TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 130/2018/DS-ST
Ngày: 21 - 12 - 2018
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất lối đi, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Cương

2. Bà Lê Kim Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Kiên là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Dương Quy Thái - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 38/2016/TLST-DS, ngày 15/11/2016 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất lối đi, yêu cầu hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 158/2018/QĐXXST-DS ngày 15/11/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Tô Thị Mộng L, sinh năm 1959;

1.2. Ông Huỳnh Thanh T, sinh năm 1952;

Cùng nơi cư trú: Số 1224/61, khóm BĐ1, phường BĐ, thành phố LA, tỉnh An Giang;

1.3. Ông Tô Duy H, sinh năm 1966, có mặt;

1.4. Bà Trần Thị Hồng M, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: Số 460H, đường VT, khóm ĐA, phường MX, thành phố LA, tỉnh An Giang;

Người đại diện theo ủy quyền của bà L, ông T và ông H, bà M là ông Lương Tống Th, sinh năm: 1964, địa chỉ: Số 60/5, đường BV, phường MX, thành phố LA, tỉnh An Giang (Địa chỉ mới: 118/6B, đường RT, khóm ĐT, phường MP, TP LA, An Giang) tham gia tố tụng theo các văn bản ủy quyền ngày 21/8/2018 và ngày 12/6/2018, có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Liên H1, sinh năm 1967;

2.2. Bà Lê Thị M1, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: Số 538, đường VT, khóm ĐA, phường MX, thành phố LA, tỉnh An Giang;

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà M1 là ông Nguyễn Ngọc Ph, sinh năm 1950; cư trú: Số 60/7A, khóm PM, phường MQ, thành phố LA, tỉnh An Giang theo văn bản ủy quyền lập ngày 11/06/2018, có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Đặng Thị Kim A, sinh năm 1963, vắng mặt;

3.2. Ông Tô Duy O, sinh năm 1957, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 847/4c đường THĐ, khóm ĐT, phường MP, thành phố LA, tỉnh An Giang;

3.3. Ủy ban nhân dân thành phố LA, vắng mặt;

3.4. Bà Huỳnh Thị Tường V, sinh năm 1982, vắng mặt;

3.5. Ông Huỳnh Khắc V1, sinh năm 1984, có mặt;

Cùng địa chỉ: Số 1224/61, khóm BĐ1, phường BĐ, thành phố LA, tỉnh An Giang.

3.6. Ông Tô Duy E, sinh năm 1930, có mặt;

3.7. Bà Nguyễn Thị Th1, sinh ngày 12/02/1939, có mặt;

3.8. Ông Tô Duy Đại N, sinh ngày 12/9/1996;

3.9. Em Tô Duy Thiên N1, sinh ngày 24/3/2003 (do ông Tô Duy H và bà Trần Thị Hồng M đại diện theo pháp luật)

Cùng địa chỉ: Số 460H, đường VT, khóm ĐA, phường MX, tỉnh An Giang;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Tô Thị Mộng L, Huỳnh Thanh T, Tô Duy H, Trần Thị Hồng M do ông Lương Tống Th đại diện trình bày:

Ông Tô Duy E là cha Tô Thị Mộng L, Tô Duy H và Tô Duy O, thời gian không nhớ nhưng vào khoảng trước năm 1989, ông Tô Duy E có mua của ông Phan Kim Ng (đã chết) diện tích 640m^2 đất tọa lạc tại số 40H, VT, phường MX, thành phố LA, An Giang. Giữa ông Tô Duy E và ông Phan Kim Ng chỉ giao dịch mua bán

không làm giấy tờ sang nhượng, mà ông Em thỏa thuận giao lại cho ông Tô Duy H và con dâu Đặng Thị Kim A (vợ ông Tô Duy O) đứng tên trên các giấy tờ chuyển nhượng đất với ông Ng (việc giao cho ông H và bà A đứng tên trên giấy tờ mua bán với ông Ng có giấy nhượng quyền đất thổ cư ngày 23/11/1988).

