

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 39/2021/DS-ST

Ngày: 09/12/2021

Tranh chấp về lối đi

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đồng Ánh Đông.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Trần Thị Kia.

2. Ông Trần Văn Thảo.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Ngọc Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A tham gia phiên tòa:** Ông Lê Minh Ngọc, Kiểm sát viên.

Ngày 09/12/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 65/2020/TLST-DS ngày 24/7/2020 “Về việc tranh chấp về lối đi”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 46/2021/QĐXXST-DS ngày 29/10/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 61/2021/QĐST-DS ngày 18/11/2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Ngọc X, sinh năm 1955; địa chỉ: Tổ M, phường N, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Trần Huy H, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ M, phường N, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Bùi Thị T, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ M, phường N, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Ngọc X trình bày: Trước đây gia đình ông và gia đình ông Trần Văn P có thỏa thuận thống nhất với nhau về việc để một con đường đi chung rộng 1,5m, dài từ nhà ông đến Tỉnh lộ 669 trong thửa đất của ông

Trần Văn P, theo bản báo cáo số 24/NC-UB ngày 12/02/2004 của UBND xã S đã yêu cầu hai bên thực hiện. Gia đình ông và ông Trần Văn P đều đi lại trên con đường này cho đến nay. Tuy nhiên, sau đó ông Trần Văn P chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho con trai là anh Trần Huy H sử dụng, nhưng không thể hiện trong sổ đỏ và cản trở không cho gia đình ông đi lại nữa. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Trần Huy H trả lại lối đi như cũ từ Tỉnh lộ 669 vào đến nhà ông có chiều rộng 1,5m tại Tổ M, phường N, thị xã A, tỉnh Gia Lai.

\* Bị đơn anh Trần Huy H trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Vào năm 2003, tại UBND xã S, ông Trần Văn P (là cha của anh H) có giải quyết để lại cho gia đình ông Lê Ngọc X lối đi từ nhà ông X ra đường Tỉnh lộ 669 với chiều ngang là 1,5m. Sau đó, cha anh làm thủ tục chuyển nhượng đất cho anh và anh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 167436 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 29/9/2015. Anh H vẫn đồng ý để lối đi cho gia đình ông X đi lại, nhưng anh không đồng ý cắt chừa ra trong sổ của anh.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị T trình bày: Bà là vợ ông Lê Ngọc X, bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông X, không có ý kiến gì khác.

\* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh Trần Huy H trả lại lối đi chiều ngang 1,5m từ nhà ông Lê Ngọc X ra Tỉnh lộ 669 (đường Yă Đố) thuộc Tổ M, phường N, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000đồng; anh Trần Huy H phải chịu toàn bộ; ông X đã nộp tạm ứng số tiền này nên buộc anh H phải trả lại cho ông X số tiền 3.000.000đ. Về án phí: Buộc bị đơn anh Trần Huy H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Nguyên đơn ông Lê Ngọc X khởi kiện đối với bị đơn anh Trần Huy H, về việc tranh chấp về lối đi tại Tổ M, phường N, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Tòa án nhân dân thị xã A thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn anh Trần Huy H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa xét xử lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt anh H.

[2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn (ông Lê Ngọc X) về việc xác định lối đi có kích thước chiều ngang là 1,5m nối từ đường Tỉnh lộ 669 (đường Yă Đố)

vào nhà ông Lê Ngọc X thuộc thửa đất số 170 (số cũ 478), tờ bản đồ số 1 (số cũ 4) là lối đi chung tại Tổ M, phường N, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Theo văn bản giải quyết ngày 13/02/2004 của Ủy ban nhân dân xã S (nay đã tách ra là phường N), thị xã A thể hiện kết quả xác minh như sau: Con đường đi từ nhà ông Lê Ngọc X ra đường Tỉnh lộ 669 có từ trước năm 1990, đi qua đất thổ cư ông Trần Văn P (cha của anh Trần Huy H). Khi đo đạc cấp quyền sử dụng đất năm 1990, ông P có đề nghị đoàn đo đạc trừ đường đi, nhưng đoàn đo đạc đo chung vào diện tích đất thổ cư của ông P. Kết quả giải quyết như sau: Ông Trần Văn P và ông Lê Ngọc X thống nhất, ông P cắt 1,5m chiều ngang thổ cư của ông P để làm đường đi lại theo hiện trạng con đường đi đã có từ trước.

