

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 42/2022/DS-PT

Ngày: 15-6-2022

V/v tranh chấp lối đi chung và

yêu cầu tháo gỡ vật kiến trúc trên đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Quang.

Các Thẩm phán: Ông Mai Tấn Hoàng.

Bà Vũ Ngọc Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ý Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên: Bà Ninh Thị Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 25/2022/DS-PT ngày 22 tháng 4 năm 2022 về việc “*Tranh chấp lối đi chung và yêu cầu tháo gỡ vật kiến trúc trên đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2022/DS-ST ngày 21/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 38/2022/QĐ-PT ngày 10/5/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 67/2022/QĐ-PT ngày 24/5/2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hữu P, sinh năm: 1963; (chết)

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

- Bà Phạm Thị Thanh T, sinh năm: 1963;

- Ông Nguyễn Trung T, sinh năm: 1983;

- Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm: 1988;

- Bà Nguyễn Thị Cẩm S, sinh năm: 1985;

- Ông Nguyễn Hữu C, sinh năm: 1990;

Bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Trung T, ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị Cẩm S ủy quyền cho ông Nguyễn Văn P - sinh năm: 1979. Có mặt.

Cùng địa chỉ: thôn C, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/02/2022 được xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm: 1971; Địa chỉ: thôn C, xã Hòa Đ, huyện P, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

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

- Ông Trần D , sinh năm: 1965. Vắng mặt.
- Bà Trần Thị S , sinh năm: 1973; Có mặt.
- Cùng địa chỉ: thôn C , xã H , huyện P , tỉnh Phú Yên.
- UBND xã H , huyện P , tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện ngày 25/01/2021, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên toà đại diện nguyên đơn trình bày:

Nguyên trước đây, trước mặt nhà ông Nguyễn Văn P có một lối đi chung dài khoảng 36m rộng khoảng 2m để bà con trong thôn đi lên con đường phía Tây. Cuối năm 2020, ông Nguyễn Ngọc L ngang nhiên xây dựng bức tường cao khoảng gần 2m, hình chữ U, chặn ngay đầu lối đi. Việc bít lối đi chung của ông L làm ảnh hưởng đến việc đi lại của bà con trong thôn và đã được gia đình P khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã H , huyện P nhưng ông L ngang nhiên thách đố, cho rằng đây là đất của ông, ông muốn làm gì thì làm. Nay yêu cầu Tòa án xác định con đường có chiều dài 36m chiều rộng 2m là lối đi chung và buộc ông L phải tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất này.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc L trình bày: Nguồn gốc diện tích đất mà ông L đang quản lý, sử dụng là do ông mua lại từ ông Trần D vào năm 2000, khi mua trên đất có nhà ở cấp 4 kiên cố. Khi ông mua đất thì lối đi đã tồn tại trước mặt nhà và nằm sau nhà ông Nguyễn Văn P1. Việc chuyển nhượng đất hai bên có lập giấy mua bán nhà và các bên đều xác nhận ranh giới rõ ràng cụ thể: Đông giáp đất ông Nguyễn Văn P1; Bắc giáp nhà đất ông Nguyễn B ; Tây giáp nhà đất ông Nguyễn L và Nam giáp đất ông Nguyễn Ngọc T. Điều này có nghĩa khi mua đất của ông Trần D thì bao gồm cả lối đi hiện các bên đang tranh chấp. Sau khi mua, vợ chồng ông L mua đất ông Trần D thì vẫn giữ nguyên trạng: Cổng nhà vẫn mở trên lối đi này, ông L vẫn đi trên lối đi này để vào nhà và bà con trong thôn vẫn sử dụng lối đi này. Đến khoảng tháng 8/2020, ông L tiến hành xây dựng lại nhà, xoay cổng nhà theo hướng Tây, đi trên con đường phía trên đồng thời bít cổng nhà cũ lại và tiến hành xây tường gạch bít lại luôn một đầu lối đi cũ (đầu bên nhà ông P như hiện nay). Ông L công nhận trong bản đồ địa chính xã H có con đường đi chung nhưng về nguồn gốc con đường này được mở trên đất của ông, đất này ông mua của ông Trần D. Trước đây, ông Trần D tự mở lối đi này trên đất của ông để mọi người đi lại cho vui nay ông Trần D bán đất bao gồm cả lối đi này nên đương nhiên lối đi đang tranh chấp này là đất của ông. Do đó để thực hiện quyền sử dụng đất của mình, ông có quyền xây dựng, rào lại đất của mình. Nhà đất của ông hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Trần Thị S trình bày: Thống nhất như ý kiến của ông Nguyễn Ngọc L.
- Tại biên bản xác minh các ngày 28/5/2021, 27/9/2021 và ngày 03/11/2021, Ủy ban nhân dân xã H cung cấp:

