

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ HÒA
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 14 /2021/DSST
Ngày: 21/ 10 /2021
V/v tranh chấp “*Lối đi chung*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ HÒA, TỈNH PHÚ YÊN

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Tâm

Các Hội thẩm nhân dân:

1/Bà Phan Thị Thúy Hằng

2/Ông Nguyễn Thế Khoa

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền-Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Ông Phan Công Đồ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 24/2021/TLST-DS ngày 02 tháng 4 năm 2021 về việc tranh chấp “*Lối đi chung*”

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2021/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị Th, sinh năm 1968

Bị đơn: Ông Phan H, sinh năm 1954

Đều trú tại: Thôn Phong Hậu, xã Hòa Hội, huyện Phú Hoà, tỉnh Phú Yên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã Hòa Hội, huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã Hòa Hội, huyện Phú Hòa: Ông Nguyễn Văn K; Chức vụ: Cán bộ tư pháp xã Hòa Hội.

Bà T, ông H và ông K đều có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/12/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị T trình bày: Từ năm 1987, gia đình tôi có xây dựng một ngôi

nhà ở, thời điểm này đã tồn tại một lối đi từ đường bê tông thôn vào thẳng đến nhà. Nhưng đến nay, không biết nguyên nhân nào mà ông Phan H tự ý rào lại con đường chỉ chừa lối đi có chiều rộng 2m. Do chiều rộng lối đi quá chật hẹp nên tôi không thể vận chuyển nông sản từ đường bê tông thôn vào thẳng nhà tôi được. Tôi khởi kiện ông Phan H, yêu cầu Tòa án buộc ông Phan H phải mở rộng lối đi này đủ 2,67m để tôi dễ dàng trong việc vận chuyển nông sản.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Phan H trình bày: Việc tranh chấp lối đi chung giữa tôi với bà Lê Thị T đã diễn ra nhiều năm để giải quyết dứt điểm việc tranh chấp này thì vào ngày 28/10/2019 có đầy đủ mặt trận đoàn thể và chính quyền địa phương xã Hòa Hội giữa tôi với bà Lê Thị T đã lập biên bản thống nhất về lối đi. Theo biên bản này thì tôi thống nhất để lại con đường đi lấy từ bờ ranh ông Đặng Văn Danh kéo ra chiều rộng 2m giáp đất của tôi. Thực hiện biên bản thỏa thuận này tôi đã trồng hai (02) trụ muông làm ranh giới giữa lối đi chung với đất nhà tôi. Nay bà Lê Thị T yêu cầu tôi phải di dời hai (02) cọc muông này về phía đất nhà tôi để đủ chiều rộng lối đi 2,67m để vào nhà bà T thì tôi không đồng ý vì lý do các bên đã thống nhất, thỏa thuận theo biên bản ngày 28/10/2019.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Hòa Hội, huyện Phú Hòa trình bày: Theo bản đồ địa chính 2002 thì lối đi hiện các bên đang tranh chấp có chiều rộng là 2,02m và hiện trạng thực tế là 2,2m. Việc tranh chấp lối đi chung giữa hai hộ kéo dài nhiều năm, chính quyền địa phương đã hòa giải nhiều lần nhưng không được. Sau nhiều năm kiên trì vận động thì vào ngày 28/10/2019, dưới sự chứng kiến của chính quyền xã Hòa Hội và các đoàn thể Ủy ban xã Hòa Hội, ông Phan H với bà Lê Thị T đã thống nhất chừa lối đi vào nhà bà T có chiều rộng là 2m. Thực hiện biên bản thỏa thuận này, gia đình ông Phan H đã trồng trụ muông, phân ranh giữa lối đi với đất của ông Phan H. Nay bà T yêu cầu ông Phan hơn phải di dời trụ muông về phía đất của ông Phan Hơn để chiều rộng lối đi là 2,67m thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại biên bản xác minh ngày 13/5/2021, Ủy ban nhân dân xã Hòa Hội, huyện Phú Hòa cung cấp: Theo bản đồ đo đạc năm 2002 được Giám đốc Sở Tài nguyên & Môi trường phê duyệt ngày 12/12/2002 thể hiện: Ông Phan H sử dụng diện tích đất 837m² thửa 297, bà Lê Thị T sử dụng diện tích 795m² thửa 347; ông Hơn và bà Thư đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo bản đồ đo đạc năm 2002, thì từ đường bê tông xã có lối đi vào đất ông Hơn và bà T rồi lối đi chung này đi dọc theo thửa đất 297 của ông Phan H; cũng theo bản đồ này thì từ góc nhà ông Th (thửa 289 diện tích đất 1.476m²) đến góc đất của ông Phan H có chiều rộng lối đi 3m và từ góc đất ông Phan Hơn đến góc đất bà Lê Thị T có chiều dài 8,3m rồi từ góc đất của bà Thư kéo qua một đường thẳng đến góc nhà ông Danh (thửa 351 diện tích 906m²) là 2,03m. Trước đây bà T đi vào nhà thì bà đi men theo đường bờ ruộng ở phía trên nhưng nay bà Thư không đi lối này nữa mà mặt nhà xoay lại đối diện với thửa đất số 297 của ông Phan H.

