

**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: 02/2022/DS-ST

Ngày: 21/ 02 /2022

V/v tranh chấp “*Lối đi chung và
yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc
trên đất*”

**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: Ông Đoàn Minh Trung và ông Trần Văn Phương

Thư ký ghi biên bản 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 Thị Ánh Việt, Kiểm sát viên

Trong ngày 21 tháng 02 năm 2022 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 12/2021/TLST-DS ngày 29 tháng 01 năm 2021 về việc tranh chấp “*Lối đi chung và tháo dỡ vật kiến trúc trên đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2021/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu Ph, sinh năm 1963 (chết ngày 06/12/2021)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm có:

- Bà Phạm Thị Thanh T, sinh năm 1963
- Ông Nguyễn Trung Th, sinh năm 1983
- Ông Nguyễn Thanh Ph, sinh năm 1988
- Ông Nguyễn Hữu C, sinh năm 1990
- Bà Nguyễn Thị Cẩm S, sinh năm 1985

Đồng trú tại: huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên

Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Hữu Ph ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1979; Trú tại: huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên (Theo văn bản ủy quyền lập ngày 10/02/2022 được xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Hòa Định Tây, huyện Phú Hòa). Ông Nguyễn Văn Ph có mặt tại phiên tòa.

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1971

Trú tại: huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên. Có mặt tại phiên tòa

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

- Bà Trần Thị S1, sinh năm 1973; Trú tại: thôn Cẩm Thạch, xã Hòa Định Tây, huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên. Có mặt tại phiên tòa

- Ông Trần D, sinh năm 1965; Trú tại: huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên. Có đơn xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân xã Hòa Định Tây, huyện Phú Hòa. Có đơn xét xử vắng mặt.

4. *Người làm chứng*:

- Ông Nguyễn Văn Ph1, sinh năm 1972; Trú tại: huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên. Có mặt

- Ông Nguyễn Trọng Kh, sinh năm 1971; Trú tại: huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 25/01/2021 và quá trình tố tụng tại Tòa án, đại diện nguyên đơn trình bày: Nguyên trước đây, trước mặt nhà ông Nguyễn Văn Ph có một lối đi chung dài khoảng 36m rộng khoảng 2m để bà con trong thôn đi lên đường phía Tây. Cuối năm 2020, ông Nguyễn Ngọc L ngang nhiên xây dựng bức tường cao khoảng gần 2m; hình chữ U; chắn 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 tôi khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã Hòa Định Tây, huyện Phú Hòa nhưng ông L ngang nhiên thách đố, cho rằng đây là đất của ông, ông muốn làm gì thì làm. Nay tôi 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. Ngoài nội dung này ra tôi không yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc L trình bày: Nguồn gốc diện tích đất mà tôi đang quản lý, sử dụng là do tôi mua lại từ ông Trần D vào năm 2000, khi mua trên đất có nhà ở cấp 4 kiên cố. Khi tôi mua đất thì lối đi đã tồn tại trước mặt nhà và nằm phía sau nhà ông Nguyễn Văn Ph1. 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 nhà ông Nguyễn Văn Ph1; Bắc giáp nhà đất ông Nguyễn B; Tây giáp nhà đất ông Nguyễn L và Nam giáp đất ông Nguyễn Ngọc Th. Điều này có nghĩa là khi mua đất của ông Trần D thì bao gồm cả lối đi hiện các bên đang tranh chấp. Sau khi vợ chồng tôi mua đất ông Trần D thì tôi vẫn giữ nguyên hiện trạng: Cổng nhà vẫn mở trên lối đi này, tôi 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, tôi tiến hành xây dựng lại nhà và xoay cổng nhà theo hướng Tây và 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 Phong như hiện nay). Tôi công nhận trong bản đồ địa chính xã Hòa Định Tây có con đường đi chung nhưng về nguồn gốc thì con đường này được mở trên đất của tôi, đất này tôi 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 tôi. Do đó để thực hiện quyền sử dụng đất của mình tôi có quyền xây dựng, rào lại đất của mình. Nhà đất của tôi hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó đó việc khởi kiện của ông Ph là không đúng.