Đến ngày 24/3/1989, Sở Xây dựng tỉnh An Giang có chứng nhận số 85/CN-SXD, nội dung cho phép ông H, bà A được quyền sang nhượng bằng diện tích 640m^2 căn cứ theo giấy nhượng quyền đất thổ cư ngày 23/11/1988. Sau đó ông Tô Duy E, bà Nguyễn Thị Th1 và các con Tô Duy O, Tô Duy H, Tô Thị Mộng L có thỏa thuận chia phần đất 640m^2 làm 3 phần, bà A và ông O hưởng 278m^2, Tô Duy H và vợ Trần Thị Hồng M hưởng 388m^2, bà Tô Thị Mộng L và Huỳnh Thanh T hưởng 91m^2; số đất mà ông Em, bà Thuấn chia cho các con thì nhiều hơn so với phần đất 640m^2 mà ông H, bà A được Sở Xây dựng tỉnh An Giang công nhận theo chứng nhận số 85/CN-SXD ngày 24/3/1989, lý do khi thỏa thuận sang nhượng với ông Ng thì chỉ ước đoán diện tích, nhưng khi đo đạc thực tế thì nhiều hơn. Sau khi chia thì chỉ có bà A, ông O kê khai đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất, diện tích 279,8m^2, còn phần đất của ông H, bà L cho đến nay vẫn chưa được cấp quyền sử dụng.

Khi chia 3 thửa đất cho ông O, bà L, ông H thì hiện trạng trước đó đã có một lối đi chung diện tích 3m x 6,49m = 19,47m nằm trên phần đất bà A, ông O, nhưng khi đo đạc để cấp quyền sử dụng đất thì bà A, ông O kê khai luôn cả lối đi chung này. Cả ba hộ Lan, Hải, Oanh đều sử dụng lối đi này làm lối đi chung đi ra một con hẻm mới đi ra đường VT, ngoài lối đi này thì không còn lối đi nào khác. Tháng 9/2003 thì bà A, ông O chuyển nhượng phần đất 279,8m^2 cho ông Nguyễn Liên H1 và bà Lê Thị M1, trong phần đất chuyển nhượng cho ông H1, bà M1 có cả phần đất lối đi chung.

Ngày 03/9/2003, bà A, ông O và ông H1, bà M1 có lập một hợp đồng mua bán diện tích chuyển nhượng là 279,8m^2, trong đó có thỏa thuận chừa diện tích lối đi chung 3m x 6,49m. Khi ông H, bà L đăng ký kê khai xin cấp quyền sử dụng thì phát hiện lối đi chung trên đã được cấp quyền sử dụng cho ông H1, bà M1, khi ông H, bà L đặt vấn đề về lối đi chung thì ông H1, bà M1 không công nhận diện tích đất 3m x 6,49m là lối đi chung, mà cho rằng ông O, bà A đã chuyển nhượng và ông H1, bà M1 đã được cấp quyền sử dụng. Hiện nay thì phía ông H1, bà M1 vẫn tạo điều kiện cho các hộ đi trên phần đất 3m x 6,49m nhưng khi ông H, bà L kê khai đăng ký quyền sử dụng đất do không có lối đi nên Ủy ban nhân dân thành phố LA không đồng ý cấp quyền sử dụng đất cho ông H, bà L.

Nay các ông bà Tô Duy H, Trần Thị Hồng M, Huỳnh Thanh T, Tô Thị Mộng L yêu cầu ông H1, bà M1 phải trả lại phần đất lối đi chung 3m x 6,49m = 19,47m^2 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H1, bà M1 (Trước đó là giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông O, bà A), ngoài ra không còn yêu cầu nào khác đối với ông H1, bà M1.

Bị đơn Nguyễn Liên H1, Lê Thị M1 do ông Nguyễn Ngọc Ph đại diện trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của ông Th, phần đất có diện tích 279,8m^2 là ông H1, bà M1 chuyển nhượng của ông O, bà A, còn nguồn gốc đất thì chỉ biết là bà A, ông O được cha mẹ chia. Vào ngày 26/8/2003, thì ông H1, bà M1 nhận chuyển nhượng của ông O, bà A phần đất 279,8m^2 là chuyển nhượng trọn thửa, khi chuyển nhượng thì ông O, bà A không đề cập có phần đất lối đi 19,47m^2 nằm trong diện tích đất 279,8m^2. Khi anh em của ông O, bà A có mâu thuẫn về lối đi thì ngày 03/9/2003 ông O, bà A và ông H1, bà M1 có lập một hợp đồng mua bán chừa phần lối đi 3m x 6,49m, nhưng không hủy hợp đồng ngày 26/8/2003 (lúc đó hồ sơ nhà đất đã nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố LA), ngoài diện tích lối đi trên thì các hộ của nguyên đơn không còn lối đi nào khác, nên cho đến hiện nay phía ông H1, bà M1 vẫn tạo điều kiện cho các hộ trên đi lại trên lối đi này, không ngăn cản.

