

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TRẢNG BÀNG
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 194/2024/DS-ST

Ngày: 27-9-2024

V/v: “Tranh chấp lời đi”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TRẢNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Phạm Minh Tú.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Đình Nhung.

Ông Nguyễn Văn An.

- Thư ký phiên tòa: ông Huỳnh Tấn Lộc- Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Đào - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng xét xử công khai sơ thẩm vụ án thụ lý số 209/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2023 về việc: “Tranh chấp lời đi” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 221/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Hồ Văn H, sinh năm 1988. Địa chỉ: khu phố S, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh - Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H:

1. Chị Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm 1990. Địa chỉ: ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/8/2023) - Có mặt.

2. Anh Hồ Minh T, sinh năm 1987. Địa chỉ: ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/9/2024)- Có mặt.

- Bị đơn: bà Trần Thị H1, sinh năm 1969. Địa chỉ: khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh – Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Hồ Văn H trình bày:

Ông H là chủ sử dụng hợp pháp phần đất thuộc thửa đất số 1515, tờ bản đồ số 35, diện tích 200,0 m², tọa lạc tại khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Bà Trần Thị H1 là người sử dụng phần đất liền kề với phần đất của ông H.

Lối đi duy nhất dẫn vào phần đất của ông H là đường kênh để làm lối đi công cộng.

Tuy nhiên, bà Trần Thị H1 đã tự ý rào phần lối đi ngang khoảng 2,5m trên đường kênh thủy lợi gây khó khăn cho việc ra vào phần đất của ông H. Dù đã nhiều lần yêu cầu nhưng bà H1 vẫn không cho đi bằng lối đi này, gây bức xúc cho ông H và các hộ dân khác trên bờ kênh. Vụ việc đã được Ủy ban nhân dân phường A hoà giải nhưng không thành công.

Nguyên vọng của ông H: yêu cầu bà Trần Thị H1 trả lại hiện trạng lối đi công cộng có chiều ngang 2,5m là đường bờ kênh tọa lạc tại khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - anh Hồ Minh T trình bày:

Bà H1 nhiều lần rào đường bờ kênh cản trở việc đi vào các thửa đất bên trong. Mặc dù, việc này đã được xã mời họp, xử lý nhiều lần nhưng bà H1 vẫn tiếp tục cản trở việc đi lại của các chủ đất bên trong. Tất cả các thửa đất 1513, 1514, 1515, 1516 của anh T, ông H, vợ ông H giáp với đất bà H1 có thể hiện đường bờ kênh là lối vào nhưng hiện tại bị bà H1 cản trở không cho vào đất vì lý do cá nhân. Đất của bà H1 trước khi chuyển lười diện tích là 1.500m² nhưng khi chuyển lười xong tăng hơn 300m². Bà H1 liên tục khẳng định đất bờ kênh là của nhà bà H1 nên bà H1 không cho các chủ đất bên trong đi qua phần đất tranh chấp.

Nguyên vọng của ông H: yêu cầu Tòa án xem xét yêu cầu bà H1 trả lại hiện trạng lối đi có chiều ngang 2,5m là đường bờ kênh tọa lạc tại khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - chị Nguyễn Thị Huỳnh N trình bày:

Ông H yêu cầu bà H1 mở lối đi chiều ngang 2,5m, hiện trạng là đường bờ kênh tọa lạc tại khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Trong quá trình làm việc ở xã đã xác định bà H1 trồng hàng rào kẽm lán bờ kênh và có nhiều lần bà H1 được yêu cầu tháo dỡ hàng rào, thậm chí cưỡng chế để trả lại lối đi cho các chủ đất có quyền sử dụng đất bên trong. Phần đất của bà H1 khi được cấp GCNQSDĐ ban đầu là 1.500m² nhưng sau khi chuyển lười tăng lên 1.865m², tăng đến 365m². Ông H cho rằng đang có sự nhầm lẫn giữa đường bờ kênh và đất nhà bà H1. Ngoài ra, trên GCNQSDĐ của ông H có thể hiện đường bờ kênh

nghĩa là ông H có đường để đi vào đất nhưng hiện trạng hiện nay là ông H không có đường để đi vào đất của ông H

Nguyên vọng của ông H: yêu cầu Tòa án xem xét yêu cầu bà H1 trả lại hiện trạng lối đi có chiều ngang 2,5m là đường bờ kênh tọa lạc tại khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Theo các lời khai, quá trình giải quyết vụ án bị đơn - bà Trần Thị H1 trình bày:

