

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN N
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 42/2018/DSST

Ngày: 10-8-2018

V/v “tranh chấp lối đi, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng lối đi, tháo dỡ công trình trên đất và bồi thường thiệt hại tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN N - TỈNH ĐỒNG NAI**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Thúc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Mai Thanh Minh

2. Ông Hoài Đức Huệ

Thư ký phiên tòa: Bà Lý Kim Yến – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Đặng Hoàng Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 8 năm 2018, tại phòng xét xử của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 173/2015/TLST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2015 về: “Tranh chấp lối đi, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng lối đi, tháo dỡ công trình trên đất và bồi thường thiệt hại tài sản” theo Quyết định Quyết định hoãn phiên tòa số 36/QĐST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2018 và Thông báo mở lại phiên tòa ngày 23 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Huỳnh Thị H**, sinh năm 1956

Địa chỉ: 90/15 NDD, phường A, quận B, Tp. H

- Bị đơn: Ông **Đặng Văn M**, sinh năm 1967

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Phan Thị Kim T, sinh năm 1978

Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai

Bà Đặng Thị P, sinh năm 1968

Bà Nguyễn Thị Phong V, sinh năm 1961

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Ủy ban nhân dân xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan

UBND xã P: Ông Lê Văn P – Công chức tư pháp xã P là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 12 năm 2017)

Địa chỉ: Xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai

(Bà H, ông M, bà P có mặt; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện, biên bản hòa giải, các bản khai và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Htrình bày:**

Diện tích đất thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai do bà H nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị B khoảng 17 năm trước. Diện tích đất trên giáp ranh đất của ông Đặng Văn M và bà Nguyễn Thị Phong V.

Do thời điểm nhận chuyển nhượng không có lối đi từ diện tích đất trên ra đường công cộng nên bà H yêu cầu bà B phải thỏa thuận có lối đi thì bà H mới nhận chuyển nhượng. Bà B thỏa thuận với bà Nguyễn Thị Phong V mở một con đường trên đất bà V làm lối đi chung có bề ngang 01m, dài hết đất từ đường công cộng tới đất bà H nhận chuyển nhượng của bà B. Bà V, bà B, bà H ký giấy thương lượng đề ngày 14/02/1998.

Bà H làm một cây cầu bằng tấm bê tông bắc qua mương để đi vào đất. Ông M đã tự ý đập bể làm hư hỏng cây cầu đan và rào dây thép gai, xây tường gạch trụ rào chắn ngang lối đi vào đất

Nay bà H yêu cầu ông M, bà P tháo dỡ hàng rào kẽm gai, tường gạch xây + lưới B40, trụ xây, chấm dứt việc cản trở bà H sử dụng lối đi, mở lối đi và bồi thường tiền cầu đan 3.000.000đồng.

Diện tích đất thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai hiện bà H ký giấy tay chuyển nhượng cho chị T nhưng chưa chuyển quyền sang tên do đang tranh chấp lối đi, và đang chờ cơ quan nhà nước cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất vẫn thuộc quyền của bà H, hai bên không tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng.

*** Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn ông Đặng Văn M trình bày:**

Ông là chủ sử dụng thửa đất số 32, tờ bản đồ số 20, diện tích 802m² tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Diện tích đất bà H nhận chuyển nhượng của bà B giáp ranh phía sau đất của gia đình ông. Đối với lối đi ngang 01m, dài 30m nằm trên đất của bà V do bà V mở cho bà B đi. Sau này bà H nhận chuyển nhượng lại từ bà B và tiếp tục sử dụng lối đi này. Do bà H sử dụng lối đi nhưng không làm cổng rào nên nhiều người lạ mặt và nhiều hộ dân khác cũng sử dụng lối đi gây ảnh hưởng đến sinh hoạt của gia đình ông nên tháng 5 năm 2015 ông M rào lối đi để tránh gây mất trật tự và bảo quản tài sản của gia đình. Về tấm đan bà H làm cầu bắc trên đất của ông M. Trước đây khi giải quyết tranh chấp tại UBND xã P, ông M yêu cầu bà H có nghĩa vụ tháo dỡ cầu đan trong thời gian 10 ngày nhưng bà không thực hiện nên ông M tự đập bỏ

Đối với đoạn đường khúc cua từ góc ngã 3 vào đất của ông M là do ông M và bà V đổ bê tông làm đường. Ông M xác định đây không phải lối đi thuộc quyền sử dụng đất của ông

Nay bà H yêu cầu vợ chồng ông M tháo dỡ rào, chấm dứt việc cản trở bà H sử dụng lối đi, mở lối đi và bồi thường tiền cầu đang 3.000.000đồng ông M không đồng ý.

**** Theo bản tự khai, biên bản hòa giải, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị P trình bày:***

Bà P là vợ ông M thống nhất với phần trình bày của ông M. Đoạn đường khúc cua vợ chồng bà P, ông M cùng bà V đổ bê tông làm lối đi là đất của gia đình bà P, không phải là đất đường công cộng như bà H khai.

