TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 99/2017/DS-ST
Ngày: 28 - 7 - 2017
"V/v Tranh chấp lối đi chung"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA – TỈNH LONG AN

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thanh
Các Hội thẩm nhân dân:
Bà Nguyễn Thị Rạt
Bà Lý Thị Ngọc Mai
- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Như Ý, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Quý – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 06 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 330/2016/TLST- DS ngày 02 tháng 6 năm 2016 về việc "Tranh chấp lối đi chung" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 52/2017/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Dư Hoàng D1, sinh năm 1976.
Địa chỉ: 725/66/7 – Đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
- *Bị đơn*:
Ông Dư Hoàng D2, sinh năm 1961.
Bà Võ Thị Thanh M, sinh năm 1963.
Cùng địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:
Bà Dư Thanh A, sinh năm 1983.
Người đại diện theo ủy quyền của bà A: Ông Dư Hoàng D2.
(Theo văn bản ủy quyền ngày 29/6/2016).
Ông Dư Hiệp C, sinh năm 1928.
Cùng địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.
Phòng giao dịch Đ - Ngân hàng thương mại cổ phần C, Chi nhánh Long An.
Đia chỉ trụ sở: Khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện: Ông Dương C – Trưởng phòng giao dịch.

(Các đương sự có mặt, ông C, ông Dương C xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, ông Dư Hoàng D1 trình bày: Vào năm 2004, ông và ông Dư Hoàng D2 và bà Võ Thị Thanh M có thỏa thuận hùn tiền mua chung diện tích đất 4.902m^2 của bà Nguyễn Thị T gồm các thửa số: 167,168,169, 221, 222 thuộc tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Do bận đi làm việc nên ông có nhờ cha ruột là ông Dư Hiệp C trực tiếp thay ông cùng với ông D2 giao dịch với bà T nên trong giấy tay mua đất là do ông C và ông D2 là người mua đất, đồng thời ông C cũng thay ông thỏa thuận với ông D2, bà M có nội dung như sau: Số tiền ông bỏ ra là 150.000.000 đồng, ông D2 bỏ ra 50.000.000 đồng nhưng diện tích đất thì chia đôi. Cụ thể là ông nhận 1/2 diện tích đất giáp ranh với Rạch B – Sông V, còn ông D2 thì nhận 1/2 diện tích giáp với sông V và đất của Dư Thanh A (con ông D2); việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T thì do ông D2 thực hiện và ông D2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong sẽ chuyển lại cho ông 1/2 diện tích đã mua.

Do phần đất của ông thỏa thuận chia nằm ở vị trí bên trong không có lối đi, hơn nữa số tiền ông bỏ ra mua đất nhiều hơn ông D2 nên ông D2, bà M và con là Dư Thanh A phải mở lối đi chung trên diện tích đất của ông D, bà M và Thanh A để ông có lối đi vào đất của ông và ra đường công cộng gồm 02 đoạn (02 lối đi) như sau:

+ Đoạn 1: có chiều ngang 6m chiều dài đến mí sông V.

+ Đoạn 2: có chiều ngang 8m hướng về Rạch B. Riêng tại các đường giao nhau được mở rộng là 8m, dài 24m, mỗi góc đường giao nhau được mở rộng thêm 2m. Nội dung này được thể hiện tại "Tờ cho đường lưu thông ngày 15/8/2005" do ông D2, bà M và Dư Thanh A ký tên.

Ngày 03/8/2014, ông D2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của bà T, sau đó ông D2 tách quyền sử dụng đất cho ông diện tích 2.064m^2. Ông đã sử dụng đất đã chia, đồng thời ông D2, bà M và Thanh A cũng đã mở lối đi chung theo thỏa thuận và ông sử dụng lối đi này kể từ đó.