Bà H1 không biết vì sao ông H khởi kiện yêu cầu bà H1 mở lối đi trên bờ kênh. Ông H là người ở đâu đến bà H1 không rõ. Ông H mua đất phân lô bán nền gần phần đất bà H1 khoảng năm 2023. Từ trước đến nay, không có ai đi trên kênh đó. Gọi là đường bờ kênh nhưng thực chất là đất của nhà bà H1. Phần đất này nằm trong thửa 133, tờ bản đồ số 35, diện tích 1865,7m² tọa lạc tại khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Hiện trạng phần đất tranh chấp có hàng cây xà cừ gia đình bà đã trồng từ khi kênh mới đào khoảng gần 30 năm (bà không nhớ chính xác), hàng xà cừ nằm ở vị trí giáp kênh. Phần lòng kênh và qua bên kia kênh, trước đây cũng là đất nhà bà H1 hiến để làm kênh.

Nguyên vọng của bà H1: Bà H1 đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của ông H. Vì phần đất ông H yêu cầu trả lại hiện trạng lối đi công cộng là phần đất của bà H1 trong thửa 133, tờ bản đồ 35 tọa lạc tại khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Trên phần đất này có hiện trạng là hàng xà cừ đã trồng hơn 20 năm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ theo quy định tại Điều 254 BLDS 2015; các Điều 166, 203 Luật Đất đai 2013 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn H về việc "Tranh chấp lối đi" diện tích 78,7m², trong thửa 133, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh đối với bà Trần Thị H1.

2. Các đương sự phải chịu án phí cùng các chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bà Trần Thị H1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà H1 là phù hợp với khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: ông H yêu cầu bà Trần Thị H1 trả lại hiện trạng lối đi công cộng. Đây là vụ án dân sự về việc "Tranh chấp lối đi" có đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp:

Phần đất tranh chấp có diện tích thực tế là 78,7m² nằm trong thửa đất số 133, tờ bản đồ 35, tại khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận (theo sơ đồ hiện trạng) như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông T (thửa 1153) dài 2,29m.
- Hướng Tây giáp thửa 134 dài 2,4m.
- Hướng Nam giáp kênh dài 34,21m.
- H (nằm trong thửa 133) dài 34,18m.

Các tài sản gắn liền với đất:

- 04 cây xà cừ đường kính 140cm;
- 02 cây xà cừ đường kính 80cm;
- 02 cây xà cừ đường kính 30cm;
- 03 cây xà cừ đường kính 10cm;

Các cây xà cừ này do bà H1 trông và quản lý.

Hội đồng xét xử căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp để giải quyết vụ án, cụ thể:

Giá đất là 686.000 đồng/m². Giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp thực tế là:
 $686.000 \text{ đồng/m}^2 \times 78,7 \text{ m}^2 = 53.988.200 \text{ đồng}.$

Các tài sản gắn liền với đất:

- 04 cây xà cừ đường kính 140cm : $04 \text{ cây} \times 3.000.000 = 12.000.000 \text{ đồng}$
- 02 cây xà cừ đường kính 80cm: $02 \text{ cây} \times 3.000.000 = 6.000.000 \text{ đồng}$
- 02 cây xà cừ đường kính 30cm: $02 \text{ cây} \times 600.000 = 1.200.000 \text{ đồng}$

- 03 cây xà cừ đường kính 10cm: 03 cây x 300.000 = 900.000 đồng

Tổng cộng giá trị quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất có giá **74.088.200** đồng.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông H đối với bà H1, thấy rằng:

Nguyên đơn ông H yêu cầu bà Trần Thị H1 trả lại hiện trạng lối đi công cộng có chiều ngang 2,5m là đường bờ kênh tọa lạc tại khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn bà H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H. Vì phần đất ông H yêu cầu trả lại hiện trạng lối đi công cộng là phần đất của bà H1, thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Trên phần đất này có hiện trạng là hàng xà cừ đã trồng hơn 30 năm. Thửa đất số 133, bà H1 được cấp GCNQSDĐ và quản lý sử dụng hợp pháp.