Hiện nay, bà L đã rào lại phần đất tranh chấp và tự ý chôn trụ điện trên phần đất của ông H1, bà M1 được cấp quyền sử dụng. Để tạo điều kiện cho ông H, bà L được thuận tiện trong việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phía ông H1, bà M1 đồng ý dành phần đất diện tích lối đi ngang 2m nối liền với đường đi công cộng được nhà nước công nhận, chiều dài thực tế không đến 6,49m để làm lối đi công cộng trong đó hộ của ông H1, bà M1 cũng sử dụng lối đi này; ông H1, bà M1 không đồng ý trả lại phần đất 3m x 6,49m và hủy giấy chứng nhận QSDĐ như yêu cầu của phía nguyên đơn; yêu cầu các nguyên đơn phải tháo dỡ hàng rào và trụ điện và các vật kiến trúc khác nằm trong đất của ông H1, bà M1.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 08/8/2018 (BL 312) người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Kim A trình bày:

Năm 1988 tôi có chuyển nhượng 640m^2 đất thổ cư, tọa lạc tại số 460H đường VT, phường MX, thành phố LA, An Giang của ông Phan Kim Ng và bà Nguyễn Ngọc Th1, giá 1,1 lượng vàng 24kar, có làm giấy tờ chuyển nhượng. Đến ngày 24/3/1989, tôi và ông Tô Duy H được Sở Xây dựng cấp chứng nhận công nhận quyền sử dụng đất thổ cư diện tích 640m^2. Đất này do cá nhân tôi mua, tuy nhiên do lúc đó một mình tôi không thể đứng tên hết 640m^2 đất thổ cư, nên có nhờ ông Tô Duy H (em chồng) cùng đứng tên để được công nhận quyền sử dụng đất, tôi sử dụng và nộp thuế trên phần đất 340m^2, ông H sử dụng diện tích 300m^2. Đến ngày 18/6/2003, tôi và ông Tô Duy H lập tờ thỏa thuận phân chia đất, tôi được sử dụng phần đất 280m^2, ông Tô Duy H được sử dụng 300m^2, tôi tặng cho bà Tô Thị Mộng L 60m^2. Sau khi lập tờ thỏa thuận thì tôi kê khai đăng ký và được cấp quyền sử dụng diện tích 279,8m^2 vào ngày 21/8/2003, riêng bà L và ông H chưa được cấp quyền sử dụng.

Khi tôi nhận chuyển nhượng đất của ông Ng, bà Th1 thì đã có một lối đi chung giáp với phần đất của ông VN và bà Phan Thúy Ng1 dùng để đi vào cả phần đất 640m^2. Sau khi lập tờ thỏa thuận phân chia ngày 18/6/2003, tôi được cấp quyền sử dụng phần đất 279,8m^2 thì tôi cũng dành một phần đất diện tích khoảng 3m x 6,49m nằm trong diện tích 279,8m^2 của tôi dùng làm lối đi để đi vào phần đất của tôi và phần đất của ông Tô Duy H. Đến Ngày 26/8/2003 tôi chuyển nhượng phần đất 279,8m^2 cho ông Nguyễn Liên H1 và bà Lê Thị M1, được Ủy ban nhân dân

thành phố LA xác nhận vào ngày 13/11/2003. Ngày 03/9/2003 tôi, ông O và ông H1, bà M1 có lập hợp đồng mua bán tay với nhau, thống nhất dành lối đi chung giữa các hộ là 3m x 6,49m.