[2.2] Ngày 23/11/2004, Ủy ban nhân dân xã S, thị xã A đo vẽ trích lục thửa đất số 478 của ông X thể hiện đường đi từ Tỉnh lộ 669 vào thửa đất 478 chiều ngang là 1,5m, kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 148734 do Ủy ban nhân dân huyện A (nay là thị xã A) cấp ngày 01/8/1990 cho ông X. Tuy nhiên, ông P không thực hiện nội dung đã thống nhất, không tiến hành thủ tục điều chỉnh trích lục thửa đất để chừa lối đi chung rộng 1,5m trên thửa đất số 482 tờ bản đồ số 4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 148740 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 01/8/1990 cho ông P.

[2.3] Ngày 18/8/2015, ông Trần Văn P tặng cho con là anh Trần Huy H quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 482 (số mới 38), tờ bản đồ số 4 (số mới 02) không chừa lối đi chung. Ngày 29/9/2015, anh Trần Huy H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 167436 đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 02, diện tích 5.829m<sup>2</sup>, trên sơ đồ thửa đất không thể hiện lối đi chung.

[2.4] Theo biên bản xác minh ngày 23/6/2020 của Ủy ban nhân dân phường N, thị xã A thể hiện: Con đường đi có từ trước đến nay, từ thời ông N còn ở (năm 1976), sau này ông P sử dụng lô đất vẫn còn đường đi.

[3] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 09/6/2021 xác định lối đi hiện trạng có diện tích 125,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 38 (số mới 84), tờ bản đồ số 02 đang tranh chấp giữa các đương sự, có vị trí như sau: Phía Đông giáp đường Yă Đố (Tỉnh lộ 669) cách tim đường 15m có kích thước 1,55m; phía Tây giáp thửa đất số 170 của ông Lê Ngọc X có kích thước 2,16m; phía Nam giáp thửa đất số 84 của anh Trần Huy H có kích thước 9,80m + 9,53m + 22,70m + 3,78m + 19,76m + 5,91m + 5,92m + 8,73m; phía Bắc giáp thửa đất số 84 của anh Trần Huy H và thửa đất số 77 có kích thước 1,49m + 17,05m + 23,99m + 2,34m + 18,54m + 11,40m + 7,44m + 3,54m. Phần diện tích lối đi được xác định theo yêu cầu khởi kiện của ông X, là 127m<sup>2</sup>, có vị trí như sau: Phía Đông giáp đường Yă Đố (Tỉnh lộ 669) có kích thước 1,5m; phía Tây giáp thửa đất số 170 của ông

Lê Ngọc X có kích thước 1,5m; phía Nam giáp thửa đất số 84 của anh Trần Huy H có kích thước 85,98m; phía Bắc giáp thửa đất số 84 của anh Trần Huy H và thửa đất số 77 có kích thước 85,64m. Giá trị đất tại khu vực tranh chấp thuộc Tổ M, phường N, thị xã A, tỉnh Gia Lai, có giá trị là 500.000đ/m<sup>2</sup>.

[4] Kết quả xác minh của Tòa án ngày 08/12/2020, bà Văn Thị Kim L là người dân sống lâu năm ở địa phương cung cấp: Con đường đi từ nhà ông X ra Tỉnh lộ 669 (đường Yă Đố) có đi qua đất của ông P từ xưa đến nay. Người dân trong vùng vẫn đi qua con đường này để ra đất sản xuất. Bà Lê Thị L1 là vợ ông P, mẹ của anh H cung cấp: Lối đi này được sử dụng khoảng 50 năm nay. Trước đây, Ủy ban nhân dân xã S giải quyết, vợ chồng bà đồng ý chừa lối đi cho gia đình ông X rộng có đoạn 1,5m, có đoạn rộng 2m. Tuy nhiên, sau này gia đình ông X yêu cầu gia đình bà cắt đường đi rộng 3m để nhập vào sổ đỏ của ông X nên gia đình bà không đồng ý. Sổ đỏ vợ chồng bà chuyển nhượng lại cho con (anh H) không thể hiện con đường.