Tòa án nhân dân huyện Phú Hòa đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn xác định đối tượng khởi kiện là lối đi chung từ góc nhà ông Thành đến trụ lối thứ hai (*cổng nhà bà Thư*) có tổng chiều dài là 8,9m, chiều rộng là 2,2m. Có tứ cận: Nam giáp vách nhà ông Danh; phía Bắc giáp đất ông Phan H; Đông giáp đất bà Lê Thị T và Tây giáp lối đi chung rộng 3,3m (*đoạn không tranh chấp*). Phạm vi khởi kiện là yêu cầu Tòa án buộc ông Phan H phải di dời hai (02) trụ muông sang phần đất của ông Phan H, mở rộng lối đi chung này từ 2,2m lên 2,76m để bà thuận tiện trong việc vận chuyển nông sản từ ngoài đường bê tông thôn Phong Hậu vào nhà bà. Ngoài ra, bà còn trình bày là khi bà ký biên bản ngày 28/10/2019 thì bà có nói “*nếu xe vào nhà được thì tôi không kiện còn nếu xe không vào nhà được thì tôi kiện*”. Do đó nay lối đi chung này quá chật hẹp không đủ xe chở nông sản ra, vào nên tôi khởi kiện yêu cầu ông Phan H phải mở rộng lối đi chung.

Bị đơn không đồng ý mở rộng lối đi chung qua phần đất của ông, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên hiện trạng lối đi chung như hiện nay.

Đại diện Ủy ban nhân dân xã Hòa Hội trình bày: Tôi (*Nguyễn Văn Khánh*) là người ghi biên bản ngày 28/10/2019 xác định chị Thư không đặt điều kiện “*nếu xe vào nhà được thì tôi không kiện còn nếu xe không vào nhà được thì tôi kiện*”. Bản thân tôi đã gặp trực tiếp ông Danh và ông Danh cũng khẳng định không cho đất bà T mở rộng đường. Ủy ban nhân dân xã Hòa Hội xác định lối đi mà các bên đang tranh chấp là lối đi chung do Ủy ban nhân dân xã quản lý và theo bản đồ địa chính năm 2002 thì chiều rộng lối đi này là 2,02m. Nay chị T yêu cầu mở rộng đường từ 2,2m lên 2,76m đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát huyện Phú Hòa tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định pháp luật. Xác định đúng quan hệ tranh chấp và tư cách người tham gia tố tụng trong vụ án. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 254 Bộ luật dân sự bác đơn khởi kiện của nguyên đơn và buộc nguyên đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm cùng chi phí tố tụng khác.

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, ý kiến và Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử có căn cứ khẳng định: Từ đường bê tông thôn Phong Hậu tồn tại một lối đi chung để đi vào các thửa đất: Thửa số 297 do ông Phan H đang sử dụng, thửa số 347 do bà Lê Thị T đang sử dụng, thửa đất số 288 và thửa số 298 (đất nghĩa địa). Lối đi chung này có chiều rộng từ đầu đường bê tông đến điểm cuối móng nhà ông Nguyễn Văn Thành (thửa số 289) là 3,3m. Lối đi chung mà các bên đang tranh chấp được bắt đầu từ điểm cuối góc móng nhà ông Nguyễn Văn Thành (thửa số 289) kéo

một đường xiên đến trụ lõi thứ nhất (do ông Phan H trồng) có chiều dài 5,9m và chiều rộng là 2,2m (tạm gọi là điểm A), từ trụ thứ nhất tiếp tục kéo một đường xiên đến trụ thứ hai (do ông Phan H trồng và ngay cổng nhà bà T) có chiều dài là 3m và chiều rộng là 2,2m (tạm gọi là điểm B); có tứ cận: Nam giáp vách nhà ông Danh; phía Bắc giáp đất ông Phan H; Đông giáp đất bà Lê Thị T và Tây giáp lối đi chung rộng 3,3m (đoạn không tranh chấp).