Nay các nguyên đơn Tô Thị Mộng L, Huỳnh Thanh T, Tô Duy H, Trần Thị Hồng M yêu cầu ông Nguyễn Liên H1 và bà Lê Thị M1 phải trả lại phần đất lối đi chung 3m x 6,49m = 19,47m và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1, bà M1 thì tôi có ý kiến:

- Về phần đất lối đi chung thì khi chuyển nhượng đất thì tôi, ông Tô Duy O và ông H1, bà M1 đã thống nhất dành phần đất 3m x 6,49m làm lối đi chung, ngoài lối đi này thì không còn lối đi nào khác để đi vào phần đất của ông H, bà L, nên các nguyên đơn yêu cầu ông H1, bà M1 phải trả là có cơ sở.

- Còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 279,8m^2 cấp cho tôi là hợp pháp, tôi chuyển nhượng cho ông H1, bà M1 cũng hợp pháp, các nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H1, bà M1 thì đề nghị Tòa án có xem xét.

Tại phiên tòa ông Tô Duy E, bà Nguyễn Thị Th1 trình bày:

Đồng ý với ý kiến của các nguyên đơn, phần đất 640m^2 là do ông bà chuyển nhượng của ông Phan Kim Ng, sau đó chia cho các con, bà A được cấp quyền sử dụng đất có cả lối đi chung đã được tồn tại từ khi chuyển nhượng đất của ông Ng, yêu cầu bị đơn phải dành lối đi chung cho các hộ bên trong, vì ngoài lối đi này thì không còn lối đi nào khác để đi ra đường VT.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Uỷ ban nhân dân thành phố LA: Không gửi văn bản ý kiến.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm chứng cứ mới.

Phần tranh luận:

Nguyên đơn: Quyền lối đi qua bất động sản liền kề và quyền mắc đường dây tải điện qua bất động sản liền kề được quy định trong Bộ luật Dân sự, từ trước đến nay các nguyên đơn đều sử dụng phần đất lối đi hiện tại, ngoài lối đi này các nguyên đơn không còn lối đi nào khác để đi ra đường VT, do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất lối đi là có căn cứ.

Đối với phần đất của ông Tô Duy E chuyển nhượng của ông Ng và để cho bà A, ông H đứng tên là thực tế, vì tại thời điểm này chỉ có bà A, ông H có đăng ký hộ khẩu thường trú tại phần đất hiện nay. Phần đất 640m^2 đã được thỏa thuận phân chia, bà A đã được cấp quyền sử dụng là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do quan hệ ruột thịt nên các bên để cho bà A đứng tên cả diện tích đất lối đi mà không có ý kiến cho đến khi bà A chuyển nhượng đất cho bị đơn. Đến khi bà L, ông H đăng ký phần đất còn lại thì cơ quan có thẩm quyền không thực hiện do đất không có lối đi, sau đó ông H đã có nhờ chính quyền địa phương hòa giải nhiều lần nhưng không thành, việc dành lối đi chung cho các hộ là cần thiết, đề nghị Hội

đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn: Việc phân chia đất của gia đình bà A như thế nào thì phía nguyên đơn không biết, nhưng diện tích đất bà A được phân chia tương đối chính xác so với tờ thỏa thuận năm 2003 giữa bà A và ông H. Việc chuyển nhượng đất giữa bà A với bị đơn là đúng quy định của pháp luật, nhưng các nguyên đơn tự ý rào phần đất lối đi lại, trồng trụ điện trên phần đất của bị đơn. Thực tế bị đơn vẫn để cho nguyên đơn đi trên đất của bị đơn và tạo điều kiện để cho nguyên đơn được đăng ký quyền sử dụng đất, riêng phía bị đơn vẫn sử dụng lối đi này để đi ra đường VT, đồng ý cho nguyên đơn đi trên phần đất ngang 2m dài không đến 6,49m, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ Luật Tố tụng Dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung: Tại hợp đồng mua bán đất ngày 03/9/2003 giữa ông H1, bà Lê Thị M1 với bà A, ông O thỏa thuận chừa lối đi chung cho các hộ là 3m x 6,49m, qua xem xét thẩm định tại chỗ thì thì ngoài lối đi chung đang tranh chấp thì các nguyên đơn không còn lối đi nào khác để sử dụng. Theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015 thì chủ bất động sản liền kề bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên đất của họ, do đó yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 279,8m^2 để điều chỉnh tách phần đất 19,5m^2 để làm lối đi chung, ông H1, bà M1 phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Các nguyên đơn tranh chấp quyền sử dụng đất lối đi, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

