Trần Đắc D, sinh năm 1962. Vắng mặt.

+ Chị Trần Thị H2, sinh năm 1986. Vắng mặt.

+ Anh Trần Đắc Kh, sinh năm 1994. Vắng mặt.

7. *Người làm chứng:*

+ Ông Nguyễn Hoàng K, sinh năm 1948. Có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1949. Có mặt.

+ Ông Nguyễn Đại T, sinh năm 1960. Có mặt.

+ Bà Lê Thị Nữ, sinh năm 1965. Có mặt.

+ Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1965. Vắng mặt.

+ Ông Lê Phước T, sinh năm 1961. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ông Lê Văn L, sinh năm 1951. Có mặt.

+ Ông Đặng Ngọc H, sinh năm 1957. Có mặt.

+ Bà Trần Thị P, sinh năm 1956. Vắng mặt.

+ Ông Trần Phước B, sinh năm 1955. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- + Ông Nguyễn Lê Kỳ S, sinh năm 1958. Vắng mặt.
- + Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1956. Có đơn xin xét xử vắng mặt.
- + Bà Trần Thị H, sinh năm 1949. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: thôn L, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 16 tháng 9 năm 2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông B trình bày:

Gia đình ông sinh sống tại tổ 2, thôn L, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam từ trước năm 1975 cho đến nay. Sau giải phóng, có gia đình ông Yến, bà Hiệp đến ở trong khu vực và cùng sử dụng lối đi chung cho các hộ gia đình trong suốt thời gian hơn 50 năm nay. Lối đi chung này là con đường đất rộng khoảng 1.5 m, dài khoảng 45 m, hình thành và sử dụng từ năm 1975. Thửa đất số 841 và thửa số 842 là do ông Yến sử dụng trước, sau đó đến cha ông là ông Phạm Được đến ở, khi ông Được chết thì anh em ông sử dụng và sau đó ông D, bà H đến xin ông V đổi đất thì ông V đổi phần đất nay là thửa số 842 cho ông D, bà H. Ngày 20/8/2022, gia đình bà H đã xây tường rào chắn, bít lối đi chung vào nhà của gia đình ông. Ngày 22/8/2022, gia đình ông có trình báo UBND xã Q về hành vi xây dựng tường rào, chắn lối đi chung của gia đình bà H. Cùng ngày, chính quyền xã đã mời các bên để tổ chức hòa giải nhưng không thành. UBND xã Q yêu cầu bà H tháo dỡ rào chắn lối đi chung nhưng bà H không chấp hành. Vào ngày 24/8/2022, chính quyền xã Q đã tháo dỡ đoạn rào chắn để gia đình ông có lối đi vào nhà. Nhưng ngay sau đó, bà H lại tiếp tục hàn lại các rào chắn, bít kín lối đi vào nhà ông, làm gia đình ông không còn lối đi nào khác phải băng ngang nhà người dân để đi vào nhà. Thửa đất số 841, tờ bản đồ số 14 do ông Phạm V đứng tên; trên đất có một ngôi nhà, ông đang sử dụng ngôi nhà này để chứa hoa màu và chăn nuôi. Con đường đất đi từ nhà ông ra đường ĐH có từ năm 1975 đến nay, là lối đi chung của nhà ông với nhà bà H và là lối đi duy nhất vào nhà ông. Trước khi nhà nước giao đất cho Nhân dân thì con đường này đã có nên ông không rõ con đường nằm trên đất của ai. Hiện nay, bà H đã tháo dỡ phần rào chắn lối đi chung.

Nay ông yêu cầu Tòa án buộc gia đình bà H phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng lối đi chung, ông thống nhất hiện trạng lối đi chung theo trích đo mà Tòa án đã đo đạc và tháo dỡ tường xây gạch có 02 trụ bê tông trên lối đi chung.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn - Luật sư Bùi Xuân N trình bày:

Vợ chồng ông D, bà H là chủ sở hữu và sử dụng nhà, đất tại thửa đất số 842, tờ bản đồ số 14, diện tích 345 m², địa chỉ thửa đất: thôn L, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 263167 được UBND huyện Quế

Sơn cấp ngày 01/09/1997. Năm 1986, ông D, bà H xây nhà trên lô đất nêu trên. Nhà và đất của vợ chồng bà H giáp với đất bà Trần Thị Loan. Khi làm nhà, bà H có chừa một khoảng đất khoảng 1,5 m để cho thoáng ngôi nhà và dùng để trồng cây và hoa cho đẹp khu công viên nhà (*phần đất giáp đất bà Loan*).