[2.2.1] Theo Công văn số 204/TLTN-TrB của Xí nghiệp T1 ngày 07/08/2024 về việc xác định phạm vi vùng phụ cận kênh K26-16, có thông tin hồ sơ quản lý kênh N26-16 như sau:

Hiện trạng thửa đất 133, diện tích 1.865,7m², tờ bản đồ số 35, từ vị trí K2+650 đến K2+684,55 của bà Trần Thị H1 nằm giữa hai mặt cắt K2+600 và K2+700 lấy bình quân hai mặt cắt và thửa đất số 1515, diện tích: 200m², tờ bản đồ số 35, từ vị trí K2+694,55 đến K2+700 của ông Hồ Văn H lấy tại mặt cắt K2+700. Hai thửa đất nằm cặp bờ hữu kênh N, thuộc khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ bảng tính phạm vi vùng phụ cận bảo vệ kênh N26-16 (từ K0 đến K3+100), ngày 10/5/2021 của Công ty TNHH Một thành viên K1 trên cơ sở bản vẽ thiết kế thi công SHBV: N253 Đ-06-05 (N26-90) năm 1985 của Sở Thủy lợi, nay là Xí nghiệp T1 cung cấp phạm vi bảo vệ công trình kênh N, như sau:

- *Vị trí K2+650 đến K2+684,55 tính từ tim kênh ra hết phạm vi bảo vệ công trình bên bờ hữu là 4,56m.*

- *Vị trí K2+694,55 đến K2+700 tính từ tim kênh ra hết phạm vi bảo vệ công trình bên bờ hữu là 4,66m.*

[2.2.2] Đối chiếu phạm vi vùng phụ cận bảo vệ Kênh N và kết quả đo đạc thực tế theo sơ đồ bản vẽ hiện trạng sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T thấy rằng phần đất tranh chấp có diện tích 78,7m² là thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ 35 nằm trong GCNQSDĐ được cấp cho bà Trần Thị H1 ngày 17/04/2019, không thuộc phạm vi bảo vệ công trình Kênh N.

[2.2.3] Thực tế, kênh K26-16 thành lập từ năm 1985, từ đoạn K0+895 đến K3+100, từ khi hình thành Khu công nghiệp T và Khu chế xuất L, khoảng năm 2002

thì người dân không có nhu cầu lấy nước tưới tiêu nên kênh đoạn này không sử dụng. Phần đất tranh chấp của ông H và bà H1 nằm trong đoạn này vì lâu ngày người dân không sử dụng nên đoạn kênh này chưa được cải tạo. Kết quả xác minh tại UBND phường A thì hiện trạng Kênh K đã lâu không sử dụng. Theo biên bản họp dân ngày 06/07/2024, các hộ dân có ý kiến, Kênh K đã lâu không sử dụng, không còn hiệu quả nên đề nghị xóa kênh, trả đất lại cho người dân.

[2.2.4] Qua xác minh các hộ dân sống lâu năm gần phần đất tranh chấp: Các thửa đất bên trong thửa đất của bà H1, không có nhà cửa của hộ nào sinh sống nên đường bờ kênh K26-16 đoạn qua đất bà H1 từ trước đến nay không có ai đi, cũng không có con đường. Nguồn gốc phần đất ông H đang sở hữu hiện nay thì trước đây của ông K. Ông K không sử dụng lối đi ngang qua đất của bà H1 để vào đất mà đi bằng lối khác. Sau khi ông H nhận chuyển nhượng đất khoản năm 2023 thì giữa ông H và bà H1 tranh chấp lối đi.

Từ những nhận định trên, không đủ căn cứ xác định phần đất tranh chấp là lối đi công cộng. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông H về việc yêu cầu bà Trần Thị H1 trả lại hiện trạng lối đi công cộng có chiều ngang 2,5m là đường bờ kênh K26-16 tọa lạc tại khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh là phù hợp với Điều 166 Luật Đất đai.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H là có căn cứ chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên có cơ sở không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của ông H không được Tòa án chấp nhận nên ông H phải chịu án phí theo quy định là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

[6] Ông H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền tổng cộng là 11.092.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Ghi nhận ông H đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn H về việc "Tranh chấp lối đi", diện tích 78,7 m², trong thửa đất số 133, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh đối với bà Trần Thị H1.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Hồ Văn H phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng được khấu trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0027627 ngày 11-10-2023 của Chi cục thi hành án thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: ông Hồ Văn H phải chịu 11.092.000 (Mười một triệu không trăm chín mươi hai nghìn) đồng. Ghi nhận ông H đã nộp xong.

4. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TX. Trảng Bàng;
- Chi cục THADS TX. Trảng Bàng;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- Lưu: Án văn, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Minh Tú