Nguồn gốc đất ông Nguyễn Ngọc L đang quản lý, sử dụng là của mẹ ông Nguyễn Tấn H (ông H hiện đang ở thôn C, xã H) chuyển nhượng cho ông Trần D và ông D chuyển nhượng lại cho L vào năm 1999. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông Trần D không kê khai, đăng ký với chính quyền địa phương. Ông Nguyễn Ngọc L nhận chuyển nhượng từ ông Trần D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông L cũng không đăng ký kê khai việc sử dụng đất với chính quyền địa phương. Theo bản đồ đo đạc năm 1993, diện tích đất mà ông Lợi đang quản lý, sử dụng thuộc thửa số 82, tờ bản đồ 392B có diện tích 615m². Theo sổ mục kê quyền số 1 bộ 2 được Giám đốc Sở địa chính phê duyệt ngày 29/12/1996 trang số 43 thể hiện thửa đất số 82 tờ bản đồ 392B do Ủy ban nhân dân xã H quản lý, đứng tên.

Theo bản đồ đo đạc hiện trạng được đo vẽ lập năm 1993 thì giữa thửa đất số 82 (thửa đất ông L đang sử dụng) và thửa đất số 53 (hiện nay các ông Nguyễn Hữu P, Nguyễn Văn B và Nguyễn Văn P1 đang quản lý, sử dụng) có một lối đi chung (lối đi các bên đang tranh chấp). Đến năm 2016 đo đạc theo hiện trạng thì giữa thửa đất số 305 (đất ông L) với các thửa đất 258, 259, 260 (đất ông P, B, P1) thì cũng tồn tại một lối đi chung để bà con cùng đi. Lối đi chung các bên đang tranh chấp nằm giữa thửa đất số 82 vừa thửa số 3 tọa lạc tại thôn C, xã H, huyện P. Cũng theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1993, phía bắc thửa đất số 82 tờ bản đồ 392B có lối đi chung; lối đi này không ai đăng ký kê khai và đây là lối đi chung do Ủy ban nhân dân xã H quản lý.

Quan điểm giải quyết vụ án của Ủy ban nhân dân xã H: Theo hồ sơ địa chính, bản đồ địa chính đo đạc hiện trạng lập năm 1993, lập trước ngày 10/10/1993 thì đã tồn tại lối đi chung. Do đó đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ địa chính, bản đồ đo đạc hiện trạng lập năm 1993 để giải quyết vụ án.

- Ông Trần D trình bày: Nguyên trước đây ông có mua một đám đất tranh của mẹ ông Nguyễn Tấn H cùng thôn để ở, chỉ mua đám đất không có đường đi phía Bắc; sau này ông tự mở con đường đi trên đất của ông để gia đình đi theo hướng đường đi chung ông Lê Văn Đ, còn bà con xóm trên cứ băng qua đám đất trống của mẹ ông H để đi ra bầu. Sau này, ông P mua lại đám đất trống của mẹ ông H nên ông P đã rào lại; tiếp đó ông mở con đường phía trên nhà hướng bắc cho bà con đi lại; tức con đường mà hiện nay ông P kiện ông L. Ông D ở từ năm 1986 đến năm 1999, ông bán lại nhà ông Nguyễn Ngọc L nhà và đất có tứ cận: Đông giáp ông Nguyễn Trọng H; Tây giáp ông Nguyễn L; Nam giáp ông Nguyễn Ngọc Đ và Bắc giáp ông Nguyễn Văn B, Khi ông bán đất chỉ để Đông, Tây, Nam, Bắc thôi. Thời điểm đó con đường vẫn còn lối đi chung và tồn tại đến sau này. Trong quá trình sử dụng thì việc chuyển đổi con đường như thế nào ông hoàn toàn không biết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2022/DS-ST ngày 21/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện P đã quyết định:

Áp dụng: Điều 26, 92, 147, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4, 15 Điều 3, Điều 96, khoản 1 Điều 170 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 2 Bộ luật Dân sự 1995. Căn cứ các Điều 175, 197, 198, 199 Bộ luật Dân sự 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu P (đã chết) đối với ông Nguyễn Ngọc L về việc yêu cầu xác định lối đi chung và buộc tháo dỡ tài sản trái pháp luật trên lối đi chung.

2. Xác định lối đi có diện tích 82m² (theo bản vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện P lập ngày 08/12/2021) có tứ cận: Bắc giáp phía sau nhà các ông B, P và P1; Đông giáp lối đi liên thôn; Tây giáp ông P, L; Nam giáp lối đi chung liên thôn là lối đi chung do Ủy ban nhân dân xã H, huyện P quản lý.

3. Buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc L phải tháo dỡ tường gạch hình chữ U cao 1,3m chiều dài 2,7m (đoạn đầu lối đi chung trước nhà ông Nguyễn Văn P) và lưới B40 (đoạn đầu phía Tây giáp lối đi chung bên hông nhà ông Nguyễn Ngọc L) để trả lại lối đi chung.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/02/2022, bị đơn ông Nguyễn Ngọc L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo – không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng. Về nội dung: Ông Trần D và ông Nguyễn Ngọc L khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều không tiến hành đăng ký kê khai việc sử dụng đất với chính quyền địa phương, theo các bản đồ đo đạc hiện trạng đo vẽ lập năm 1993, năm 2016 đều thể hiện tồn tại lối đi chung phía bắc thửa đất ông L đang quản lý, sử dụng (thửa số 82 theo đo đạc năm 1993; thửa số 305 theo đo đạc năm 2016), lối đi chung này không ai đăng ký kê khai và đây là lối đi chung do Ủy ban nhân dân xã H quản lý. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng năm 2015 bác đơn kháng cáo của bị đơn ông L – giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Ngọc L kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định là kháng cáo hợp lệ được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã H, huyện P và ông Trần D đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc L: Ông L cung cấp “Giấy bán đoạn nhà và đất ở”, cho rằng nhận chuyển nhượng đất của ông Trần D bao gồm cả con đường đi chung và nguồn gốc đường đi chung do ông Trần D tự mở trên đất của ông nên ông có quyền bút con đường này lại.

Về nguồn gốc đất ông Nguyễn Ngọc L đang quản lý sử dụng: Ông Lợi nhận chuyển nhượng từ ông Trần D, ông Trần D nhận chuyển nhượng từ mẹ ông Nguyễn Tấn H. Theo bút lục số 62, mẹ ông Nguyễn Tấn H, ông Trần D đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không đăng ký kê khai việc quản lý sử dụng với cơ quan có thẩm quyền. Việc chuyển nhượng chỉ lập giấy tay là vi phạm pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 30 Luật đất đai năm 1993.

Tại trang 82, sổ mục kê quyền 1 bộ 2, được Giám đốc Sở địa chính phê duyệt ngày 29/12/1996 thể hiện thửa đất số 82, tờ bản đồ 392B do Ủy ban nhân dân xã H quản lý, đứng tên. Như vậy, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần D vào năm 1999, thửa đất này vẫn đang thuộc quản lý, đứng tên của UBND xã H, ông Nguyễn Ngọc L sau khi nhận chuyển nhượng cũng không tiến hành đăng ký kê khai việc quản lý sử dụng với cơ quan có thẩm quyền.