Ông V có lô đất màu tại thửa đất số 841, có thời gian sử dụng đến tháng 8/2015. Năm 2000, ông V xây dựng 01 căn nhà trên thửa đất màu trên và xin vợ chồng bà H cho đi nhờ qua phần đất mà gia đình bà H chừa ra để trồng hoa, trang trí trước nhà. Ông V nói khi nào bà H cần thì ông V trả đất, ông V mở đường ra hướng đường trước ngôi nhà lớn để đi ra đường bê tông hoặc mua đất người khác mở đường đi. Hiện nay, trên lô đất ông V có 02 căn nhà: 01 căn nhà sát nhà bà H, 01 căn nhà gần đó và quay ra hướng đường bê tông. Thửa đất màu mà ông V xây nhà còn rất rộng, đảm bảo mở được con đường để đi ra hướng con đường bê tông, không ảnh hưởng đến phần đất của bà H. Theo quy định thửa đất 841 của ông V là loại đất màu thì không thể xây dựng nhà ở được.

Nay, bà H có nhu cầu lấy lại phần đất cho ông V làm đường đi nên bà H không cho ông V đi, ông V phải có trách nhiệm mở con đường khác trả lại đất cho bà H. Theo hồ sơ địa chính do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp đều không thể hiện có con đường đi. Lời khai của các nhân chứng có mâu thuẫn, nhiều người không sống ở địa phương từ 1975 nhưng vẫn khai con đường có từ năm 1975 và có người ký vào đơn xác nhận nhưng không xem nội dung. Vì vậy, bị đơn yêu cầu Tòa án bác toàn bộ đơn khởi kiện của ông V.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn- chị H1 trình bày: thống nhất với trình bày và yêu cầu của Luật sư N. Chị không có bổ sung gì thêm.

Tại phiên tòa, bị đơn - bà H trình bày: khi làm thủ tục cấp sổ đỏ, không có kê khai phần diện tích đất có con đường. Nguồn gốc thửa đất là ông K sử dụng trước rồi đến gia đình ông V. Năm 1986, ông V đổi cho vợ chồng bà phần đất nay là thửa đất số 842, phần đất còn lại ông V không sử dụng và không có con đường đi vào nhà ông V.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị H1 trình bày: chị có thỏa thuận miệng mua đất với ông M, khi mua do bận công việc nên chỉ xem trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo thỏa thuận mua bán thì phần đất phía sau giáp với hàng rào nhà bà H (*bao gồm phần đất có các vị mã và con đường đất tranh chấp*).

Tại các bản tự khai ngày 18/01/2023 và 14/6/2023, ông Trần Phước M trình bày: “con đường đi từ nhà ông Phạm V ra đường ĐH có từ sau ngày giải phóng (1975) đến nay, chiều ngang con đường này là khoảng 1.5 m. Thửa đất số 837 tôi đang sử dụng, một phần phía trước nhà ông D tính từ con đường đất đi ra mã là phần đất của mẹ tôi. Từ vị trí mã, tôi và mẹ tôi đã bán lại cho bà H 64.000.000

đồng, thỏa thuận miệng... Con đường đi từ nhà ông V, ông B ra đường ĐH, mẹ tôi thống nhất để ông V, ông B và gia đình ông D đi từ trước đến nay không có ý kiến gì. Con đường này nhà ông V, ông D đi từ xưa đến nay nên tôi thống nhất để các hộ trên tiếp tục sử dụng làm lối đi... Con đường đi có tranh chấp nêu trên nằm trong phần diện tích thửa đất số 837 mà Nhà nước đã cấp cho mẹ tôi. Ranh giới thửa đất số 837 tính từ tường rào nhà bà H ra hướng đường ĐH giáp thửa đất số 94. Mặc dù con đường nằm trên thửa đất số 837 nhưng mẹ tôi đã cho gia đình ông V, ông B và bà H đi từ trước đến nay nên nay tôi thống nhất chừa con đường đi này theo hiện trạng Tòa án đã đo vẽ để các gia đình trên tiếp tục sử dụng để đi lại”.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà D, chị L, anh P trình bày: thống nhất với nội dung và yêu cầu mà ông B đã trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng bên phía bị đơn là ông D, chị H, anh Kh vắng mặt và không gửi văn bản ghi ý kiến của mình.