[2] Thủ tục ủy quyền: Các nguyên đơn ủy quyền cho ông Lương Tống Th, các bị đơn ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc Ph tham gia tố tụng, các văn bản ủy quyền đều hợp lệ nên được chấp nhận.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Ủy ban nhân dân thành phố LA có đơn xin vắng mặt ngày 21/6/2018, bà Đặng Thị Kim A, ông Tô Duy O có đơn xin vắng mặt ngày 16/02/2017; các ông bà Huỳnh Thị Tường V, Tô Duy Đại N đã được triệu tập đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Nguyễn Liên H1, bà Lê Thị M1 phải trả lại phần đất lối đi chung 3m x 6,49m = 19,47m^2 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H1, bà M1.

Theo hồ sơ vụ án thể hiện:

Năm 1988 ông Tô Duy H và bà Đặng Thị Kim A chuyển nhượng của ông Phan Kim Ng và bà Nguyễn Ngọc Th1 diện tích đất 460m^2 tọa lạc tại khóm 7, phường MX, thành phố LA, An Giang, có làm giấy nhượng quyền đất thổ cư ngày 23/11/1998, được Ủy ban nhân dân phường MX và Ủy ban nhân dân thành phố LA chứng thực ngày 07/3/1989. Ngày 24/3/1989 ông H, bà A được Sở Xây dựng tỉnh An Giang cấp chứng nhận số 85/SXD, công nhận quyền sử dụng đất thổ cư cho ông H, bà A và cho phép ông H, bà A được quyền sang nhượng diện tích đất 640m^2.

Đến ngày 18/6/2003, bà A, ông H lập tờ thỏa thuận phân chia đất thổ cư tại số 460H, VT, phường MX, thành phố LA, nội dung ông H, bà A đồng ý tách riêng ra theo diện tích bà A 280m^2, ông H 300m^2 và bà Tô Thị Mộng L 60m^2 để hợp thức hóa theo quy định. Tờ thỏa thuận này có ông H, bà L ký tên và được Ủy ban nhân dân thành phố LA chứng thực ngày 24/7/2003.

Ngày 29/7/2003, bà A có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 340m^2, tại đơn đăng ký quyền sử dụng đất có xác nhận mốc ranh của các hộ liền kề, không tranh chấp trong đó có ông Tô Duy H. Ngày 21/8/2003, bà A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 279,8m^2 kèm theo sơ đồ kỹ thuật khu đất ngày 08/8/2003, riêng ông H, bà L thì chưa được cấp quyền sử dụng.

Như vậy, từ những chứng cứ nêu trên thì có căn cứ xác định phần đất 640m^2 là do bà A, ông H chuyển nhượng của ông Ng, bà Th1, các nguyên đơn cho rằng đất do ông Tô Duy O chuyển nhượng và thỏa thuận để cho bà A, ông H đứng tên trên các giấy tờ chuyển nhượng với ông Ng là không có cơ sở.

Các nguyên đơn còn trình bày khi chia 3 thửa đất cho ông H, bà A, bà L thì hiện trạng đã có lối đi diện tích 3m x 6,49m nằm trong phần đất của bà A, khi đo đạc để cấp quyền sử dụng đất thì bà A, ông O kê khai luôn cả lối đi này. Tuy nhiên, khi bà A, ông H lập tờ thỏa thuận ngày 24/7/2003 thì không thể hiện trên đất của bà A có lối đi chung và tại đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A thì ông H có ký tên xác định mốc ranh. Tại phiên tòa ông H thừa nhận phần đất bà A được tách thửa theo tờ thỏa thuận ngày 18/6/2003 đúng là phần đất bà A được cấp quyền sử dụng đất diện tích 279,8m^2. Mặt khác, theo hồ sơ kỹ thuật khu đất ngày 08/8/2003 và bản gốc trích đo của Trung tâm Địa chính nhà đất tỉnh An Giang ngày 20/5/2003 thì diện tích đất của bà A là 279,8m^2 không có lối đi, mà chỉ có lối đi nằm ngoài phần đất của bà A vị trí ở giữa đất của ông VN và bà Phan Thủy Ng1, do đó nên lời khai nại trên của các nguyên đơn cũng không có căn cứ.

