

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BA ĐỒN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 11/2021/TCDS-ST

Ngày 15 - 9 - 2021

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BA ĐỒN
*Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quốc Đồng và ông Hoàng Thanh Diện.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Ngô Thục Trinh - Cán bộ Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ba Đồn tham gia phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã B, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 18/2021/TLST-TCDS ngày 13 tháng 4 năm 2021 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2021/QĐST-TCDS ngày 12 tháng 8 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Sỹ H, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1965

Nơi cư trú: Tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1974 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1977

Nơi cư trú: Tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Anh Nguyễn Văn S, sinh năm 1976 và chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1979

Nơi cư trú: Tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. (Chị T có mặt, anh S vắng mặt và có đơn xin xử vắng mặt)

4. *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1958

Nơi cư trú: Tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt

5. *Đại diện Ủy ban nhân dân phường Q:* Ông Nguyễn Ngọc H - Phó Chủ tịch.

Nơi cư trú: Tổ dân phố Đ, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt

NHẬN THẤY:

Tại đơn khởi kiện ngày 25/01/2021 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị C trình bày:

Năm 1997, gia đình ông bà mua lại thửa đất số 1068, tờ bản đồ số 10, diện tích 393,0m² tại Tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình của ông Nguyễn Bá C và bà Trần Thị Đ. Đến năm 2012, gia đình ông bà được Ủy ban nhân dân huyện Quảng Trạch cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi mua thửa đất nói trên có một lối đi giữa thửa đất của anh S, chị T và thửa đất của anh T, chị T rộng 1,7m để đi vào thửa đất của gia đình ông bà. Sau khi mua đất, ông bà chưa xây dựng nhà thì gia đình anh T, chị T đã xây dựng nhà và tường rào bịt lại lối đi. Gia đình ông bà nghĩ là anh T, chị T xây để trâu bò khỏi vào nhưng đến nay gia đình anh T, chị T đã tiếp tục xây dựng chuồng chăn nuôi trên lối đi, ông bà đã nói với anh T, chị T nhưng vợ chồng anh T, chị T bảo là đất của gia đình anh chị không cho ông bà làm đường đi vào thửa đất của ông bà. Qua nhiều lần trao đổi không được, vợ chồng ông bà đã làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân (UBND) phường Q để hòa giải nhưng không có kết quả. Nay vợ chồng ông bà khởi kiện đến Tòa án yêu cầu gia đình anh T, chị T tháo dỡ toàn bộ hàng rào đã xây, trả lại lối đi để gia đình ông bà có lối đi vào thửa đất 1068, tờ bản đồ số 10, tại Tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình mà UBND huyện Q đã cấp cho gia đình ông bà.

Bị đơn vợ chồng anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị T trình bày:

Khoảng vào năm 1999, vợ chồng anh chị được ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng thửa đất số 1052, tờ bản đồ số 10, diện tích 414,0m² tại TDP M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Đến năm 2004, vợ chồng anh chị xây dựng nhà ở trên thửa đất nói trên. Đến năm 2005, vợ chồng anh chị xây dựng hàng rào kiên cố, bằng bờ lô, cao khoảng 1,5m. Năm 2014 thì anh chị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình vợ chồng anh chị xây dựng nhà và hàng rào không có ai tranh chấp. Năm 2018, Nhà nước đến đo đất để cấp lại thẻ hồng. Đến năm 2019 và năm 2020, UBND phường Quảng Phúc mời anh chị lên Ủy ban để làm việc thì anh chị mới biết việc ông H, bà C nói có lối đi trên đất nhà anh chị, còn trước đó gia đình ông H, bà C không nói gì với anh chị. Nay ông H, bà C khởi kiện yêu cầu anh chị trả lại lối đi thì anh chị không đồng ý, vì từ khi anh chị nhận chuyển nhượng đất của bà N

cho đến nay không có lối đi như ông H, bà C trình bày.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng chị Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Văn S trình bày: Vợ chồng anh chị không có quan hệ gì, chỉ là hàng xóm, ở gần nhà ông T, bà T. Thửa đất số 1047 mà vợ chồng anh chị đang sử dụng là của bố mẹ tặng cho vợ chồng, diện tích thửa đất là 225,7m². Đến năm 2010, vợ chồng anh chị xây nhà, khi vợ chồng anh chị xây dựng nhà thì cạnh phía Tây thửa đất của anh chị đã có hàng rào của gia đình nhà ông T, bà T xây trước đó nên khi xây hàng rào anh chị xây sát bên cạnh hàng rào của nhà ông T, bà T. Còn lối đi vào đất của ông H, bà C thì anh chị không biết có hay không. Vì vậy, đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà và gia đình ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T có quan hệ bà con, trước đây bà đã chuyển nhượng thửa đất số 1052, tờ bản đồ số 10, diện tích 414,0m² tại TDP M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình cho vợ chồng anh T, chị T. Trước khi chuyển nhượng thửa đất nói trên, gia đình bà chưa xây dựng nhà hay công trình gì trên thửa đất đó, bà xác định không có lối đi nào đi vào thửa đất 1068, chỉ có một con đường giáp nhà bà đi thẳng ra thôn Xuân Lộc.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải để các bên đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng không có kết quả.