Về tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/12/2022 và tại phiên tòa, ông Nguyễn Hoàng K trình bày: “ông ở địa phương từ năm 1975 cho đến nay. Năm 1975, ông về ở trên thửa đất mà hiện nay ông B, bà H đang ở, có nhà trên đất và mở lại con đường đi (từ con đường cũ đã có trước đây) từ thửa đất ông B đang ở ra đường chính (nay là đường bê tông). Đến năm 1977, ông về vườn cũ ở nên thửa đất trên ông V vào sản xuất, canh tác. Đến năm 1988, ông D và bà H mới đến ở trên thửa đất ông V đang canh tác cho đến nay. Lối đi này là lối đi duy nhất vào nhà ông B. Nguyên thủy con đường này là đường đất nhỏ nhưng khi ông B, ông D sử dụng thì mở rộng lên khoảng 1.2 m”.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/12/2022 và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị X trình bày: “bà sống ở địa phương từ khi sinh ra cho đến nay. Thửa đất mà ông V, ông B đang ở có nguồn gốc là của ông nội ông V, ông B sử dụng trước năm 1975, do chiến tranh nên phải đi di tản. Vào năm 1975 ông Nguyễn Hoàng K về ở trên thửa đất mà hiện nay ông B, bà H đang ở có nhà trên đất và ông K là người mở lại con đường đi (từ con đường cũ đã có trước đây) từ thửa đất ông B đang ở ra đường chính (nay là đường bê tông). Đến năm 1977, ông K về vườn cũ ở nên thửa đất trên ông V vào sản xuất, canh tác. Đến năm 1988, ông D và bà H mới đến ở trên thửa đất ông V đang canh tác cho đến nay. Lối đi này là lối đi duy nhất vào nhà ông B. Nguyên thủy con đường này là đường đất nhỏ nhưng khi ông B, ông D sử dụng thì mở rộng lên khoảng 1.2 m”.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/12/2022 và tại phiên tòa, ông Nguyễn Đại T trình bày: “ông ở địa phương từ năm 1973 đến nay. Năm 1975, ông Nguyễn Hoàng K về ở trên thửa đất mà hiện nay ông B, bà H đang ở có nhà trên đất và ông K là người mở lại con đường đi (từ con đường cũ đã có trước đây) từ thửa đất ông B đang ở ra đường chính (nay là đường bê tông). Đến năm 1977, ông K về vườn cũ ở