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

- Bà Trần Thị S1 trình bày: Tôi thống nhất với trình bày của ông Nguyễn Ngọc L và không có yêu cầu gì khác.

- Tại biên bản xác minh các ngày ngày 28/5/2021, 27/9/2021 và ngày 03/11/2021, Ủy ban nhân dân xã Hòa Định Tây cung cấp:

Nguồn gốc đất ông Nguyễn Ngọc L đang quản lý, sử dụng là do ông Trần D chuyển nhượng vào năm 1999. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông Trần D không kê khai, đăng ký với chính quyền địa phương. Theo như chính quyền địa phương nắm được thì ông Trần D nhận chuyển nhượng đất từ mẹ ông Nguyễn Tấn H (*ông H hiện đang ở thôn Cẩm Thạch, xã Hòa Định Tây*). Hiện nay thửa đất mà ông Nguyễn Ngọc L nhận chuyển nhượng từ ông Trần D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Lợi cũng không đăng ký kê khai việc sử dụng đất với chính quyền địa phương. Theo bản đồ đo đạc hiện trạng năm 1993, diện tích đất mà ông L đang quản lý, sử dụng thuộc thửa số 82 tờ bản đồ 392B có diện tích 615m². Theo sổ mục kê quyền 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 số 392B do Ủy ban nhân dân xã Hòa Định Tây 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 quản lý, sử dụng*) và thửa đất số 3 (*hiện nay các ông Nguyễn Hữu Ph, Nguyễn Văn B và Nguyễn Văn Ph 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 Ph, ông B và ông Ph1*) 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 và thửa đất số 3 tọa lạc tại thôn Cẩm Thạch, xã Hòa Định Tây, huyện Phú Hòa. Cũng theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1993, phía bắc thửa đất 82 tờ bản đồ 392B có lối đi chung; lối đi chung này không ai đăng ký kê khai và đây là lối đi chung do Ủy ban nhân dân xã Hòa Định Tây quản lý.

Quan điểm giải quyết vụ án của Ủy ban nhân dân xã Hòa Định Tây: 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 như sau: Nguyên trước đây tôi 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 tôi tự mở con đường đi trên phần đất của tôi để gia đình tôi 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 Ph mua lại đám đất mẹ ông H nên ông Ph đã rào lại; tiếp đó tôi mở con đường phía trên nhà hướng bắc cho bà con đi lại; tức con đường mà hiện nay ông Ph kiện ông L. Tôi ở từ năm 1986 đến cuối năm 1999, tôi bán lại cho 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 tôi 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 thì tôi hoàn toàn không biết.

Nhân chứng ông Nguyễn Trọng Kh trình bày: Tôi ở thôn Cẩm Thạch từ năm 1990 cho đến nay. Tôi xác định khi đó đã tồn tại một con đường trước mặt nhà ông Phước đi đến nhà ông Trần D để thông ra con đường phía Tây; bà con trong thôn đi trên con đường này. Tôi được biết sơ đồ địa chính của xã Hòa Định Tây cũng có thể hiện con đường này. Tôi xác định con đường nói trên là lối đi chung không thuộc của riêng ai. Việc ông L xây tường ngăn lại không cho ai đi là không đúng pháp luật, tôi đồng ý việc ông Ph khởi kiện ông L và mong Tòa án giải quyết buộc ông L tháo dỡ tường xây để thông đường cho bà con sử dụng trong đó có tôi. Về nguồn gốc đất lối đi chung này theo tôi biết là đất của mẹ ông Nguyễn Tấn H, rồi sau đó ông Hồ bán đất cho ông Trần D. Khi ông D ở trên đất thì mở lối đi (*lối đi đang tranh chấp*) để bà con đi lại thuận tiện và lối đi trở thành lối đi chung nên không phải của riêng ai do đó ông L không có quyền bít lối đi này.

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

Tại phiên tòa:

- Đại diện những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Hữu Ph vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu Tòa án xác định lối đi có diện tích 82m² là lối đi chung và buộc ông Nguyễn Ngọc L tháo dỡ công trình trái pháp luật trên lối đi này. Lối đi này đã được đổ bê tông một phần theo quy ước trước mặt nhà ai nấy đổ, không đồng ý hỗ trợ để tháo dỡ bức tường gạch và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật về chi phí tố tụng.