Đầu năm 2016, do ông và ông D2 xảy ra mâu thuẫn, ông D2 lại xây nhà trên một phần lối đi, gây cản trở cho gia đình ông trong việc đi lại ra đường công cộng. Cùng thời gian này, ông mới phát hiện diện tích đất mà ông D2 chia cho ông không đủ 1/2 nên ông khởi kiện yêu cầu ông D2, bà M và Dư Thanh A phải tháo dỡ nhà trên lối đi để trả lại hiện trạng lối đi chung ban đầu, đồng thời yêu cầu ông D2 và bà M phải giao cho ông 387m^2 cho đủ diện tích đất theo thỏa thuận chia ban đầu.

Ngày 06/3/2017, ông D1 có đơn xin thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông D2, bà M phải giao đủ diện tích đất như thỏa thuận mà chỉ yêu cầu ông D2, bà M, và Thanh A phải tháo dỡ, di dời căn nhà xây trên lối đi thứ 1 (đoạn 1 theo tờ cho đường lưu thông) để trả lại hiện trạng ban đầu; đồng thời xác định vị trí của 02 lối đi chung.

Đối với bà Võ Thị Thanh M, ông Dư Hoàng D2 cùng đại diện theo ủy quyền của bà Dư Thanh A đồng ý tháo dỡ, di dời căn nhà trên đất để trả lại hiện trạng lối đi chung như ban đầu theo yêu cầu của ông D1 nhưng ông D1 cũng phải dỡ căn nhà đã xây trên lối đi chung đoạn từ ranh giới giữa đất của ông với đất ông D1 cho đến Rạch B.

Ông Dư Hiệp C xác định ông có ký giấy cùng với ông D2 mua đất của bà T nhưng thực tế là do D1 hùn với D2, ông chỉ đứng ra cùng với ông D2 để thỏa thuận với bà T, chứ không phải là của ông. Sau khi mua đất xong, do D1 bỏ tiền ra nhiều hơn nên D2 phải mở lối đi cho D1 theo thỏa thuận tại tờ cho đường lưu thông ngày 15/8/2015 là đúng. Nay D1 và D2 tranh chấp vơi nhau về quyền sử dụng đất và lối đi, ông không có tranh chấp gì với D2 mà thuộc quyền của D1. Ngoài ra, do sức khỏe kém nên ông xin xét xử vắng mặt.

Ông Dương C đại diện Phòng giao dịch Đ - Ngân hàng thương mại cổ phần C– Chi nhánh Long An xác định ông Dư Hoàng D2 có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các thửa 183, 253, 160, 221, 168, 169, 142 để vay tiền tại Phòng giao dịch Đ. Do chưa đến hạn trả nợ nên ông D1 tranh chấp lối đi chung thuộc quyền sử dụng đất của ông D2, ông không có yêu cầu gì đồng thời xin xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa, ông Dư Hoàng D1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 06/3/2017, không tranh chấp đòi ông D2 và bà M phải giao đủ cho ông diện tích đất đã hùn mua. Cụ thể là yêu cầu ông Dư Hoàng D2, bà Võ Thị Thanh M và Dư Thanh A phải tháo dở, di dời căn nhà trên lối đi 1 để trả lại hiện trạng lối đi ban đầu và xác định vị trí 02 lối đi mà trước đây hai bên đã thỏa thuận (đoạn 1 và đoạn 2) theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/5/2017, vị trí lối đi như sau:

Lối đi 1**:** Diện tích là 433,3m^2
+ Đoạn1: có vị trí như sau:
Phía đông giáp lối đi công cộng dài 6,0m.
Phía tây giáp thửa 183 dài 8,0m.
Phía nam giáp thửa số 183, 253 dài 34,4m.
Phía bắc giáp thửa số 142 dài 30m. Diện tích là 261,4m^2
+ Đoạn 2, có vị trí như sau:
Phía đông giáp thửa 253 dài 8,0m.
Phía tây giáp sông V dài 6m.
Phía nam giáp thửa số 183 dài 28,6m.
Phía bắc giáp thửa số 159 dài 28,2m. Diện tích là 171,9m^2

Lối đi 2: Diện tích là 484,8m^2
Phía đông giáp thửa 221, 253, 168, 303 dài 60,5m

Phía tây giáp thửa 183, 160, 169, 302 dài 60,7m
Phía nam giáp thửa số 303, 302 dài 8m
Phía bắc giáp thửa số 253 dài 8m.