nên thửa đất trên ông V vào sản xuất, canh tác. Đến năm 1988, ông D và bà H mới đến ở trên thửa đất ông V đang canh tác cho đến nay. Lối đi này là lối đi duy nhất vào nhà ông B. Nguyên thủy con đường này là đường đất nhỏ nhưng khi ông B, ông D sử dụng thì mở rộng lên khoảng 1.2 m”.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/12/2022 và tại phiên tòa, bà Lê Thị N trình bày: “bà sống từ năm 1975 đến 1991. Từ 1991 đến năm 1997 sống tại thị trấn Đông Phú. Từ năm 1998 đến nay, bà về lại thôn L, xã Q sống. Năm 1975, ông Nguyễn Hoàng K về ở trên thửa đất mà hiện nay ông B, bà H đang ở có nhà trên đất và ông K là người mở lại con đường đi (từ con đường cũ đã có trước đây) từ thửa đất ông B đang ở ra đường chính (nay là đường bê tông). Đến năm 1977, ông K về vườn cũ ở nên thửa đất trên ông V vào sản xuất, canh tác. Đến năm 1988, ông D và bà H mới đến ở trên thửa đất ông V đang canh tác cho đến nay. Lối đi này là lối đi duy nhất vào nhà ông B. Nguyên thủy con đường này là đường đất nhỏ. Từ năm 1975-1977, bà sử dụng con đường trên cùng ông K nhưng sau đó ở nơi khác nên không còn đi con đường này nữa”.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/12/2022, ông Nguyễn Ngọc A, trình bày: “tôi là hàng xóm. Tôi sống tại địa phương từ năm 1975 đến nay nên biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng con đường. Nguyên con đường này ông Nguyễn Hoàng K mở để đi từ năm 1975 vì trước đây ông K sử dụng thửa đất số 841 và 842 mà hiện nay ông B, ông V, bà H sử dụng. Đến năm 1977, ông K về vườn cũ ở nên ông V, ông B, ông D (chồng bà H) đến ở và sử dụng cho đến nay. Khi ông K sử dụng là con đường nhỏ. Sau đó, ông B, ông D mở rộng để kéo xe bò chở phân và hoa màu. Lối đi này là lối đi duy nhất vào nhà ông B”.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/12/2022, ông Lê Phước T, trình bày: “tôi là hàng xóm, từ năm 1996 tôi mua lại thửa đất số 121 của ông Trần Đích và ở từ đó cho đến nay. Nhà tôi giáp nhà bà H, đất bà Loan và nhà ông Miên. Con đường từ nhà bà H đi ra đường ĐH có từ trước khi tôi về ở trên thửa đất số 121. Tôi có sử dụng đi chung lối đi này một thời gian, sau đó tôi mở ngõ ra đường ĐH và không đi lối đi này. Đường này trước đây kéo xe bò được. Nhưng hiện nay đoạn đi qua nhà ông Miên bị hẹp lại do ông Miên xây nhà lấn ra. Ông V, ông B sau khi xây dựng nhà trên thửa đất số 841 cũng đi chung con đường này”.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/12/2022 và tại phiên tòa, ông Lê Văn L trình bày: “ông là hàng xóm, ông ở thôn L từ năm 1975 đến nay. Con đường này do ông Nguyễn Hoàng K mở để đi từ năm 1975 vì trước đây ông K sử dụng thửa đất số 841 và 842. Đến năm 1977 ông K về vườn cũ ở nên ông V và ông D (chồng bà H) đến canh tác và ở cho đến nay và tiếp tục sử dụng con đường này làm lối đi. Ban đầu con đường này nhỏ. Khi ông B, ông V, ông D đến ở thì mở rộng để kéo xe bò vận chuyển phân và hoa màu (chiều ngang bao nhiêu không rõ). Lối đi này là lối đi duy nhất vào nhà ông V, ông B”.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/12/2022 và tại phiên tòa, ông Đặng Ngọc H trình bày: “ông là hàng xóm, ông sống từ năm 1975 đến nay tại địa phương nên biết về con đường này. Vào năm 1975 ông Nguyễn Hoàng K ở trên các thửa đất mà hiện nay ông B, bà H đang ở và mở lối đi trên. Sau đó, ông B, ông V đến canh tác ở trên đất này, ông D đến ở sau ông B, ông V (sau khi ông K về vườn cũ ở). Khi gia đình ông B, ông V và ông D đến ở thì tiếp tục sử dụng con đường này để đi cho đến nay. Chiều ngang con đường đủ để kéo xe bò. Đây là con đường đi duy nhất vào nhà ông B”.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/6/2023, bà Trần Thị P trình bày: “ông Trần Dích (đã chết) là chồng tôi. Tôi sống tại địa phương từ năm 1975 đến nay. Con đường đi vào nhà ông B, bà H có từ năm 1975 đến nay. Ban đầu ông Nguyễn Hoàng K ở và đi trên con đường này. Khi ông K về vườn cũ ở thì gia đình bà H, ông B đến ở (trên đất mà ông K ở trước đây) và sử dụng con đường này làm lối đi chung cho đến nay. Thửa đất giáp với đường đi về hướng Tây là thửa đất của vợ chồng tôi đã bán cho ông Lê Phước T. Trước khi ông T mua đất thì con đường đã có rồi, ranh giới đường và đất của tôi như hiện nay. Không có việc bà H, ông D xin đất của tôi để làm đường đi”.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/6/2023, ông Trần Phước B trình bày: “tôi không bà con thân thuộc gì với gia đình ông V, bà H. Tôi là người sống lâu đời tại địa phương từ trước năm 1975 đến nay. Sau năm 1975 con đường này đã có nhưng là lối đi nhỏ (tôi không rõ chiều ngang bao nhiêu. Tôi thấy đây là lối đi chung của gia đình ông B và bà H từ xưa đến nay”.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/6/2023, bà Trần Thị H trình bày: “tôi là hàng xóm, không có quan hệ bà con thân thuộc với ông B, bà H. Nguyên con đường này sau năm 1975 tôi thấy ông Nguyễn Hoàng K (ông Yén) làm nhà ngay thửa đất mà ông B, ông V đang có nhà ở (thửa đất số 841) và đi trên con đường này. Sau đó, ông K chuyển đến nơi ở mới. Ông V, ông B, bà H đến xây nhà ở sau và tiếp tục đi con đường này từ đó đến nay. Chiều rộng con đường không rõ bao nhiêu nhưng tôi thấy kéo xe bò vào được. Ngoài con đường tranh chấp không có con đường nào khác vào nhà ông B, đây là lối đi duy nhất vào nhà”.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/6/2023, ông Nguyễn Lê Kỳ S trình bày: “tôi không rõ nguồn gốc và quá trình sử dụng con đường đi tranh chấp giữa những người trên”.