[2] Xét tài liệu chứng cứ là “*Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 20/4/2016*” do nguyên đơn cung cấp thì thấy:

[2.1] Tài liệu chứng cứ “*Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 20/4/2016*” do Chi nhánh Công ty TNHH MTV TN và MT Miền Nam – XN trắc địa bản đồ 201 thi công theo dự án đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã Hòa Hội nhưng không được người sử dụng đất và cán bộ đo đạc xác nhận.

[2.2] Tại biên bản xác minh ngày 13/5/2021, Ủy ban nhân dân xã Hòa Hội, huyện Phú Hòa cung cấp: Về tính pháp lý của bản đồ 2002 và Bản đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất 2015 thì bản đồ đo đạc năm 2002 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Yên phê duyệt ngày 12/12/2002 có tính pháp lý, là bản đồ gốc. Còn bản đồ đo đạc hiện trạng 2015 chỉ để nắm được hiện trạng sử dụng đất từng hộ dân. Bản đồ này chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt, không có tính pháp lý.

Đối chiếu tài liệu chứng cứ là “*Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 20/4/2016*” do nguyên đơn cung cấp với quy định tại khoản 1 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử có căn cứ khẳng định đây không phải là chứng cứ.

[3] Xét “*Giấy xác nhận ngày 06/10/2021*” của bà Nguyễn Thị Luân và ý kiến của nguyên đơn bà Lê Thị T “*có lối đi từ đường bê tông đi thẳng ra khu đất nghĩa địa thửa đất 298 men theo thửa đất số 347 do ông H sử dụng và thửa đất 297 do bà T sử dụng*” tại biên bản hòa giải ngày 07/10/2021 thì thấy nội dung xác nhận của bà Luân và trình bày của bà T là không đúng vì đối chiếu theo bản đồ địa chính 2002 không có lối đi chung nào từ đường bê tông thôn Phong Hậu đi thẳng ra đất nghĩa địa thửa số 298, cũng như không có lối đi nào nằm giữa các thửa đất số 347 và thửa đất 297.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Phan H phải di dời hai (02) trụ muông về phía đất của ông Phan Hơn để lối đi tăng từ 2,2m lên 2,76m thì thấy:

[4.1] Tại biên bản xác minh ngày 13/5/2021, Ủy ban nhân dân xã Hòa Hội, huyện Phú Hòa cung cấp: Theo bản đồ đo đạc năm 2002, từ góc nhà ông Thành (thửa 289 diện tích đất $1.476m^2$) đến góc đất của ông Phan H có chiều rộng lối đi 3m và từ góc đất ông Phan H đến góc đất bà Lê Thị T có chiều dài 8,3m rồi từ góc đất của bà T kéo qua một đường thẳng đến góc nhà ông Danh (thửa 351 diện tích $906m^2$) là 2,03m.

[4.2] Tại biên bản làm việc giữa hộ ông Phan H với bà Lê Thị T (Tranh chấp lối đi) lập lúc 16 giờ ngày 28/10/2019 thành phần gồm có đại diện các Hội,

Đoàn thể được xác nhận của chính quyền địa phương xã Hòa Hội, ông Phan H với bà Lê Thị T đã thống nhất thỏa thuận: *“thống nhất để lại con đường đi với diện tích: lấy từ bờ ranh ông Đặng Văn Danh kéo ra chiều rộng 2m giáp đất của tôi”*.

[4.3] Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 28/4/2021 ghi nhận hiện trạng thực tế lối đi chung đang tranh chấp này thể hiện: Lấy điểm mốc từ góc móng phía sau nhà ông Nguyễn Văn Thành kéo ra đường xiên 5,9m có một trụ lõi (tạm gọi điểm A), từ trụ lõi đo qua lưới B40 nhà ông Danh là 2,2m; Điểm thứ hai từ trụ lõi kéo tiếp một đoạn xiên 3m có một trụ lõi khác (trụ này lớn hơn trụ thứ nhất, tạm gọi là điểm B) từ trụ lõi thứ hai này kéo qua bờ ranh lưới B40 nhà ông Danh là 2,2m.