Ông Dư Hoàng D2 cùng đại diện cho Dư Thanh A và bà Võ Thị Thanh M thừa nhận có sự việc thỏa thuận như ông D1 trình bày, ông D2 và bà M cũng thừa nhận lối đi mà ông D1 hiện tranh chấp là lối đi ban đầu mà hai bên đã sử dụng. Căn nhà ông, bà đang sử dụng làm Văn phòng kinh doanh là xây cất sau khi có lối đi 1 (sau khoảng 10 năm). Tuy nhiên, ông D2 và bà M cho rằng lối đi cũ trước đây là lối đi tạm chứ không phải là lối đi cố định. Ngoài ra, do khi thỏa thuận cho đường lưu thông thì ông, bà không có thỏa thuận lối đi chung cố định tại vị trí nào, trong khi bao quanh lối đi cũ đều là đất của gia đình ông bà nên ông bà sẽ đảm bảo cho ông D1 có lối đi theo diện tích đã thỏa thuận trên đất của ông bà bất cứ vị trí nào chứ không nhất thiết phải tại vị trí lối đi cũ nên ông, bà không đồng ý tháo dở, di dời nhà trên lối đi 1 (đoạn 1) và cũng không đồng ý cố định vị trí lối đi cũ theo yêu cầu của ông D1.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu: Về tố tụng, từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông D1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định: Quan hệ pháp luật tranh chấp là "Lối đi chung"; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo quy định tại khoản 14 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét thấy, theo "tờ cho đường lưu thông " ngày 15/8/2005 thì thể hiện nội dung: "…con đường ngang được mở rộng tám mét đi đến Rạch B, đi trên mảnh đất mà cha tôi cùng vợ chồng tôi hùn vốn mua và có đi qua mảnh đất của con tôi…" thì thể hiện ông D2, bà M và Thanh A đã thỏa thuận mở cho ông D1 lối đi chung và ông D2, bà M cũng thừa nhận có thỏa thuận với ông D1 nội dung này.

Tuy nhiên, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/5/2017 thì thể hiện hai bên không thống nhất vị trí lối đi. Ông D2, bà M không đồng ý vị trí lối đi do ông D1 xác định là lối đi cố định mà cho rằng là lối đi tạm thời. Theo nội dung "Tờ cho đường lưu thông" do ông D1 cung cấp được ông D2, bà M thừa nhận thì không hề có nội dung thỏa thuận vị trí lối đi cụ thể tại chỗ nào.

Mặc dù vậy, tại phiên tòa ông D2, bà M cũng không xác định vị trí lối đi nào khác mà cho rằng khi nào ông bà có nhu cầu sử dụng đất theo quy hoạch của ông bà thì mới mở lối đi chung cố định là không thể chấp nhận bởi vì qua xem xét thực tế, ông D2 và ông D1 đều kinh doanh đá, cát xây dựng, xe tải

thường xuyên ra vào, nếu không cố định vị trí lối đi chung thì sẽ rất trở ngại cho ông D1 trong việc sử dụng lối đi chung nếu ông D2 thường xuyên thay đổi vị trí.

Vì vậy, tuy không có nội dung thỏa thuận vị trí lối đi chung nhưng tại phiên tòa ông D1, ông D2 và bà M đều thừa nhận lối đi mà ông D1 tranh chấp đã được thực hiện từ năm 2004 (đến năm 2005 mới làm giấy thỏa thuận). Hơn nữa, tại phiên tòa ông D2, bà M cũng không xác định vị trí nào khác nên yêu cầu của ông D1 xác định lối đi ban đầu là lối chung giữa ông D1 với ông D2 là phù hợp.