- Bị đơn ông Nguyễn Ngọc L xác định từ năm 1993 cho đến nay có lối đi như trình bày của phía nguyên đơn là đúng nhưng lối đi này được mở trên đất của ông. Diện tích đất của lối đi này 82m² là do ông Nguyễn Ngọc Lợi nhận chuyển nhượng từ ông Trần D nên ông Nguyễn Ngọc L có quyền bít lại không cho ai đi là quyền của ông. Trong quá trình sử dụng đất, ông có đăng ký kê khai diện tích 615m² bao gồm cả lối đi mà các bên đang tranh chấp. Bản thân ông biết ông Ph1, Ph đổ bê tông trên lối đi này nhưng nói hay không là quyền của ông.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị S1 xác định khi vợ chồng bà nhận chuyển nhượng đất của ông Trần D thì ông Trần D có nói là bao gồm cả lối đi. Nội dung này được thể hiện trong giấy chuyển nhượng nhà, đất có ranh giới rõ ràng.

- 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 các Điều 245, 246, 247, 248 và Điều 254 Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận lối đi có diện tích 82m² (*theo như bản vẽ do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Phú Hòa lập*) là lối đi chung và buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc L phải tháo dỡ bức tường gạch hình chữ U và hàng rào lưới B40 phía Tây để trả lại lối đi chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất diện tích của lối đi đang tranh chấp là 82m² (*theo bản vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Phú Hòa lập ngày 08/12/2021*) có tứ cận: Bắc giáp phía sau nhà các ông Bình, Phước và Phương; Đông: giáp lối đi liên thôn; Tây: giáp ông Phong, Lợi; Nam: giáp lối đi chung liên thôn. Trên lối đi này ông L xây bức tường gạch hình chữ U, cao 1,30m chiều dài 2,7m. Đây là những tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có căn cứ khẳng định: Theo bản đồ địa chính đo đạc hiện trạng đo vẽ lập năm 1993 thì giữa thửa đất số 82 (*thửa đất ông L đang quản lý, sử dụng*) và thửa đất số 3 (*hiện nay các ông Nguyễn Hữu Phước, Nguyễn Văn Bình và Nguyễn Văn Phương đang quản lý, sử dụng*) có một lối đi chung; lối đi này có hai đầu được thông với nhau. Theo bản đồ đo đạc theo hiện trạng năm 2016 thì giữa thửa đất số 305 (*đất ông L*) với các thửa đất 258, 259, 260 (*đất ông Phước, ông Bình và ông Phương*) thì vẫn thể hiện một lối đi chung; lối đi này có hai đầu thông với nhau. Theo hiện trạng thực tế (*theo biên bản thẩm định tại chỗ lập ngày 12/5/2021 và bản vẽ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Hòa lập ngày 08/12/2021*), lối đi này có diện tích 82m² và hai đầu của lối đi đã bị chặn bởi sự tác động của bị đơn ông Nguyễn Ngọc L, cụ thể: Đầu lối đi hướng phía Nam ông L dùng gạch xây dựng tường hình chữ U và đầu lối đi hướng phía Tây ông L dùng lưới kẽm B40 rào lại.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án xác định lối đi các bên đang tranh chấp là lối đi chung, Hội đồng xét xử thấy:

- Theo bản đồ đo đạc hiện trạng được đo vẽ lập năm 1993 thì giữa thửa đất số 82 (*thửa đất ông L đang quản lý, sử dụng*) và thửa đất số 3 (*hiện nay các ông Nguyễn Hữu Ph, Nguyễn Văn Bình và Nguyễn Văn Ph1 đang quản lý, sử dụng*) có một lối đi chung, được thông hai đầu để bà con trong vùng đi lại.

- Theo bản đồ đo đạc hiện trạng lập năm 2016 thì giữa thửa đất số 305 (*đất ông L*) với các thửa đất 258, 259, 260 (*đất ông Ph, ông B và ông Ph*) không thay đổi, vẫn tồn tại lối đi chung, được thông hai đầu để bà con trong vùng đi lại.

