

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 62/2023/DS-PT

Ngày: 29-3-2023

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề, yêu cầu hủy hợp đồng Dân sự có thể chấp, 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 LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Nguyễn Văn Đức

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Võ Thị Kim Anh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 181/2022/TLPT- DS ngày 01 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp: “Quyền sử dụng đất, yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề, yêu cầu hủy hợp đồng Dân sự có thể chấp và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 12/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 306/2022/QĐ-PT ngày 28/11/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 373/QĐ-ST ngày 19/12/2022; Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 172/TB-PT ngày 03/3/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Kiều Thị H, sinh năm: 1980; cư trú tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1976; cư trú tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Anh Kiều Duy T, sinh năm: 1996; cư trú tại thôn xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy

quyền số 12, quyền số 01/2020-SCT/CK, CD do Ủy ban nhân dân xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng chứng thực ngày 29/3/2023), có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Kiều Văn X, sinh năm: 1948; cư trú tại số 68, đường L, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

2/ Ông Phan Vũ Như H, sinh năm: 1973; cư trú tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Kiều Thị H, sinh năm: 1980; cư trú tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền do Ủy ban nhân dân xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng chứng thực số 159, quyền số 01/2022-SCT/CK. CD ngày 20/7/2022), có mặt.

3/ Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Địa chỉ: thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Hoàng Sỹ B, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân).

+ Ông Nguyễn Minh A, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 23/QĐ-UBND ngày 13/6/2022), có đơn xin vắng mặt.

4/ Ngân hàng thương mại cổ phần Q; địa chỉ: số 26, đường P, Phường 1, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tiến D, là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc), vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Kiều Thị H – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 21/5/2020, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của Bà Kiều Thị H thì: Lô đất có diện tích 2.852m² thuộc thửa số 387, tờ bản đồ 28, bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng có nguồn gốc là của cha bà là Ông Kiều Văn X tặng cho bà, phần diện tích đất còn lại thì ông X chuyển nhượng cho bà H. Khi tách thửa ông X có tách cho bà 01 lối đi từ nhà bà ra đường liên thôn có chiều rộng là 2,5m, chiều dài là 27m được thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình sử dụng bà H đã lấn một phần lối đi của bà chỉ còn 1,5m chiều ngang. Bà đã gửi đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng để giải quyết nhưng không thành, trong quá trình Tòa án giải quyết tranh chấp thì bà H đã trả lại cho bà 01m ngang và chiều dài là 22m, hiện nay bà là người sử dụng diện tích đất này. Vì vậy bà sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, trước đây bà có yêu cầu bà H phải trả lại cho bà diện tích đất con đường đi chiều ngang là 01m chiều dài là 27m, tổng diện tích là 27m² thuộc một phần thửa số 387, tờ bản đồ số

28, bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thì nay bà chỉ yêu cầu bà H phải trả lại cho bà con đường đi có diện tích là 09m² thuộc một phần thửa số 387, tờ bản đồ số 28, bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- Theo lời trình bày của Bà Nguyễn Thị H thì: Ngày 09/3/2014 Ông Kiều Văn X cùng hai người con là Kiều Thị H và Kiều Thị X có lập giấy tay chuyển nhượng cho bà diện tích đất 10.000m². Đồng thời hai bên thống nhất để con đường 01m từ đường chính vào phần đất còn lại của ông X. Sau đó ông X đi làm thủ tục tách thửa thì phần đất ông X chuyển nhượng cho bà thuộc thửa số 388, tờ bản đồ số 28, bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Phần đất còn lại của ông X thuộc thửa số 387, tờ bản đồ số 28, bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng ông X cho bà H. Sau đó bà H tranh chấp với bà phần lối đi nên bà đã thống nhất để lại cho bà H lối đi khoảng 1,5m, còn lại bà dựng hàng rào, bà H đã làm đơn yêu cầu xã giải quyết. Khi cán bộ xã về kiểm tra hiện trạng và giải thích cho bà H trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H chỉ có lối đi là 2,2m nên bà đã đồng ý để cho bà H lối đi là 2,2m. Tuy nhiên bà H không đồng ý mà lại lấy hết chiều dài lối đi đến phần đầu nối vào đường đi chung làm mất lối đi của bà nên bà không đồng ý. Khi nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên giữa bà và ông X có thỏa thuận ông X sẽ để lối đi chung cho bà với bà H có là chiều ngang là 2,2m, chiều dài là 5m tiếp giáp với đường liên thôn. Nay bà H lại khởi kiện bà cho rằng bà lấn chiếm lối đi chung này là không đúng. Nếu không có lối đi chung này thì bà sẽ không có lối đi ra đường liên thôn. Qua yêu cầu khởi kiện của bà H thì bà không đồng ý bởi đây là lối đi chung giữa bà với bà H đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 09m² thuộc một phần thửa số 387, tờ bản đồ số 28, bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng bởi lý do đây là lối đi chung của bà và bà H. Trường hợp Tòa án xác định không có lối đi chung thì bà yêu cầu bà H phải mở lối đi chung như kết quả đo vẽ, đồng ý thanh toán lại cho bà H giá trị đất theo kết quả định giá. Yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 9m² thuộc một phần thửa số 387, tờ bản đồ số 28, bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng giữa vợ chồng ông H, bà H và Ngân hàng thương mại cổ phần Q, Chi nhánh L.

