TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HÀM THUẬN BẮC** **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 69/2017/DS-ST
Ngày 21-9-2017
V/v: "Tranh chấp về lối đi chung"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÀM THUẬN BẮC, TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Đặng Tân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Phong.

2. Ông Ngô Đình Bảo Thiện.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Phương Trinh - Thư ký Toà án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Bình Thuận *tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Thanh Vương - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 160/2016/TLST-DS ngày 21/11/2016, về việc: "Tranh chấp về lối đi chung"; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 63/2017/QĐXXST-DS ngày 18/8/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 46/2017/QĐST-DS ngày 05/9/2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông A, sinh năm 1978.

- *Bị đơn:* Bà C, sinh 1958.
Ông D, sinh năm 1957.

Cùng địa chỉ: Thôn Z, xã M, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà B, sinh năm 1946. Địa chỉ: Thôn Z, xã M, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

2. Ủy ban nhân dân huyện H (có văn bản từ chối tham gia tố tụng).

Các đương sự có mặt tại phiên toà ông A và bà B. Còn lại đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 03 tháng 11 năm 2016, cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông A trình bày: Năm 1976, gia đình nguyên đơn nhận chuyển nhượng mảnh đất diện tích khoảng 209m^2 của vợ chồng ông T để xây nhà và sử dụng từ đó đến nay. Ngày 23/6/2008, gia đình nguyên đơn được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 268667 đứng tên B. Ngày 05/8/2015, bà B làm thủ tục tặng cho nguyên đơn thửa đất này. Khi gia đình nguyên đơn nhận chuyển nhượng thửa đất này thì phía trước là nhà ở của vợ chồng ông T. Khoảng 03 - 04 năm sau, vợ chồng ông T chuyển nhượng diện tích đất phía trước cho bà Nguyễn Thị Nhung. Vì giáp ranh tứ cận thửa đất của vợ chồng ông T đều có chủ sử dụng, họ rào chặn kiên cố nên việc đi lại của gia đình nguyên đơn chỉ có duy nhất một lối đi qua phần đất phía trước nhà có diện tích qua đo đạc hiện trạng là 19,3m^2. Lối đi này tồn tại từ lúc vợ chồng ông T chưa chuyển nhượng đất cho gia đình nguyên đơn và bà C. Từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay thì gia đình nguyên đơn vẫn sử dụng lối đi này để ra đường công cộng. Tuy nhiên, đến ngày 12/10/2016, gia đình bà C dùng vật liệu xây dựng bít lối đi.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bà C và ông D phải giữ nguyên hiện trạng lối đi qua đo đạc có diện tích 19,3m^2. Ngoài ra không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B thống nhất với lời trình bày của ông A và không trình bày gì thêm, không có yêu cầu gì khác.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án, Tòa án đã thông báo về phiên hòa giải và tống đạt hợp lệ cho bị đơn nhiều lần nhưng đều vắng mặt. Theo Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đều thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Bị đơn không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 275 Bộ luật Dân sự năm 2005. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A, buộc ông D và bà C giữ nguyên hiện trạng lối đi có diện tích 19,3m^2.

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 thấy:

Về thủ tục tố tụng: Sự vắng mặt của bà C và ông D tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay không thuộc trường hợp phải hoãn phiên tòa. Bởi lẽ, bà C và ông D đã được Tòa án triệu tập đến phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn cố tình vắng

mặt, chứng tỏ bà C và ông D tự từ bỏ quyền và không thực hiện nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Căn cứ Điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà C và ông D.

Về nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn ông A, về việc yêu cầu bị đơn bà C và ông D phải giữ nguyên hiện trạng lối đi qua đo đạc có diện tích 19,3m^2, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại công văn số 1586/UBND-NC ngày 07/6/2017 của Uỷ ban nhân dân huyện H, xác định:

"1. Thửa đất số 1286, diện tích 209m^2 đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 268667 ngày 23/6/2008 đứng tên bà B có nguồn gốc do hộ bà B sử dụng ổn định năm 1980. Năm 2015, bà B lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con trai là ông A và ông A sử dụng đến nay. Trình tự thủ tục và nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 268667 ngày 23/6/2008 đứng tên bà B đối với thửa đất số 1286, diện tích 209m^2, loại đất ở (ONT) đã được điều chỉnh sang tên ông A là đúng theo quy định của Luật Đất đai, vì: Diện tích đất này ông A được cấp theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà B với ông A, hợp đồng này đúng quy định pháp luật.

2. Thửa đất số 1286, diện tích 209m^2 đo đạc hiện trạng 181,7m^2, mặc dù có biến động về diện tích nhưng Ủy ban nhân dân xã M xác định ranh giới bên ngoài tiếp giáp với các chủ sử dụng khác ổn định, diện tích biến động là do sai số trong đo đạc. Xử lý việc chênh lệch diện tích này đề nghị người sử dụng đất lập thủ tục cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính hiện đang lưu tại Ủy ban nhân dân xã M.

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 268667 ngày 23/6/2008 đứng tên bà B đã được điều chỉnh sang tên ông A khi xét cấp giấy không thể hiện lối đi tranh chấp. Thông thường chiều rộng, chiều dài lối đi tại địa phương được hình thành đa số theo hiện trạng không có quy chuẩn chung. Việc mở lối đi nào thuận lợi đề nghị quý Tòa xem xét hiện trạng và nhu cầu của đương sự để xem xét, Ủy ban nhân dân huyện không có ý kiến nội dung này.