- Theo biên bản xác minh ngày 03/11/2021, Ủy ban nhân dân xã Hòa Định Tây cung cấp: Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1993 thì phía Bắc thửa đất số 82 tờ bản đồ 392B có lối đi chung; lối đi này không ai đăng ký kê khai; đây là lối đi chung do Ủy ban nhân dân xã Hòa Định Tây, huyện Phú Hòa quản lý.

Khoản 4 Điều 3 Luật đất đai quy định: “*Bản đồ địa chính là bản đồ thể hiện các thửa đất và các yếu tố địa lý có liên quan, lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận*”.

Khoản 1 Điều 8 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi Trường quy định về bản đồ địa chính nêu: “*Các yếu tố nội dung chính thể hiện trên bản đồ định chính gồm: 1.5.Ranh giới thửa đất, loại đất, số thứ tự thửa đất, diện tích thửa đất*”.

Đối chiếu các tài liệu chứng cứ đã nêu tại mục [2] với quy định của pháp luật đất đai viện dẫn trên, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định: Lối đi có diện tích 82m² (*theo bản vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Phú Hòa lập ngày 08/12/2021*) có tứ cận: Bắc giáp phía sau nhà các ông Bình, Phước và Phương; Đông: giáp lối đi liên thôn; Tây: giáp ông Phong, Lợi; Nam: giáp lối đi chung liên thôn mà các bên đang tranh chấp là lối đi chung do Ủy ban nhân dân xã Hòa Định Tây quản lý. Nội dung này cũng phù hợp với các lời trình của các nhân chứng Nguyễn Văn Ph1 và Nguyễn Trọng Kh.

[3] Xét ý kiến của bị đơn và tài liệu chứng cứ là “*Giấy bán đoạn nhà và đất ở*” do bị đơn ông Nguyễn Ngọc L cung cấp, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về nguồn gốc đất của ông Nguyễn Ngọc L đang quản lý sử dụng: Nguồn gốc đất này trước đây ông Trần D nhận chuyển nhượng từ mẹ của ông Nguyễn Tấn H. Sau đó vào năm 2000, ông Trần D chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông Nguyễn Ngọc L. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mẹ ông H, ông Trần D vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các bên xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã vi phạm pháp luật đất đai về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng đất được quy định tại Điều 30 Luật Đất đai 1993 (nay là Điều 188 Luật Đất đai 2013) và Điều 3 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ.

[3.2] Về quá trình kê khai đăng ký đất đai: Quá trình sử dụng đất, cả ông Trần D và ông Nguyễn Ngọc L đều không đăng ký kê khai đất đai đối với diện

tích đất đang quản lý, sử dụng. Điều này thể hiện tại sổ mục kê quyền 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 số 392B do Ủy ban nhân dân xã Hòa Định Tây quản lý, đứng tên. Như vậy cơ sở xác định, trong quá trình sử dụng đất ông Trần D, ông Nguyễn Ngọc L đều không thực hiện kê khai đăng ký đất đai là vi phạm nghĩa vụ của người sử dụng đất được quy định tại Điều 170 Luật Đất đai 2013.

Từ [3.1] và [3.2] Hội đồng xét xử thấy việc bị đơn ông Nguyễn Ngọc L cho rằng lối đi hiện đang tranh chấp có diện tích 82m² là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông là không có cơ sở. Bởi lẽ như trên đã phân tích, quá trình sử dụng đất bị đơn ông Nguyễn Ngọc L không đăng ký kê khai đối với diện tích đất này và việc Ủy ban nhân dân xã Hòa Định Tây, huyện Phú Hòa khẳng định diện tích lối đi đang tranh chấp thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân xã Hòa Định Tây là có căn cứ.