Về nguồn gốc lối đi đang tranh chấp: Từ lời khai của các đương sự, người làm chứng, nguồn gốc con đường do ông Trần ư tự mở trên đất ông D sử dụng, khi chuyển nhượng thửa đất cho ông L vẫn tồn tại lối đi. Tuy nhiên, ông Trần D sử dụng đất nhưng chưa đăng ký kê khai, chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất. Theo các tờ bản đồ đo đạc hiện trạng lập năm 1993 thể hiện có lối đi chung giữa các thửa 3 – 82, đo đạc hiện trạng năm 2016 vẫn thể hiện có lối đi chung giữa các thửa 305 – 258, 259, 260 (thửa đất ông Lợi đang quản lý, sử dụng theo tờ bản đồ lập năm 1993 là thửa 82, theo đo đạc hiện trạng năm 2016 là thửa 305). Lối đi này không ai đăng ký, kê khai, do UBND xã H quản lý.

Quá trình sử dụng lối đi, ông P, ông P1 đổ bê tông trên lối đi này, ông L biết nhưng không phản đối, không có ý kiến gì về việc này.

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định lối đi có diện tích 82m² (theo bản vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện P lập ngày 08/12/2021) là lối đi chung do UBND xã H, huyện Phú Hòa quản lý và buộc ông L tháo dỡ tường gạch hình chữ U cao 1,3m, chiều dài 2,7m (đoạn đầu lối đi chung trước nhà ông Nguyễn Văn P) và lưới B40 (đoạn đầu phía Tây giáp lối đi chung bên hông nhà ông Nguyễn Ngọc L) để trả lại lối đi chung là có căn cứ. Xét lời đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ. Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể thỏa mãn với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc L.

[3] Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Ngọc L kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc L - giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các điều 26, 92, 147, 148, 157, 158, 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 4, 15 Điều 3, Điều 96, khoản 1 Điều 170 và Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 2 Bộ luật Dân sự 1995; Điều 175, 197, 198, 199 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu P (đã chết) đối với ông Nguyễn Ngọc L về việc yêu cầu xác định lối đi chung và buộc tháo dỡ tài sản trái pháp luật trên lối đi chung.

Xác định lối đi có diện tích 82m² (theo bản vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện P lập ngày 08/12/2021) có tứ cận: Bắc giáp phía sau nhà các ông Nguyễn Hữu P, Nguyễn Văn B và Nguyễn Văn P1; Đông giáp lối đi liên thôn; Tây giáp đất ông Nguyễn Văn P, Nguyễn Ngọc L; Nam giáp lối đi liên thôn là lối đi chung do Ủy ban nhân dân xã H, huyện P quản lý.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc L phải tháo dỡ tường gạch hình chữ U cao 1,3m chiều dài 2,7m (đoạn đầu lối đi chung trước nhà ông Nguyễn Văn P) và lưới B40 (đoạn đầu phía Tây giáp lối đi chung bên hông nhà ông Nguyễn Ngọc L) để trả lại lối đi chung.

2. Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Ngọc L phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, tổng cộng 600.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*), được khấu trừ 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai thu số 0004329 ngày 22/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, còn phải nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*).

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hữu P 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0003080 ngày 29/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Phú Yên (do những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Hữu P nhận thay).

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và chi phí bản vẽ: Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Hữu P chịu 1.500.000đ (*Một triệu năm trăm nghìn đồng*) và bị đơn ông Nguyễn Ngọc L phải chịu 1.500.000đ (*Một triệu năm trăm nghìn đồng*). Ông Nguyễn Hữu P đã tạm ứng số tiền 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*) nên bị đơn ông Nguyễn Ngọc L có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Hữu P 1.500.000đ (*Một triệu năm trăm nghìn đồng*) (do những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Hữu P nhận thay).

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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên(2);
- TAND H Phú Hòa(2);
- CC THADS H Phú Hòa;
- P. NVKT;
- Các đương sự;
- Lưu AV, Hồ sơ vụ án.

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

Lương Quang