Tại biên bản xác minh ngày 20/9/2023, Công an xã Q cung cấp: “trên địa bàn thôn L, xã Q không có người nào tên là Nguyễn Nam Kỳ S, sinh năm 1956 mà chỉ có một người tên Nguyễn Lê Kỳ S, sinh năm 1958”.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/6/2023, ông Trần Văn Đ trình bày: “tôi có bà con xa với bà H, không có bà con thân thuộc với ông B, ông V. Con đường đi tranh chấp có từ khi gia đình ông D, bà H làm nhà ở rồi đi trên con đường này. Sau đó gia

đình ông B làm nhà ở và đi chung con đường này (thời gian những gia đình này xây dựng nhà ở không rõ). Sau đó, những gia đình trên sử dụng để đi cho đến nay. Trước đây, con đường này nhỏ đủ để xe máy, xe đạp vào chứ không kéo xe bò được”.

Tòa án tiến hành lấy lời khai ông Trần Văn V nhưng ông V bị giảm thính lực, bị mù và lãng trí nên không làm việc được (*biên bản làm việc ngày 16/8/2023*).

Tại biên bản xác minh ngày 19/7/2023, UBND xã Q cung cấp: *“các ông, bà Nguyễn Hoàng K, Nguyễn Thị X, Nguyễn Đại T, Trần Thị H, Trần Thị P, Lê Phước T, Lê Văn L, Đặng Ngọc H, Trần Phước B, Trần Văn Đ, sống tại địa phương từ xưa đến nay”.*

Tại biên bản xác minh ngày 19/7/2023, ông Trần Thanh C-nguyên trưởng thôn L vào các năm 2006-2008 và 2018-2020 cung cấp: *“từ khi còn nhỏ đến khi lớn lên ông đã thấy có con đường đi từ đường ĐH vào nhà bà H và ông B, ông V, trước đây là con đường đất nhỏ. Khi ông còn làm trưởng thôn thì con đường này là lối đi chung của nhà bà H, ông B không xảy ra tranh chấp, còn con đường hình thành thời gian nào thì ông không rõ”.*

Tại biên bản họp lấy ý kiến nhân dân tổ 2 thôn L về hiện trạng con đường đi vào nhà ông D và ông B vào ngày 02/7/2022, UBND xã Q kết luận: *“phần lớn bà con công nhận có con đường từ thời ông Yén để đi lại”.* Tại biên bản xác minh ngày 22/9/2023, UBND xã Q cung cấp: *“ông Yén là ông Nguyễn Hoàng K, sinh năm 1948, trú tại thôn L, xã Q. Do con ông Nguyễn Hoàng K là ông Yén nên người dân hay gọi ông K là ông Yén”.*

Tại biên bản xác minh ngày 19/10/2022, UBND xã Q cung cấp: *“ông B xây dựng nhà năm 2000 trên thửa đất số 841, tờ bản đồ số 14 đứng tên ông V. Hiện nay ngôi nhà ông B dùng chứa hoa màu sau thu hoạch và chăn nuôi. Ngoài lối đi tranh chấp không có lối đi nào khác vào nhà ông B (thửa 841)”.* Tại biên bản xác minh ngày 21/12/2022, UBND xã Q cung cấp: *“thửa đất số 841 của ông V giáp với đất ông Nguyễn Đại T, đất do xã quản lý, đất ông D và đất bà Loan, ngoài lối đi đang tranh chấp thì thửa đất này không giáp với lối đi nào khác”.*