Nay với các yêu cầu khởi kiện của bà H, bà P không đồng ý. Bà V đã mở lối đi cho bà H thì bà H phải bắc cầu đan trên đất của bà V chứ không được bắc trên đất của vợ chồng bà.

**** Theo bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Phong V trình bày:***

Bà V là chủ sử dụng diện tích đất thuộc thửa 33, tờ bản đồ số 20 tại xã P. Thửa đất của bà giáp ranh thửa đất của ông Đặng Văn M, phía sau đất của bà là đất của bà H. Thời điểm bà H nhận chuyển nhượng đất từ bà B, bà V đồng ý mở lối đi cho bà H ngang 1m dài hết đất của bà khoảng 30m. Riêng đoạn khúc cua chiều ngang hơn 2m đã đổ bê tông đây là đất của gia đình ông M, do đất của bà V cũng không có lối đi ra đường nên trước đây bà cho mẹ ông M một phần đất ngang 1m và mẹ ông M cho gia đình bà đi chung trên lối đi mà hiện nay bà H đang tranh chấp với ông M. Phần lối đi này là lối đi riêng của gia đình bà và ông M không phải đường công cộng. Bà V không có yêu cầu gì trong vụ án này. Bà V đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã P trình bày:***

Đối với diện tích 6,4m² tiếp giáp thửa đất của ông M trước đây được cấp giấy CNQSD đất cho ông M nhưng sau khi thành lập bản đồ địa chính mới xã P diện tích đất trên là đường đi công cộng theo thực tế sử dụng. UBND xã P chưa có văn bản hay nhận được công văn, dự án nào về việc mở đường đi đối với diện tích 6,4m² từ trước đến nay.

Diện tích đất thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 06 tại xã P của bà H tiếp giáp thửa 32 của ông M, phần còn lại tiếp giáp đồi. Diện tích đất trên không tiếp giáp đường đi nào khác ngoài đường đi nội bộ để đi từ đất ra đường công cộng.

Nay với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H, UBND xã P đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

UBND xã P đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Kim T trình bày:***

Năm 2017, bà T nhận chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai từ bà Huỳnh Thị H. Bà T và bà H ký giấy tay mua bán nhưng chưa công chứng chứng thực, các bên đã giao nhận tiền đầy đủ.

Thửa đất trên ban đầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H nhưng do bị chồng ranh nên đã bị thu hồi, bà H đang làm thủ tục cấp lại sổ hồng nên chưa làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T.

Nay bà H khởi kiện ông M, bà T không có ý kiến gì và không tranh chấp gì trong vụ án này, nếu có yêu cầu bà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Bà T đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt

Viện kiểm sát phát biểu quan điểm tố tụng: Tòa án nhân dân huyện N thụ lý và xác định quan hệ pháp luật đúng với quy định của pháp luật. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo quy định pháp luật; Về tư cách tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, thời hạn gửi hồ sơ sang Viện kiểm sát, nguyên tắc xét xử đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử tiến hành đúng trình tự, thủ tục. Đương sự chấp hành đúng quy định pháp luật. Kiến nghị khắc phục thời hạn đưa vụ án ra xét xử.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng Xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

1/ Về quan hệ pháp luật và thời hiệu khởi kiện:

Nguyên đơn bà Huỳnh Thị H khởi kiện bị đơn ông Đặng Văn M yêu cầu ông M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà P tháo dỡ hàng rào, công trình xây dựng, chấm dứt việc cản trở sử dụng lối đi, mở lối đi và bồi thường tiền thiệt tài sản. Do đó xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “tranh chấp lối đi, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng lối đi, tháo dỡ công trình trên đất và bồi thường thiệt hại tài sản”. Căn cứ Điều 25, 33, 35 Bộ luật tố tụng dân sự, xét yêu cầu khởi kiện của bà H nộp đúng trình tự thủ tục, còn trong thời hiệu khởi kiện.

2/ Về tư cách đương sự và thẩm quyền:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 68 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 xác định: Nguyên đơn là bà Huỳnh Thị H; bị đơn ông Đặng Văn M; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị Phong V, bà Đặng Thị P, UBND xã P, bà Phan Thị Kim T. Bà V, bà T, UBND xã P vắng mặt và có đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xử vắng mặt bà V, bà T, UBND xã P theo quy định. Vụ việc tranh chấp liên quan đến bất động sản nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

3/ Xét yêu cầu khởi kiện:

- Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H:

Bà Huỳnh Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông M và bà P tháo dỡ hàng rào kẽm gai, tường gạch xây, trụ xây chấm dứt việc cản trở sử dụng lối đi, mở lối đi và bồi thường thiệt hại tài sản cầu đan bị hư hỏng. Xét thấy, đối với diện tích đất ngang 1m dài 30m thuộc thửa 33 bản đồ 20 xã P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Phong V, bà H sử dụng phần đất trên làm lối đi là phần đất được bà V, bà B, bà H thỏa thuận làm lối đi cho bà H theo giấy thương lượng các bên ký kết đề ngày 14/02/1998. Bà V cũng xác định phần đất ngang 1m dài 30m là lối đi của bà H được bà V mở. Do đó ông M, bà P dùng kẽm gai rào trên phần đất này cản trở việc sử dụng lối đi trên của bà H là trái quy định pháp luật, buộc ông M, bà P tháo dỡ rào chấm dứt việc cản trở sử dụng lối đi là có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu mở lối đi: Bà H đang sử dụng phần đất theo tài liệu cũ thuộc thửa đất số 186, tờ bản đồ cũ số 6 (theo tài liệu mới tương ứng thửa đất số 30, tờ bản đồ mới số 20) tọa lạc xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Diện tích đất trên theo kết quả xem xét tại chỗ và xác minh cơ quan quản lý đất đai bị vây bọc bởi các thửa đất liền kề, để đi ra đường công cộng ngoài lối đi được bà V mở ngang 01m, dài 30m thì thửa đất trên còn bị vây bọc bởi một phần thửa đất số 32, tờ bản đồ 20 của ông M, bà P. Bà H cho rằng phần đất ông M tranh chấp là đường công cộng là không đúng. Một phần là đất thuộc quyền sử dụng của ông M, một phần là đất thuộc đường đi công cộng. Tại Điều 254 Bộ luật dân sự quy định: “Chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ... chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền ...”. Do đó cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc vợ chồng ông M bà P mở lối đi diện tích $6.4m^2 + 0.5m^2$ và buộc tháo dỡ một phần trụ rào, tường gạch xây + cột xây + lưới B40 và buộc bà H đền bù cho vợ chồng ông M giá trị đất $6.9m^2$.

Theo chứng thư thẩm định giá $6.9m^2$ có giá : $6.9m^2 \times 1522.000 \text{ đồng}/m^2 = 10.501.080 \text{ đồng}$. Tuy nhiên tại Tòa bà H đồng ý trả số tiền 20.000.000 đồng do đó cần ghi nhận sự tự nguyện của bà H.

Đối với tấm bê tông cốt thép phía bà H sử dụng làm cầu bắc qua mương nước, mặc dù bà H bắc một phần trên đất ông M nhưng theo lời khai của ông M, bà P thời điểm bà H bắc cầu này được vợ chồng ông M đồng ý. Thời gian sau ông M, bà P yêu cầu bà H tháo dỡ, bà không tháo ông M tự ý làm hư hỏng. Trường hợp việc bắc cầu đan gây ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của ông M nếu hai bên không tự thỏa thuận được thì có quyền yêu cầu cơ quan quản lý nhà nước giải quyết, vợ chồng ông M tự ý phá bỏ là trái quy định pháp luật gây thiệt hại cho bà H, cần buộc ông M, bà P bồi thường 450.000 đồng theo giá chứng thư thẩm định.

4/ Về án phí: Tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2013/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định: “Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận”. Do đó ông M, bà P phải chịu án phí DSST đối với phần yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Bà H phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

5/ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá: Mỗi bên phải chịu ½ chi phí.

Như nhận định trên xét đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 147, 220, 228, 266, 267 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 170, 254, 584 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 12, 166 Luật đất đai 2013;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2013/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội

Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H đối với bị đơn ông Đặng Văn M và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị P.

Xử: Buộc vợ chồng ông Đặng Văn M, bà Đặng Thị P mở lối đi diện tích $6.4m^2 + 0.5m^2$ cho bà H. Vị trí được giới hạn bởi các mốc 1, C, B, A, 6, 7, 1 theo sơ đồ chồng ghép số 138/2016 ngày 06/01/2016 và thửa 32a theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 6141/2016 ngày 06/01/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh N.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà H đền bù giá trị đất 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) cho ông M, bà P.

Buộc vợ chồng ông M, bà P chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng lối đi, tháo dỡ rào kẽm gai trên đường nội bộ và tháo dỡ tường gạch xây + trụ xây + lưới B40 (ngang 1m cao 1.8m) tại vị trí thửa 32a theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 6141/2016 ngày 06/01/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh N.

Buộc vợ chồng ông M, bà P phải bồi thường thiệt hại tài sản 450.000 đồng giá trị cầu đan cho bà H.

Về án phí: Ông M, bà P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà H phải chịu 1.022.200 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ 400.000 đồng tạm ứng án phí bà H đã nộp theo biên lai thu số 001380 ngày 30/10/2015 và số 005995 ngày 01/7/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N, bà H phải nộp thêm 622.000 đồng.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá: Bà H phải chịu 3.661.000 đồng, ông M và bà P phải chịu 3.661.000 đồng trả lại cho bà H.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành án 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc tổng đạt, nệm yết hợp lệ bản án./.

Nơi nhận:

- VKS, THADS, TAT;
- UBND xã;
- Đương sự;
- Lưu (HS, VP).

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

Nguyễn Duy Thúc