TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 09/2022/DS-PT
Ngày 25/02/2022
"V/v tranh chấp lối đi chung".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Lưu Anh Tuấn.

Các Thẩm phán: 1. Ông Phan Tiến Dũng;

2. Ông Lê Đình Nam;

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Linh - Thư ký Tòa án của Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Trịnh Thị Mỹ Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2022, tại Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 74/2021/TLPT- DS ngày 08 tháng 11 năm 2021 về việc *"Tranh chấp lối đi chung".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 143/2021/QĐ-PT ngày 24 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lâm T, sinh năm 1963 và bà Đặng Thị M, sinh năm 1966; địa chỉ: Tổ B, phường An Tân, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai.

Đại diện theo ủy quyền của ông Lâm T: Bà Đặng Thị M, sinh năm 1966; địa chỉ: Tổ B, phường An Tân, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai (theo giấy ủy quyền ngày 30/8/2021). Có mặt.

2. Bị đơn: Anh Trần Kim Đ, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ B, phường An Tân, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ B, phường An Tân, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai.

Đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Đ: Anh Trần Kim Đ, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ B, phường An Tân, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai (Theo giấy ủy quyền số 441/HĐGD ngày 23/02/2022). Có mặt.

4. Người làm chứng:

+ Ông Đỗ Đình T, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ B, phường An Tân, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai;

+ Bà Phan Thị H, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ B, phường An Tân, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai;

+ Ông Võ Công S, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ B, phường An Tân, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai;

+ Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ 1, phường An Tân, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai;

+ Ông Đinh Văn H, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ B, phường An Tân, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai;

+ Ông Nguyễn B, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ B, phường An Tân, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai;

+ Ông Lưu T, sinh năm 1944; địa chỉ: Tổ B, phường An Tân, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai;

+ Bà Hồ Thị H; địa chỉ: Tổ B, phường An Tân, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai;

+ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1950; địa chỉ: Tổ B, phường An Tân, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai;

(Tất cả người làm chứng đều vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn là bà Đặng Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Năm 2000 bà M, ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Bùi T tại Tổ B, phường An Tân, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai. Đến ngày 05/10/2005 ông T, bà M được Ủy ban nhân dân thị xã An Khê cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 294268 đối với các thửa đất nhận chuyển nhượng gồm thửa số 311, 320, 333, 334, 338, 358 tờ bản đồ số 10, tại phường An Tân, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai. Tổng các thửa đất có diện tích 5.164m^2. Sau khi nhận chuyển nhượng, các thửa 333, 334 ông T, bà M trồng lúa, thửa 358 trồng mỳ. Khoảng năm 2009 ông T, bà M xây dựng và bán quán ăn trên thửa 358 (quán Hương M Trúc) và hằng năm đều đóng thuế đầy đủ cho Nhà nước. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, đất của anh Trần Kim Đ, ông Đỗ Đình T và ông Đỗ Đình T, có lối đi chung rộng 04m để đi từ đường công cộng ở phía Tây đi vào đất có tục danh "Hồ Núi Lớn"; gia đình ông T, bà M cũng sử dụng đường này để xe vào chở mỳ, vận chuyển gạch ngói, vật liệu xây dựng để vào xây dựng quán Hương M Trúc.

Năm 2017 anh Đ làm hàng rào, lấn chiếm vào lối đi, làm mất lối đi vào thửa 358 của bà M; hiện nay là quán Hương M Trúc, đây là nơi ở cũng là nơi tạo thu nhập duy nhất của gia đình bà M, ông T.

Vì vậy, bà M, ông T yêu cầu Tòa án buộc anh Trần Kim Đ phải trả lại phần đất lấn chiếm lối đi chung, cụ thể vị trí, diện tích đất lấn chiếm như kết quả xem xét,

thẩm định của Tòa án vào ngày 10/8/2021 như sau:

- Vị trí:

+ Phía Đông giáp với thửa đất anh Đ đang sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là thửa số 00), thửa số 348 và thửa số 349 của anh Trần Kim Đ. Chiều dài ranh giới cụ thể 2,8m + 14,5m + 1,8m + 2,8m + 4,6m + 5,8m + 2,7m + 6,6m + 8,4m + 12,3m;

+ Phía Tây giáp với thửa số 00, thửa số 348 và thửa số 349 của anh Trần Kim Đ. Chiều dài ranh giới cụ thể 9,7m + 9,2m + 13m + 6,3m + 7,6m + 3m + 2,5m + 2, 6m + 2,5m + 5,45m + 2,6m.