Tại văn bản số 69/UBND-VX ngày 21/6/2023, UBND xã Q cung cấp: *“con đường đang tranh chấp không thể hiện trên bản đồ địa chính, đường rộng khoản từ 1.3 đến 1.5 m và nằm giữa các thửa đất, nên hiện nay UBND xã không xác định chính xác con đường nằm ở thửa đất nào. Khoảng năm 1986 gia đình bà Trần Thị H làm nhà ở tại thửa đất số 842, gia đình bà H đi con đường này để vào nhà, con đường hình thành trước thời điểm đo đạc lập bản đồ (bản đồ 64 hiện nay xã đang quản lý). Ranh giới thửa đất được các chủ sử dụng xác định cụ thể ngoài thực tế trước khi đo đạc, việc tăng giảm diện tích tại các thửa đất số 841, 842, 837 và 94 là do quá trình canh tác sử dụng và sai số do đo đạc trước đây”.*

Tại văn bản số 100/UBND-VX ngày 10/8/2023, UBND xã Q cung cấp: “*thửa đất số 841 trước khi cấp cho hộ ông Phạm V thì ông Phạm Được (cha ông V) canh tác sử dụng từ năm 1977 đến 1981. Năm 1981 ông Được chết hộ ông V tiếp tục canh tác sử dụng đến năm 1997 thì được UBND huyện Quế Sơn cấp giấy cho hộ ông. Thửa đất số 842 trước khi cấp cho hộ ông Trần Đắc D thì ông Phạm Được (cha ông V) canh tác sử dụng từ năm 1977 đến 1981. Năm 1981 ông Được chết hộ ông V tiếp tục canh tác sử dụng thửa đất trên đến năm 1986 thì ông V đổi đất cho ông D làm nhà ở đến năm 1997 thì được UBND huyện Quế Sơn cấp giấy cho hộ ông*”.

Tại Công văn số 321/CV-VPĐK ngày 13/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Quế Sơn cung cấp: “*Theo bản đồ địa chính (cấp theo Nghị định 64/CP), tờ 14, ranh giới các thửa đất số: 93, 94, 837, 841, 842 và 121 liền kề với nhau, không thể hiện đường giao thông và các thửa đất theo bản đồ địa chính (cấp theo Nghị định 64/CP) không thể hiện tọa độ, nên việc xác định vị trí ranh giới đường đất (theo trích đo hiện trạng sử dụng đất 20/3/2023) thuộc thửa đất nào là không có cơ sở để trả lời*”.

Tại biên bản xác minh ngày 20/9/2023, UBND xã Q cung cấp: “*sơ đồ 64 có tỷ lệ là 1/2000 nên các con đường có chiều rộng dưới 02 m không thể hiện được trên sơ đồ 64*”.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/3/2023 và trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 20/3/2023 thì thửa đất số 841 có diện tích là 402.5 m² (tăng 47.5 m²), thửa đất số 842 có diện tích 416.8 m² (tăng 71.8 m²), thửa đất số 837 có diện tích 1276.2 m² (giảm 243.8 m²), thửa đất số 94 có diện tích 248 m² (tăng 56 m²); con đường đất tranh chấp có diện tích 106.3 m² (theo trích đo địa chính được chia làm đường đất 1, đường đất 2 và đường đất 3; theo Thông báo thụ lý vụ án số 68/TB-TLVA ngày 02/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Quế Sơn thì ông Phạm V khởi kiện ông Nguyễn Hữu M về việc yêu cầu ông M trả lại hiện trạng con đường đi cũ. Theo trích đo địa chính thì ông M có xây dựng nhà ở tại vị trí đường đất 1) và trên con đường đất tranh chấp tại vị trí đường đất 2 có tường xây gạch ông với hai trụ bê tông theo theo sự chỉ dẫn đo đạc của các đương sự.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: công văn số 69/UBND-VX ngày 21/6/2023 của UBND xã Q cung cấp: con đường tranh chấp không thể hiện trên bản đồ địa chính, đường rộng khoản từ 1.3 đến 1.5 m và nằm giữa các thửa đất nên hiện nay UBND xã không xác định được chính xác con đường nằm ở thửa đất nào. Con đường hình