4. Diện tích đo đạc hiện trạng 19,3m^2 thuộc thửa đất 1287, diện tích 243m^2 đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 421892 ngày 24/5/2010 đứng tên hộ ông D, bà C có nguồn gốc là đất hộ ông D, bà C sử dụng ổn định từ năm 1985. Đến khoảng năm 2005, hộ ông D bà C đã để cho gia đình bà B làm lối đi ra đường công cộng. Trình tự thủ tục và nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 421892 ngày 24/5/2010 đứng tên hộ ông D, bà C đối với thửa đất 1287, diện tích 243m^2, loại đất ở (ONT) không đúng theo quy định của Luật Đất đai đối với diện tích 19,3m^2 tranh chấp, vì: Diện tích đất này mặc dù hộ ông D, bà C sử dụng ổn định từ năm 1985 nhưng đến khoảng năm 2005, hộ ông D bà C đã để cho gia đình bà B làm lối đi ra đường công cộng. Do đó, diện tích đất này ông D, bà C không có quá trình sử dụng đất

ổn định vào mục đích đất ở từ khi sử dụng đất đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích 19,3m^2 cấp giấy đất ở cho hộ ông D, bà C là không đúng quy định, do đó đề nghị điều chỉnh giảm diện tích đường đi này trên thửa đất số 1287, diện tích 243m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 421892 ngày 24/5/2010".

Hội đồng xét xử nhận thấy, nội dung công văn của Ủy ban nhân dân huyện H đều phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án. Như vậy, có đủ căn cứ để khẳng định diện tích lối đi đo đạc hiện trạng tranh chấp 19,3m^2 có nguồn gốc của bị đơn, nhưng từ năm 2005 bị đơn đã không sử dụng đất ổn định vào mục đích đất ở mà để cho gia đình nguyên đơn sử dụng làm lối đi ra đường công cộng, ngoài lối đi này thì gia đình nguyên đơn không có lối đi nào khác để ra đường công cộng. Diện tích đất này, bị đơn không có quá trình sử dụng đất ổn định vào mục đích đất ở từ khi sử dụng đất đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên năm 2010 bị đơn kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trên là không đúng theo quy định pháp luật. Xét thấy, Ủy ban nhân dân huyện H đề nghị điều chỉnh giảm diện tích đường đi này trên thửa đất số 1287, diện tích 243m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 421892 ngày 24/5/2010, đồng thời đề nghị xác lập đây là lối đi chung để gia đình nguyên đơn có lối đi ra đường công cộng là phù hợp. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải giữ nguyên hiện trạng lối đi qua đo đạc có diện tích 19,3m^2 là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về án phí và các chi phí tố tụng khác**:**

Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Đối với bị đơn ông D, sinh năm 1957, không rõ ngày tháng sinh nên tính theo hướng có lợi cho đương sự thì ông D được tính sinh ngày 01/01/1957. Như vậy, tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm thì ông D đã đủ 60 tuổi, tại Điều 2 Luật Người cao tuổi quy định: "Người cao tuổi được quy định trong Luật này là công dân Việt Nam từ đủ 60 tuổi trở lên". Theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, thì ông D thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí.

Ông A và bà B, Ủy ban nhân dân huyện H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí định giá tài sản và xem xét tại chỗ.

Bà C và ông D phải chịu chi phí định giá và xem xét tại chỗ theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 14 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a, c Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3

Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 275, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 4, Điều 5, Điều 166, Điều 170, Khoản 1 Điều 179, Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009; Điều 2 Luật Người cao tuổi; Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A. Buộc bà C và ông D phải giữ nguyên hiện trạng lối đi chung qua đo đạc có diện tích 19,3m^2.

Bà C và ông D có nghĩa vụ đăng ký biến động đất đai, điều chỉnh giảm diện tích lối đi chung 19,3m^2 trên thửa đất số 1287, diện tích 243m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 421892 ngày 24/5/2010 với cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Diện tích lối đi chung 19,3m^2 có trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp ngày 28/12/2016 kèm theo.

2. Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

Bà C phải chịu 200.000 (hai trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông D.

Ông A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông A số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0011557 ngày 21/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Bà C và ông D phải chịu 1.702.600 (một triệu bảy trăm lẻ hai nghìn sáu trăm) đồng chi phí định giá tài sản và xem xét tại chỗ, để hoàn trả cho ông A đã nộp tạm ứng chi phí định giá tài sản và xem xét tại chỗ số tiền 1.702.600 (một triệu bảy trăm lẻ hai nghìn sáu trăm) đồng tại Tòa án nhân dân huyện H.

Ông A và bà B, Ủy ban nhân dân huyện H không phải chịu chi phí định giá tài sản và xem xét tại chỗ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành xong các khoản tiền nêu trên thì phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất tại thời điểm thanh toán, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành, mức lãi suất như sau:

- Theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá 20%/năm, trừ trường hợp có quy định khác của pháp luật.

- Trường hợp các bên không có thỏa thuận thì theo mức lãi suất 10%/năm.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, tính kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 21/9/2017). Đối với đương sự vắng mặt có quyền

kháng cáo trong hạn 15 ngày, tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

4. 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:
-TAND tỉnh Bình Thuận;
-VKSND huyện H;
-Chi cục THADS huyện H;
-Các đương sự;
-Lưu: hồ sơ.

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

Lương Đặng Tân