+ Phía Nam giáp với đường công cộng, có chiều dài 2,3m;

+ Phía Bắc giáp thửa 341 (đất nhà nước quản lý) có chiều dài 2,6m;

- Chiều rộng phần đất lấn chiếm tại vị trí giáp đường công cộng là 2,3m, các vị trí tiếp theo cho đến thửa đất số 358 (10) của bà M lần lượt là 1,4m; 1,5m; 01m; 3,8m.

Diện tích đất lấn chiếm là 132,8m^2.

Phía bị đơn anh Trần Kim Đ; chị Nguyễn Thị Đ (vợ anh Đ) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với ý kiến, yêu cầu khởi kiện của ông Lâm T và bà Đặng Thị M; họ cho rằng vào năm 2001 mẹ anh Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn B và được Ủy ban nhân dân huyện An Khê cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U632921 ngày 29/10/2001. Các thửa đất gần với thửa của ông T, bà M gồm thửa số 340 (nay là thửa 349), 356 (nay là thửa 348), và thửa số 00. Các thửa đất số 345 của ông Đỗ Đình T; thửa 332, 342, 343, 344 của ông Đỗ Đình T; thửa số 333, 334 của ông Bùi T đều trồng lúa nước; thửa 358 của ông Bùi T trồng mỳ (năm 2000 ông Tâm chuyển nhượng các thửa đất này cho ông T và bà M). Ranh giới giữa các thửa đất này là đường bờ ruộng rộng khoảng 0,5m. Người dân thường đi trên đường bờ ruộng để ra đường công cộng.

Ranh giới thửa đất 349 của anh Đ với các thửa đất 342, 343, 344 của ông T là đường đi ngoằn nghèo, dích dắt, việc đi lại khó khăn nên vào thời điểm anh Đ sử dụng đất có chừa trống một phần đất trên thửa 349, tạo một đường cua cho mọi người đi lại dễ dàng hơn. Phần đất chừa trống anh Đ không nhớ rõ bao nhiêu mét, nhưng nhỏ hơn hiện nay.

Năm 2005 bà M, ông T nhận chuyển nhượng các thửa đất của ông Bùi T, thửa 358 bà M tiếp tục trồng mỳ và vẫn đi trên lối mòn này. Sau đó bà M, ông T làm trại chăn nuôi heo, bò. Khi làm trại thì vật liệu xây dựng vẫn đổ từ đường lớn và dùng xe lùa đẩy vào để xây dựng. Trong quá trình sử dụng đất, bà M có đến hỏi gia đình anh để mua một phần đất có chiều rộng 5m, để tạo thành đường đi lớn ra đường chính, nhưng vì bà M đưa ra giá không hợp lý nên gia đình anh không đồng ý.

Năm 2007, anh Đ trồng cây keo dọc theo ranh giới giữa các thửa đất số 00, thửa 348 và phần lối đi này, riêng thửa 349 anh trồng cây keo và vẫn để lại phần đường đi trên đất của anh. Lúc này thửa đất 358 của bà M không còn trồng mỳ nữa mà mở quán ăn, bà M đã tự ý mở rộng lối đi lấn sang đất của anh. Khi phát hiện sự việc, vào năm 2018 anh báo cáo với Ủy ban nhân dân phường An Tân, Ủy ban

phường tổ chức hòa giải và theo ý kiến của Ủy ban nhân dân phường anh trồng trụ bê tông, làm hàng rào dây kẽm gai dọc theo ranh giới các thửa đất 348 và thửa đất số 00. Đối với thửa 349 anh Đ trồng trụ rào và có chừa lại một phần đất cho bà M đi. Sau đó bà M xin ông Đỗ Đình T và ông Đỗ Đình T cho mượn một phần đất thuộc các thửa 345, 344, 342 để đổ đá, đất tạo đường đi vào quán của bà M như hiện nay.

Năm 2019 anh Đ được mẹ tặng cho quyền sử dụng đất và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 763090 ngày 28/3/2019. Từ trước đến nay giữa đất của anh Đ và đất của ông T, ông T chỉ có đường bờ ruộng rộng khoảng 0,5m để mọi người sử dụng đi lao động sản xuất và lối đi này hiện nay chỉ có gia đình bà M sử dụng. Do vậy, anh Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà M.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2021, Tòa án nhân dân thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166, Điều 170 và Điều 203 của Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 3 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 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm T và bà Đặng Thị M về việc buộc bị đơn anh Trần Kim Đ phải trả lại diện tích đất lấn chiếm lối đi chung là 132,8m^2.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Lâm T và bà Đặng Thị M phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản là 4.000.000đ (bốn triệu đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng mà nguyên đơn đã nộp, nguyên đơn đã nộp đủ tiền chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/10/2021, nguyên đơn là bà Đặng Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ kháng cáo.

- Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xem xét nội dung kháng cáo của bà Đặng Thị M, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng:

Các tài liệu, chứng cứ mà các đương sự xuất trình và Tòa án cấp sơ thẩm thu thập được thể hiện:

[1.1] Trích sao bản đồ địa chính số 10, đo đạc năm 2001 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh thị xã An Khê (BL 104) cung cấp thì các thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Trần Kim Đ gồm các thửa: 340, 356, 361, 360, 369, 375, 376. Trong các thửa đất đó thì thửa số 340, 356 đang tranh chấp với ông T, bà M; nguyên đơn cho rằng hai thửa đất này có lối đi chung để người dân đi ra đường công cộng. Tuy nhiên, xem xét trích sao bản đồ địa chính số 10 thì thấy rằng các thửa đất số 340, 356 không liền kề với ranh giới lối đi; các cạnh của thửa đất đều giáp ranh với bất động sản liền kề của hộ dân lân cận chứ không tồn tại lối đi chung.

[1.2] Hiện nay, tờ bản đồ địa chính số 10, đo đạc năm 2001 đã được biên tập lại, theo đó tờ bản đồ số 10 được thay đổi thành tờ bản đồ số 24; tất cả thửa đất nêu trên cũng được cấp cho ông Trần Kim Đ, nhưng có thay đổi về số thửa, lần lượt theo thứ tự 349, 348, 357, 358, 361, 368, 367. Mặc dù số tờ bản đồ, số thửa có sự thay đổi thế nhưng vị trí thửa đất và các cạnh tiếp giáp của thửa đất vẫn không thay đổi sau khi được biên tập lại.

[1.3] Tờ bản đồ số 24 phù hợp với trích lục bản đồ địa chính của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CQ 763090 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 28/3/2019 cho ông Trần Kim Đ. Đồng thời, tờ bản đồ số 24, cũng phù hợp với sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 294268 do Ủy ban nhân dân thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai cấp ngày 05/10/2005 cho ông Lâm T, bà Đặng Thị M.

[1.4] Tương tự, trích lục sơ đồ các thửa đất 342, 344, 345 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 649858 do Ủy ban nhân dân huyện An Khê cấp cho ông Đỗ Đình T ngày 29/10/2001 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 649931 do Ủy ban nhân dân huyện An Khê cấp cho ông Đỗ Đình T ngày 29/10/2001 cũng xác định vị trí phía Đông Nam của các thửa 342, 343, 344, 345 giáp với thửa 358 (thửa đất của ông T, bà M) và 340 (thửa đất của ông Trần Kim Đ) chứ không giáp đường đi.

[1.5] Những người làm chứng gồm ông Lưu T, ông Nguyễn B (là chủ sử dụng thửa 348, 349 và thửa số 00), bà Nguyễn Thị L (là vợ ông Bùi T, là chủ sử dụng thửa 358; sau này thửa đất đã được chuyển nhượng cho ông Lâm T, bà Đặng Thị M) đều xác nhận từ đường công cộng đi vào đất của ông T, bà M chỉ là đường bờ ruộng rộng khoảng 0,5m, người dân gánh lúa, hoa màu đi trên đường này.

[1.6] Ông Lâm T, bà Đặng Thị M khởi kiện yêu cầu về tranh chấp lối đi chung, họ cho rằng anh Đ lấn chiếm đất là lối đi công cộng cho nên Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 về "Quyền về lối đi qua" để giải quyết vụ án là phù hợp, đúng quy định. Tuy vậy, trong trường hợp thửa đất của nguyên đơn bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng thì ông T, bà M có quyền khởi kiện yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ.

[2] Từ những nhận định, phân tích và đánh giá trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng kháng cáo của bà Đặng Thị M không có căn cứ, vì vậy, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm bị kháng cáo, nên người kháng cáo là bà Đặng Thị M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà Đặng Thị M; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Điều 166, Điều 170 và Điều 203 của Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 3 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 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm T và bà Đặng Thị M về việc buộc bị đơn anh Trần Kim Đ phải trả lại diện tích đất lấn chiếm lối đi chung là 132,8m^2.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Lâm T và bà Đặng Thị M phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản là 4.000.000đ (bốn triệu đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng mà nguyên đơn đã nộp, nguyên đơn đã nộp đủ tiền chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Lâm T và bà Đặng Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng). Được trừ vào tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 300.000đ, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004550 ngày 03/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Khê. Ông T, bà M đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đặng Thị M phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm; nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0011532 ngày 14-10-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai; bà Đặng Thị M đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. 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, 7a, 7b, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai;
- Chi cục THADS thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn thư.

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

Lưu Anh Tuấn