Trên diện tích lối đi chung (đoạn 1 theo mãnh trích đo địa chính của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất H), ông D2, bà M có xây căn nhà kết cấu cột pê tông đúc sẳn, mái lợp tôn, đỡ mái gỗ, nền láng xi măng, tường lững, vách bằng nhôm, kính có diện tích 49,5m^2 tháo dở được nên buộc ông D2, bà M phải tháo dở, di dời nhà trả lại hiện trạng lối đi chung ban đầu. Do đó, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D1 là có căn cứ.

Đối với yêu cầu của ông D1 đòi ông D2, bà M giao thêm 387m^2 đất, ông D1 không tranh chấp nên đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

Đối với Ngân hàng thương mại cổ phần C – Chi nhánh Long An không có yêu cầu gì trong vụ án này nên không đề cập xem xét.

Tại phiên tòa, ông D1 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản tranh chấp cũng như án phí sung công quỹ Nhà nước nên không buộc ông D1 và bà M phải chịu theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 165; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai, Điều 254 của Bộ luật dân sự (Điều 275 của Bộ luật dân sự năm 2005).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Dư Hoàng D1 về việc tranh chấp lối đi chung với ông Dư Hoàng D2, bà Võ Thị Thanh M và bà Dư Thanh A:

- Xác định lối đi 1 có diện tích 433,3m^2 (2 đoạn) và lối đi số 2 có diện tích 484,8m^2 theo trích đo bản đồ địa chính do Công ty H lập) là lối đi chung của ông Dư Hoàng D1 với ông Dư Hoàng D2, Võ Thị Thanh M với bà Dư Thanh A. Vị trí lối đi theo mãnh trích đo địa chính số 499/2017) do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 26/06/2017:

Lối đi 1**:** Diện tích là 433,3m^2 (Theo mãnh trích đo địa chính số 499/2017)

+ Đoạn1: có vị trí như sau:

Phía đông giáp lối đi công cộng dài 6,0m.
Phía tây giáp thửa 183 dài 8,0m.
Phía nam giáp thửa số 183, 253 dài 34,4m.
Phía bắc giáp thửa số 142 dài 30m. Diện tích là 261,4m^2
+ Đoạn 2, có vị trí như sau:
Phía đông giáp thửa 253 dài 8,0m.
Phía tây giáp sông V dài 6m.
Phía nam giáp thửa số 183 dài 28,6m.
Phía bắc giáp thửa số 159 dài 28,2m. Diện tích là 171,9m^2

Lối đi 2: Diện tích là 484,8m^2
Phía đông giáp thửa 221, 253, 168, 303 dài 60,5m
Phía tây giáp thửa 183, 160, 169, 302 dài 60,7m
Phía nam giáp thửa số 303, 302 dài 8m
Phía bắc giáp thửa số 253 dài 8m.

- Buộc ông Dư Hoàng D2 và bà Võ Thị Thanh M phải tháo dở, di dời toàn bộ căn nhà và vật kiến trúc có trên diện tích lối đi số 1 (đoạn 1) để trả lại hiện trạng lối đi ban đầu.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Dư Hoàng D1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 387m^2 với ông Dư Hoàng D2 và bà Võ Thị Thanh M.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản tranh chấp: Ông Dư Hoàng D1 chịu 17.800.000 đồng (Mười bảy triệu tám trăm ngàn đồng). Số tiền này ông D1 đã nộp tạm ứng và đã chi xong.

4. Án phí: Ông Dư Hoàng D1 chịu 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước. Số tiền trên được chuyển từ tiền tạm ứng án phí ông D1 đã nộp là 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0008237 ngày 30/6/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa để thi hành, Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa hoàn trả cho ông Dư Hoàng D1 số tiền 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0008238 ngày 30/6/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Dương Thị Kim Thanh