thành trước thời điểm đo đạc lập bản đồ 64. Tại biên bản xác minh ngày 20/9/2023 của UBND xã Q: sơ đồ 64 được vẽ theo tỉ lệ 1/2000 nên đường có diện tích dưới 02 m sẽ không thể hiện trên bản đồ. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/01/2023 thì hiện trạng sử dụng đất của bà H là 416.8 m², thửa 71.8 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc bà H cho rằng con đường này nằm trên đất của bà là không có cơ sở. Từ nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các khoản 9 Điều 26; Điều 35, Điều 39, 147, 165, 227, 228, 229, 244, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 26, 166, 203 Luật đất đai; Điều 254 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/NQUBTVQH chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng vắng mặt nhưng họ đã có lời khai trong hồ sơ vụ án và sự vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Tại phiên tòa, Luật sư N yêu cầu hoãn phiên tòa để triệu tập UBND xã Q, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Quế Sơn và UBND huyện Quế Sơn để xem xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có con đường hay không và việc ông B xây dựng trên đất màu có đúng không. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của đương sự; UBND xã Q, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Quế Sơn đã có văn bản trả lời và cung cấp chứng cứ cho Tòa án; còn việc ông B xây dựng trên đất màu có đúng không thì không liên quan đến vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận hoãn phiên tòa để triệu tập các cơ quan trên.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng lối đi chung và tháo dỡ tường xây gạch có 02 trụ bê tông. Lối đi có tranh chấp tại thôn L, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam. Do đó, quan hệ pháp luật giải quyết là “*tranh chấp về lối đi chung*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quế Sơn theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

Căn cứ lời khai của các ông M, K, T, A, L, H, B, các bà X, N, P, H; ông Nguyễn Thanh C (*nguyên trưởng thôn*) thì lối đi từ thửa đất ông V (thửa số 841) đi ra đường ĐH có từ năm 1975. Năm 1975, ông K ở trên diện tích đất mà nay là thửa đất số 841 và 842. Nguồn gốc lối đi là do ông K mở con đường đất (từ con đường cũ

trước đây) để đi ra đường ĐH. Sau khi ông K về vườn cũ ở năm 1977 thì cha của ông V, ông B (*ông Phạm Được*) đến ở trên thửa đất mà ông K ở và gia đình ông V tiếp tục sử dụng lối đi trên để đi lại và đây là lối đi duy nhất từ thửa đất của ông V đi ra đường ĐH.

Tại biên bản họp lấy ý kiến nhân dân tổ 2 thôn L về hiện trạng con đường đi vào nhà ông D và ông B vào ngày 02/7/2022, UBND xã Q kết luận: *“phần lớn bà con công nhận có con đường từ thời ông Yén để đi lại”*; cuộc họp có sự tham gia của chị Nguyễn Thị Thu H1 và chị đã ký tên vào biên bản mà không có ý kiến phản đối gì. Tại phiên tòa, bà H và chị H1 thừa nhận: chị H1 tham gia cuộc họp ngày 02/7/2022 theo sự ủy quyền của bà H. Ông Yén là tên gọi khác của ông Nguyễn Hoàng K. Như vậy, bà H, chị H1 đã thừa nhận con đường có từ thời ông Yén, tức là có từ năm 1975. Các đương sự đã thừa nhận con đường đất có từ năm 1975 nên đây là tình tiết không phải chứng minh.

Tại phiên tòa, bà H thừa nhận: nguồn gốc thửa đất là ông K sử dụng trước rồi đến gia đình ông V. Năm 1986, ông V đổi cho vợ chồng bà phần đất nay là thửa đất số 842. Lời khai của bà H là phù hợp với lời khai của nguyên đơn và văn bản số 100/UBND-VX ngày 10/8/2023 của UBND xã Q về nguồn gốc sử dụng thửa đất số 842 và 841. Theo kết quả xem xét thẩm định, tại chỗ thì thửa đất số 842 thừa 71.8 m² nên việc bà H cho rằng diện tích con đường đất thuộc thửa đất số 842 và ông V xin đất của bà để đi lại là không có căn cứ vì diện tích đất của bà H thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông V sử dụng đất và lối đi trước khi gia đình bà H đến ở.