Ngày 10/4/2021, ông H, bà C có đơn yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 1052, tờ bản đồ số 10, tại TDP M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình của gia đình anh T, chị T cũng như hiện trạng lối đi đang có tranh chấp.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/7/2021, kết quả cho thấy:

-Thửa đất số 1052, tờ bản đồ số 10, tại tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình của gia đình anh T, chị T có cạnh phía Bắc giáp với đường giao thông dài 22,90 m; cạnh phía Nam giáp với thửa đất số 1068 dài 22,06 m; cạnh phía Đông giáp với thửa đất số 1047 và thửa đất số 1051 dài 20,75 m; cạnh phía Tây giáp với đất lúa dài 19,49 m. Tổng diện tích đất của anh T, chị T hiện đang sử dụng thực tế là 451,7m². Hiện trạng trên thửa đất 1052 của gia đình anh T, chị T có các vật kiến trúc sau:

Phía Đông thửa đất xây 01 ngôi nhà cấp 4, cạnh phía Bắc ngôi nhà có xây dựng hàng rào đã tô hom hoàn chỉnh, cao 1,3m; cạnh phía Đông ngôi nhà có xây dựng hàng rào chia làm hai phần: Phần phía Bắc dài 8,8m, cao 60cm; phần phía Nam dài 6,52m,

cao 1,3m và 01 chuồng gà hướng Nam dài 5,43m, rộng 3,2m; cạnh phía Nam ngôi nhà đã xây hàng rào.

Phía Nam thửa đất xây 01 ngôi nhà 2 tầng kiên cố

Phía Đông thửa đất số 1052 giáp với thửa đất số 1047, mang tên Nguyễn Văn Đ và Nguyễn Thị T (Đã tặng cho con là Nguyễn Văn S và Nguyễn Thị T)

-Thửa đất số 1047, tờ bản đồ số 10, tại tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình của gia đình anh S, chị T có cạnh phía Bắc giáp với đường giao thông dài 21,88 m; cạnh phía Nam giáp với thửa đất số 1051 dài 22,46 m; cạnh phía Đông giáp với đường giao thông dài 16,93 m; góc cua hướng Đông Bắc dài 1,52m; cạnh phía Tây giáp với thửa đất số 1052 dài 17,66 m. Tổng diện tích đất của anh S, chị T hiện đang sử dụng thực tế là 404,6m².

Tại phiên toà, phía nguyên đơn ông H, bà C vẫn giữ nguyên quan điểm và yêu cầu của mình

Tại phiên toà, phía bị đơn anh T, chị T vẫn giữ nguyên quan điểm và yêu cầu của mình, đồng thời anh T thừa nhận trước đây có một con đường giữa thửa đất của gia đình anh và thửa đất của gia đình anh S, chị T để đi vào thửa đất của bà C, ông H nhưng con đường đó hẹp nên ông không biết rộng bao nhiêu m.

Tại phiên tòa, đại diện Ủy ban nhân dân phường Q trình bày: Vào năm 2019, UBND phường Q nhận được đơn khiếu nại của ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị C, về việc tranh chấp lối đi đối với gia đình ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T. Sau đó UBND phường Q đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Quá trình giải quyết thì UBND phường Q đã tiến hành kiểm tra Bản đồ địa chính được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình phê duyệt năm 2012 xác định: giữa hai thửa đất số 1052 và thửa đất số 1047 có một lối đi vào thửa đất số 1068 của bà C và ông H, lối đi này có chiều rộng là 1,77m. Vì vậy, đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật, không có vấn đề gì vi phạm. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng tuân thủ nghiêm chỉnh sự triệu tập của Tòa án, thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình. Tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (anh S) vắng mặt

nhưng đã có đơn xin xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt anh Nguyễn Văn S.

- Về mặt nội dung: Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 1 và khoản 10 Điều 12, Điều 166, Điều 170 Luật đất đai; Điều 254 Bộ luật Dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị C, buộc anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị T tháo dỡ toàn bộ hàng rào và các công trình đã xây dựng lấn chiếm trên diện tích đất của lối đi giữa thửa đất số 1052 và thửa đất số 1047, trả lại lối đi vào thửa đất số 1068, tờ bản đồ số 10, tại Tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình để ông H bà C sử dụng lối đi vào đất ở của ông bà. Diện tích lối đi mà anh T, chị T đã xây hàng rào lấn chiếm cụ thể như sau: Chiều rộng phía Bắc của lối đi là 1,76m, chiều rộng phía Nam của lối đi là 1,42m.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Về thẩm quyền: Nguyên đơn ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị C có đơn khởi kiện về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi” đối với vợ chồng anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị T. Hiện tại anh T, chị T đang có hộ khẩu thường trú tại phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Vì vậy, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã B.