Từ những tài liệu chứng cứ được nêu tại mục [4.1], [4.2] và [4.3], Hội đồng xét xử có căn cứ xác định:

Trước hết khẳng định lối đi mà các bên đang tranh chấp là lối đi chung trong cộng đồng dân cư và do Ủy ban nhân dân xã Hòa Hội quản lý. Do đó việc bà T và ông H lập biên bản vào ngày 28/10/2019 có nội dung *“thống nhất để lại con đường đi với diện tích: lấy từ bờ ranh ông Đặng Văn Danh kéo ra chiều rộng 2m giáp đất của tôi”* là không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Bộ luật dân sự. Khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai quy định nghĩa vụ của người sử dụng đất là sử dụng đúng ranh giới. Do đó việc mở rộng lối đi chung phải được sự đồng ý của người chủ sử dụng đất ranh giới liền kề lối đi chung hoặc phải được chính quyền địa phương cho phép. Thừa đất số 297 do ông Phan H đang sử dụng giáp ranh với lối đi chung, ông Phan H không đồng ý mở rộng lối đi sang phần đất của ông. Xét thấy đây là quyền tự định đoạt của đương sự nên Hội đồng xét xử tôn trọng quyền này của nguyên đơn.

Chiều rộng của lối đi chung mà các bên đang tranh chấp theo bản đồ địa chính năm 2002 thể hiện là 2,03m nhưng theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 28/4/2021 ghi nhận hiện trạng thực tế lối đi chung đang tranh chấp thể hiện chiều rộng là 2,2m; tức là có tăng hơn so với bản đồ địa chính năm 2002 và đã có phần nào lấn qua đất của ông Phan H. Tuy nhiên tại phiên tòa, bị đơn ông Phan H đề nghị giữ nguyên hiện trạng thực tế lối đi này. Xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn không trái pháp luật đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối chiếu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với quy định tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự Hội đồng xét xử thấy việc khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ. Khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự quy định: *“Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”*.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ Luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng nhưng đã nộp đủ nên không phải nộp thêm.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ Điều 157 và 158 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn phải chịu 1.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, nguyên đơn đã nộp đủ nên không phải nộp thêm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9 Điều Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 4 Điều 3; khoản 1 Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 175 và Điều 176 Bộ luật dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T đối với ông Phan H về việc yêu cầu ông Phan H phải di dời hai (02) trụ muông về phía đất ông Phan H để đủ lối đi có chiều rộng 2,76m.

2. Xác định lối đi có tổng chiều dài hai đoạn 8,9m (*từ góc móng phía sau nhà ông Nguyễn Văn Thành kéo ra đường xiên 5,9m (điểm A); Điểm A kéo tiếp một đoạn xiên 3m có một trụ lối khác (điểm B)*) và chiều rộng 2,2m là lối đi chung; có tứ cận: Nam giáp vách nhà ông Danh; phía Bắc giáp đất ông Phan H; Đông giáp đất bà Lê Thị T và Tây giáp lối đi chung rộng 3,3m (đoạn không tranh chấp) là lối đi chung.

3. Giữ nguyên hiện trạng lối đi chung như hiện nay, cụ thể: Từ điểm mốc từ góc móng phía sau nhà ông Nguyễn Văn Thành kéo ra đường xiên 5,9m có một trụ lối thứ nhất (điểm A), từ trụ lối đo qua lưới B40 nhà ông Danh là 2,2m; Điểm thứ hai từ trụ lối thứ nhất kéo tiếp một đoạn xiên 3m có một trụ lối thứ hai (điểm B) từ trụ lối thứ hai này kéo qua bờ ranh lưới B40 nhà ông Danh là 2,2m. (Có bản vẽ hiện trạng kèm theo bản án).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Nguyên đơn chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, đã nộp đủ tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003159 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Hòa ngày 30/3/2021 nên không nộp thêm.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ Điều 157, Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự, bà Lê Thị T chịu chi phí thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*), đã nộp đủ nên không nộp thêm.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND H. Phú Hòa;
- CCTHA H. Phú Hòa;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- Lưu HSVA.

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

Lê Minh Tâm