Tại phiên tòa, bà H trình bày: con đường đất là bà xin đất của bà L có độ rộng là khoảng 04 đến 05 m và bà xin đất của ông Đ để làm đường đi, bà không có bán đất cho chị H1. Chị H1 cho rằng theo thỏa thuận miệng mua đất với ông M thì bao gồm cả đất có các vị mã (NTD) và con đường đất tranh chấp. Ông M cho rằng con đường đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 837 của gia đình ông nhưng mẹ ông (*bà Loan*) đã cho gia đình ông V, ông B và bà H đi từ trước đến nay nên ông thống nhất chừa con đường đi này theo hiện trạng Tòa án đã đo vẽ để các gia đình trên tiếp tục sử dụng để đi lại. Theo lời khai của bà P (*vợ ông Dích*) thì con đường đi vào nhà ông B, bà H có từ năm 1975 đến nay và không có việc bà H, ông D xin đất của bà để làm đường đi. Do đó, lời trình bày của bà H và chị H1 là không có căn cứ. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì thửa đất số 837 (*đất ông M*) thiếu 243.8 m²; thửa đất số 842 (*đất bà H*) tăng 71.8 m² so với diện tích được cấp; phần diện tích đất có các vị mã là 125.7 m² (*giáp con đường đất*). UBND xã Q và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Quế Sơn không xác định được diện tích con đường đất thuộc thửa đất nào. Do đó, không có căn cứ để xác định con đường đất thuộc thửa đất 842 hay 837.

Theo tờ bản đồ số 14, sơ đồ 64 mà UBND xã Q cung cấp thì: thửa số 841 giáp các thửa đất số 842 (*đất bà H*), 837 (*đất ông M*), 838 (*đất ông T*), 843 (*đất UBND xã*

quản lý); không có thể hiện lối đi từ nhà ông B ra đường ĐH. Theo biên bản xác minh ngày 20/9/2023 của UBND xã Q thì “*sơ đồ 64 có tỷ lệ là 1/2000 nên các con đường có chiều rộng dưới 02 m không thể hiện được trên sơ đồ 64*”.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử khẳng định: mặc dù không thể hiện trên sơ đồ 64 nhưng con đường đất là lối đi chung của gia đình ông V, ông B và bà H đã hình thành và tồn tại từ năm 1975 đến nay và là lối đi duy nhất từ thửa đất số 841 nhà ông V, ông B ra đường ĐH. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 7 Điều 166, khoản 1 Điều 170, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai; Điều 175 và Điều 176 Bộ luật Dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc gia đình bà H phải chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng lối đi chung và tháo dỡ tài sản trên lối đi này là tường xây gạch với 02 trụ bê tông.

[3]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.455.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.455.000 đồng. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 10.000.000 đồng. Do đó, bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền là 6.455.000 đồng. Trả cho đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn số tiền tạm ứng còn lại là 3.545.000 đồng.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 7 Điều 166, khoản 1 Điều 170, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai; Điều 175 và Điều 176 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về “*tranh chấp lối đi chung*”.

1. Con đường đất là lối đi chung của gia đình ông V, ông B và bà H; là lối đi duy nhất từ thửa đất số 841 của ông V, ông B ra đường ĐH; theo hiện trạng trích đo địa chính, có vị trí: nam giáp đất ông Trần Đắc D (*chồng bà H*) và ông Phạm V; bắc giáp đất NTD thuộc thửa đất số 837 của ông Trần Phước M (đường đất 3) và đường ĐH (đường đất 1); đông giáp đất NTD thuộc thửa đất số 837 của ông Trần Phước M (đường đất 2) và thửa đất số 94 của ông Trần Phước M; tây giáp đất ông Lê Phước T tại thôn L, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng bên bị đơn phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng lối đi chung của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng bên nguyên đơn.

2. Buộc bị đơn phải tháo dỡ phần tường rào gạch (dài 4.89 m, cao 1.2 m) với 02 trụ bê tông (cao 02 m) cốt thép trên lối đi chung tại vị trí đường đất 2.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền là 6.455.000 đồng. Trả cho đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn số tiền tạm ứng còn lại là 3.545.000 đồng (*ông B đã nhận lại số tiền trên vào ngày 25/9/2023*).

4. Án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004819 ngày 12 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam.

5. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (25/9/2023); đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

(Kèm theo Bản án có trích đo địa chính)

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND huyện Quế Sơn;
- Chi cục THADS huyện Quế Sơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Nguyễn Trần Nguyên Vỹ