[3.3] Xét “*Giấy bán đoạn nhà và đất ở*” thì thấy ngày 20/5/2000 vợ chồng ông Trần D chuyển nhượng 615m² đất cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc L; diện tích đất các bên chuyển nhượng có tứ cận: Đông giáp Nguyễn Hương; Tây giáp Nguyễn Lâm, Nam giáp Nguyễn Thị, Bắc giáp Nguyễn Bình. Căn cứ vào “*Giấy bán đoạn nhà và đất ở*” này nên bị đơn ông Nguyễn Ngọc L cho rằng lối đi này là đất quyền sử dụng hợp pháp của ông, ông có quyền bít lại lối đi này. Hội đồng xét xử nhận thấy căn cứ này là hoàn toàn không có cơ sở, bởi lẽ: Khi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Trần D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không kê khai đăng ký đất đai đối với diện tích đất mà ông Trần D đang quản lý và tại thời điểm chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Ngọc L đã tồn tại lối đi chung ngay trước mặt nhà ông Trần D. Lối đi chung này đã được thể hiện ngay trong bản đồ địa chính đo đạc năm 1993. Do đó việc xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm cả lối đi chung do Ủy ban nhân dân xã Hòa Định Tây quản lý là vi phạm các nguyên tắc tôn trọng lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng được quy định tại Điều 2 Bộ luật Dân sự năm 1995.

[4] Xét việc xây dựng công trình trên lối đi chung của bị đơn ông Nguyễn Ngọc L thì thấy: Như trên đã xác định lối đi các bên đang tranh chấp là lối đi chung do Ủy ban nhân dân xã Hòa Định Tây, huyện Phú Hòa quản lý. Công trình vật kiến trúc trên đất xây dựng không được sự đồng ý của chính quyền địa phương. Do đó việc bị đơn ông Nguyễn Ngọc L xây dựng tường gạch hình chữ U cao 1,3m chiều dài 2,7m và lưới B40 để không cho người dân đi lại trên lối đi chung này là việc làm cản trở sự lưu thông bình thường của người dân trong thôn, là trái pháp luật do đó cần buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc L tháo dỡ công trình này để trả lại lối đi chung.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn đã nộp.

[6] Về chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Căn cứ Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét thấy việc đo vẽ,

thẩm định tại chỗ và định giá tài sản để nhằm phục vụ giải quyết vụ án. Do đó, về chi phí thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ và chi phí định giá tài sản mỗi bên phải chịu ½ là phù hợp.

Quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Hòa tại phiên tòa là có căn cứ nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 26, 92, 147, 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 4, 15 Điều 3, Điều 96, khoản 1 Điều 170 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 2 Bộ luật Dân sự 1995. Căn cứ các Điều 175, 197, 198, 199 Bộ luật Dân sự 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Ph (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 Phú Hòa lập ngày 08/12/2021*) có tứ cận: Bắc giáp phía sau nhà các ông Bình, Phước và Phương; Đông: giáp lối đi liên thôn; Tây: giáp ông Phong, Lợi; Nam: giáp lối đi chung liên thôn là lối đi chung do Ủy ban nhân dân xã Hòa Định Tây, huyện Phú Hòa 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 Ph1) và lưới B40 (đoạn đầu phía Tây giáp lối đi chung bên hông nhà ông Nguyễn Ngọc L) để trả lại lối đi chung.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn L phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu Ph 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp đủ tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003080 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Hòa ngày 29/01/2021 (do những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Hữu Ph nhận thay).

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và chi phí bản vẽ: Căn cứ Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự. Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Ph phải chịu 1.500.000 đồng (*Một triệu năm trăm nghìn đồng*) và bị đơn ông Nguyễn Ngọc L phải chịu 1.500.000 đồng (*Một triệu năm trăm nghìn đồng*). Ông Nguyễn Hữu Ph đã tạm ứng đủ 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) nên bị đơn ông Nguyễn Ngọc L có nghĩa vụ trả lại cho ông

Nguyễn Hữu Ph 1.500.000 đồng (*Một triệu năm trăm nghìn đồng*) (do những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Hữu Ph nhận thay).

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật, người có quyền có đơn yêu cầu thi hành án mà người có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ của mình thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

6. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Các Hội thẩm nhân dân

(đã ký)

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Phú Yên(01);
- VKSND H. Phú Hòa (02);
- CC THADS H. Phú Hòa (01);
- Các đương sự (02);
- Lưu HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Lê Minh Tâm