- Về sự vắng mặt của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Văn S vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt anh S.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Quá trình giải quyết vụ án, ông H, bà C cho rằng nguồn gốc thửa đất số 1068 tờ bản đồ số 10, tại tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình là do vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Bá C và bà Trần Thị Đ. Khi ông bà mua đất của ông C, bà Đ thì giữa thửa đất của anh S, chị T (thửa 1047) và thửa đất của anh T, chị T (thửa 1052) có một lối đi vào thửa đất (1068) của gia đình ông bà nhưng hiện nay gia đình anh T, chị T đã xây hàng rào và chuồng gà bịt lối đi vào thửa đất của ông bà. Còn anh T, chị T lại cho rằng thửa đất mà anh chị đang ở nguồn gốc là nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N, khi nhận chuyển nhượng thì không có lối đi vào đất của ông H, bà C như ông H, bà C đã trình bày.

Qua xem xét các tài liệu chứng cứ đã thu thập được thấy rằng: Tại Công văn số 232/CV-CNVPĐK ngày 19/8/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, về việc cung cấp thông tin về quyền sử dụng đất đã xác định như sau: Theo bản đồ địa chính do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Bình phê duyệt ngày 27/12/2012 thì giữa hai thửa đất số 1052 và thửa đất số 1047 có đường giao thông đi vào thửa đất số 1068, đường giao thông có chiều rộng phía Bắc là 1,77m và chiều rộng phía Nam là 1,6m. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/7/2021, hiện trạng giữa thửa đất số 1052 và thửa đất số 1047 tờ bản đồ số 10, tại tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình cũng có một lối đi vào thửa đất số 1068. Tuy nhiên, phần lối đi này chỉ nằm trong diện tích đất của anh T, chị T với chiều rộng phía Bắc là 1,76m, chiều rộng phía Nam là 1,42m và hiện nay anh T, chị T đã xây bịt lối đi này. Mặt khác, căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh T, chị T được cấp thửa đất số 1052, có cạnh phía Bắc giáp với đường giao thông dài 21,14m và cạnh phía Nam giáp với thửa đất số 1068 dài 18,85m nhưng tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì cạnh phía Bắc của thửa đất số 1052 giáp với đường giao thông dài 22,9m (tăng 1,76m) và cạnh phía Nam giáp với thửa đất số 1068 dài 22,06m (tăng 3,21m). Như vậy, đã có đủ cơ sở để khẳng định rằng giữa thửa đất số 1052 và thửa đất số 1047 tờ bản đồ số 10 tại tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình có một lối đi vào thửa đất 1068 của ông H, bà C. Tuy nhiên, trên thực tế lối đi này chỉ nằm trên phần đất của anh T, chị T (thửa 1052) chiều rộng phía Bắc là 1,76m và chiều rộng phía Nam là 1,42m. Vì vậy, chỉ buộc anh T, chị T tháo dỡ toàn bộ hàng rào, chuồng gà đã xây lấn chiếm trên phần diện tích đất đã xây lấn chiếm của lối đi là hoàn toàn phù hợp với thực tế.

[3] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.500.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án ông H, bà C đã nộp số tiền trên để chi phí cho việc thẩm định và định giá tài sản. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên cần căn cứ vào khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng Dân sự, xử buộc anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị T phải nộp 4.500.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản để trả lại cho ông H, bà C là hoàn toàn phù hợp.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị T phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung

vào công quỹ Nhà nước. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị C theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 254 Bộ luật dân sự; khoản 1 và khoản 10 Điều 12; Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Xét xử vụ án vắng mặt anh Nguyễn Văn S.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị C, buộc anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị T phải tháo dỡ toàn bộ hàng rào và chuồng gà đã xây lấn chiếm trên phần diện tích đất của lối đi giữa thửa đất số 1052 và thửa đất số 1047, tờ bản đồ số 10 tại tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, trả lại phần diện tích đất của lối đi đã lấn chiếm để ông H, bà C có lối đi vào thửa đất số 1068 của ông bà, cụ thể: anh T, chị T phải tháo dỡ 1,76m hàng rào đã xây lấn chiếm trên phần diện tích đất của lối đi về phía Bắc, toàn bộ hàng rào và chuồng gà đã xây lấn chiếm trên phần diện tích đất của lối đi về phía Đông và 1,42m hàng rào đã xây lấn chiếm trên phần diện tích đất của lối đi về phía Nam.

3. Về chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị T phải nộp 4.500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản để trả lại cho ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị C.

4. Về án phí: Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị T phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự để sung vào công quỹ nhà nước. Trả lại cho ông Nguyễn Sỹ H và bà Nguyễn Thị C số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp trước đây tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002276, ngày 06/4/2021.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (đối với người có mặt) và trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án của Tòa án (đối với người vắng mặt).

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Tưởng Thị Hà