Từ những nhận định nêu trên có cơ sở xác định Ủy ban nhân dân thành phố LA cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/8/2003 diện tích 279,8m^2 cho bà Đặng Thị Kim A là đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định, nên phần đất 279,8m^2 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà A. Đến ngày 26/8/2003, bà A và

ông Tô Duy O lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất 279,8m^2 cho ông Nguyễn Liên H1, bà Lê Thị M1 (Sau đây gọi tắt là bà Lê M1), hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên có chứng thực của Ủy ban nhân dân thành phố LA, đúng quy định của pháp luật. Khi chuyển nhượng các bên không đề cập đến diện tích đất lối đi, đến ngày 13/11/2003 ông H1, bà Lê M1 được cấp quyền sử dụng đất. Việc ông H1 bà Lê M1 chuyển nhượng đất của bà A, ông O là ngay tình, hợp pháp, từ đó cho thấy việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại phần đất lối đi diện tích 19,47m^2 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H1, bà Lê M1 là không có căn cứ, nên yêu cầu này của nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tuy nhiên, các đương sự cũng thừa nhận hộ ông H, bà L đã sử dụng lối đi từ khi bà A, ông H chuyển nhượng đất của ông Ng, bà Th1 và cho đến khi bà A, ông O chuyển nhượng đất cho ông H1, bà Lê M1 đến nay, nhưng do ông H1, bà Lê M1 chưa có nhu cầu sử dụng nên vẫn tạo điều kiện cho các hộ bên trong sử dụng lối đi này. Hơn nữa, sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/8/2003 thì ông H1, bà Lê M1 và ông O, bà A lại lập hợp đồng mua bán tay ngày 03/9/2003 thống nhất dành lối đi chung giữa các hộ là 3m x 6,49m. Ngoài ra, qua xem xét thẩm định tại chỗ và các đương sự cũng thừa nhận ngoài lối đi này thì hộ ông H, bà L không còn lối đi nào khác để đi ra đường công cộng, còn phía ông H1, bà Lê M1 thì vẫn có nhu cầu sử dụng lối đi chung này.

Theo bản gốc trích đo ngày 24/4/2018 và ngày 22/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố LA thì có phần diện tích đất 0,6m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/11/2003 diện tích 279,8m^2, chồng ranh với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 215, tờ bản đồ số 15 diện tích 169,2m^2 cũng là của ông H1, bà Lê M1, nhưng ông H1, bà Lê M1 không có yêu cầu gì nên không đề cập.

Còn lại diện tích lối đi thực tế là 19,5m^2 tại các điểm 42, 43, 44, 63, 62, 46, 70, 71, do đó để tạo điều kiện cho các hộ có lối đi, thuận lợi trong việc đăng ký quyền sử dụng đất và phòng ngừa các sự cố có thể xảy ra, thì Hội đồng xét xử công nhận lối đi có diện tích 19,5m^2 là lối đi chung của các hộ Hải, Lan và Hiệp, Lê M1 là phù hợp với quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015.

Phía ông H1, bà Lê M1 chỉ đồng ý cho các nguyên đơn sử dụng diện tích đất lối đi 11,3m^2 tại các điểm 11, 12, 68, 13, 35, 34, 33 theo bản gốc trích đo ngày 24/4/2018 do ông H1 chỉ dẫn đo đạc là không phù hợp với hiện trạng lối đi thực tế từ trước đến nay, do đó không chấp nhận.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 279,8m^2 do Ủy ban nhân dân thành phố LA cấp cho ông H1, bà Lê M1 ngày 13/11/2003, thì không có căn cứ hủy theo yêu cầu của các nguyên đơn. Tuy nhiên, phần đất 19,5m^2 đã công nhận là lối đi chung của các hộ trong đó có hộ của ông H1, bà Lê M1, nên diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1, bà Lê M1 có giảm, nên ông H1, bà Lê M1 phải có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thực tế còn lại.