[5] Như vậy, có đủ căn cứ xác định lối đi rộng 1,5m, diện tích 127m<sup>2</sup>, nối từ đường Tỉnh lộ 669 (đường Yă Đố) vào nhà ông X thuộc thửa đất số 170 (số cũ 478), tờ bản đồ số 1 (số cũ 4) tại Tổ M, phường N, thị xã A, tỉnh Gia Lai, đi qua thửa đất số 84 (số cũ 38), tờ bản đồ số 02, là lối đi chung đã hình thành từ trước cho đến nay. Năm 2004, Ủy ban nhân dân xã S (nay đã tách ra là phường N), thị xã A đã giải quyết, ông P thống nhất cắt 1,5m chiều ngang thổ cư của ông P để làm lối đi. Nhưng sau đó ông P không điều chỉnh trong sơ đồ trích lục thửa đất và tặng cho anh Trần Huy H quyền sử dụng đất không thể hiện lối đi chung là không đúng với hiện trạng thực tế và kết quả giải quyết của Ủy ban nhân dân xã S. Hành vi cản trở việc sử dụng lối đi chung đối với gia đình ông X là trái pháp luật.

[6] Từ các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những nhận định nêu trên. Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000đ. Theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Nguyên đơn đã nộp đủ số tiền 3.000.000đ, nên bị đơn phải thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 3.000.000đ.

[8] Về án phí: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, thì bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Như vậy, anh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với vụ án không có giá ngạch là 300.000đ. Ông X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 159, 164, 169, 175, 176, 211 và Điều 254 của Bộ luật Dân sự; các điều 95, 106, 166, 170, 171, 202 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc X.

- Buộc anh Trần Huy H trả lại lối đi chung và chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng lối đi chung, cụ thể xác định: Lối đi chung rộng 1,5m, diện tích 127m<sup>2</sup>, nối từ đường Tỉnh lộ 669 (đường Yă Đố) vào nhà ông Lê Ngọc X thuộc thửa đất số 170 (số cũ 478), tờ bản đồ số 1 (số cũ 4), đi qua thửa đất số 84 (số cũ 38), tờ bản đồ số 02 thuộc Tổ M, phường N, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có vị trí, kích thước như sau: Phía Đông giáp đường Yă Đố (Tỉnh lộ 669) có kích thước 1,5m; phía Tây giáp thửa đất số 170 của ông Lê Ngọc X có kích thước 1,5m; phía Nam giáp thửa đất số 84 của anh Trần Huy H có kích thước 85,98m; phía Bắc giáp thửa đất số 84 của anh Trần Huy H và thửa đất số 77 có kích thước 85,64m (Có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

- Buộc anh Trần Huy H và ông Lê Ngọc X có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với Giấy chứng nhận đã được cấp.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 05/2021/QĐ-BPKCTT ngày 28/01/2021 của Tòa án nhân dân thị xã A về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000đ. Anh Trần Huy H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000đ. Ông Lê Ngọc X đã nộp số tiền tạm ứng là 3.000.000đ, nên anh H phải thanh toán lại cho ông X số tiền 3.000.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí: Anh Trần Huy H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ. Ông Lê Ngọc X là con Liệt sỹ nên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí (theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội).

6. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án 09/12/2021, các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm. Thời hạn trên đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

*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 Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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 Gia Lai;
- VKSND thị xã A;
- Chi cục THADS TX. A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn, VPTA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

*(Đã ký)*

**Đồng Ánh Đông**