[5] Xét yêu cầu của bị đơn đối với việc yêu cầu bà L, ông T, ông H, bà Trần Thị Hồng M phải tháo dỡ hàng rào và trụ điện và các vật kiến trúc khác nằm trong đất của ông H1, bà Lê M1.

Như nhận định ở nội dung trên, Hội đồng xét xử đã không chấp nhận yêu cầu đòi đất của các nguyên đơn mà công nhận diện tích đất 19,5m^2 là lối đi chung của các hộ, để tạo điều kiện thông thoáng cho việc đi lại, nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bị đơn buộc ông H, bà Trần Thị Hồng M, bà L, ông T phải di dời hai trụ điện và 02 cây cau ra khỏi phần đất 19,5m^2.

[6] Về chi phí tố tụng:

Các nguyên đơn đã nộp chi phí tố tụng gồm: Chi phí định giá tài sản 984.000đồng, chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ 726.000đồng, lệ phí đo đạc 1.012.000đồng, tổng cộng 2.722.000đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên căn cứ vào các Điều 157, 158, 164, 165, 166 Bộ luật Tố tụng Dân sự các nguyên đơn phải chịu các chi phí tố tụng là 2.722.000đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Các nguyên đơn phải chịu án phí 300.000đồng, khấu trừ vào 500.000đồng tạm ứng án phí tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0009472 ngày 11/11/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang, các nguyên đơn được nhận lại 200.000đồng.

Ông H1, bà Lê M1 không phải chịu án phí, được nhận lại 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0001553 ngày 14/11/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 245, 254 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 157, 158, 164, 165, 166, khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326 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] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Tô Thị Mộng L, Huỳnh Thanh T, Tô Duy H, Trần Thị Hồng M về việc yêu cầu ông Nguyễn Liên H1, bà Lê Thị M1 phải trả lại phần đất lối đi chung 3m x 6,49m = 19,47m^2 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03166/QSDĐ/Ad, diện tích 279,80m^2, thửa đất số 303, tờ bản đồ 22 do Ủy ban nhân dân thành phố LA cấp ngày 13/11/2003 cho ông Nguyễn Liên H1, bà Lê Thị M1.

[2] Công nhận diện tích đất 19,5m^2 tại các điểm 42, 43, 44, 63, 62, 46, 70, 71 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 22/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố LA là lối đi chung của hộ Tô Thị Mộng L, Huỳnh Thanh T, hộ Tô Duy H, Trần Thị Hồng M và hộ Nguyễn Liên H1, Lê Thị M1.

[3] Ông Nguyễn Liên H1, bà Lê Thị M1 phải có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03166/QSDĐ/Ad, diện tích 279,80m^2, thửa đất số 303, tờ bản đồ 22 do Ủy ban nhân dân thành phố LA cấp ngày 13/11/2003 cho ông Nguyễn Liên H1, bà Lê Thị M1 đối với diện tích đất thực tế còn lại.

[4] Buộc các ông bà Tô Thị Mộng L, Huỳnh Thanh T, Tô Duy H, Trần Thị Hồng M phải di dời hai trụ điện và hai cây cau ra khỏi phần đất lối đi chung 19,5m^2.

[5] Về chi phí tố tụng:

Các ông bà Tô Thị Mộng L, Huỳnh Thanh T, Tô Duy H, Trần Thị Hồng M phải chịu các chi phí tố tụng là 2.722.000đồng (Đã nộp xong).

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Các ông bà Tô Thị Mộng L, Huỳnh Thanh T, Tô Duy H, Trần Thị Hồng M phải chịu án phí 300.000đồng, khấu trừ vào 500.000đồng tạm ứng án phí tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0009472 ngày 11/11/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang, các ông bà Tô Thị Mộng L, Huỳnh Thanh T, Tô Duy H, Trần Thị Hồng M được nhận lại 200.000đồng.

Ông Nguyễn Liên H1, bà Lê Thị M1 được nhận lại 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0001553 ngày 14/11/2018. của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

[7] Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Thời hạn kháng cáo của các đương sự vắng mặt tại phiên tòa là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV & THA;
- Các đương sự;
- Lưu: Văn phòng, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Minh Phượng