- Theo lời trình bày của Ông Kiều Văn X thì: các lô đất có diện tích 2.852m² thuộc thửa số 387 và 10.040m² thuộc thửa số 388, tờ bản đồ số 28, bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng có nguồn gốc là của ông đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi tách thành 02 thửa trên thì thửa số 387 ông cho con gái là Bà Kiều Thị H, thửa đất số 388 ông chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị H. Khi cho bà H và chuyển nhượng cho bà H thì ông đã tách lối đi từ mép tiếp giáp giữa thửa 387 và thửa số 388 đến góc cây bơ qua thêm 01m thì chiều dài lối đi của con ông là 28,7m chiều ngang lối đi là 2,5m để con ông có lối đi từ nhà ra đường liên thôn. Khi thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất theo giá thị trường

là khoảng 70.000.000đ/sào tuy nhiên ông chỉ chuyển nhượng cho bà H 50.000.000đ/sào. Đồng thời các bên thỏa thuận ông sẽ không để lối đi cho bà H đi qua đường liên thôn mà bà H sẽ đi một lối đi khác tiếp giáp với lối đi của bà H qua đường liên thôn. Việc thỏa thuận này các bên đã lập thành văn bản; khi lập hợp đồng chuyển nhượng ông đã nộp văn bản này nên không còn lưu giữ. Vì vậy, sau khi tiến hành tách thửa thì lối đi của con ông như trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Bà H có xuất trình cho Tòa án 01 giấy giao kèo đặt cọc tiền bản phô tô ghi ngày 09/3/2014 thì ông khẳng định giữa ông với bà H không xác lập những nội dung liên quan đến giấy giao kèo đặt cọc tiền nêu trên. Qua yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của Ông Phan Vũ Như H thì: Nguồn gốc diện tích đất hiện nay vợ chồng ông, bà đang sử dụng là của cha vợ ông là Ông Kiều Văn X, ông và bà H xây dựng gia đình với nhau vào năm 2009. Vào khoảng năm 2014 ông X có diện tích đất thuộc các thửa số 387, 388, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Sau đó ông X tách hai thửa đất này ra thành thửa số 388 ông X chuyển nhượng cho bà H, còn thửa 387 có diện tích là 2.852m² thì ông X tặng cho vợ chồng ông, bà. Trước đây trên diện tích đất hai thửa đất này có một con đường đi có chiều rộng là 2,2m, chiều dài khoảng 27m, con đường này được thể hiện rõ trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Sau khi bà H nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thì thửa 388 các bên vẫn sử dụng và cùng đi chung trên con đường này không có tranh chấp gì. Tuy nhiên đến khoảng tháng 3/2020 bà H tự ý đóng cọc, rào lưới trên một phần con đường để cản trở việc đi lại của gia đình ông. Nên vợ chồng ông đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng hòa giải nhưng không được. Do vậy, vợ ông đã làm đơn khởi kiện ra Tòa án đề nghị Tòa án giải quyết thì ông cũng thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bà H là yêu cầu bà H phải trả cho vợ chồng ông, bà diện tích đất 27m chiều dài con đường thuộc một phần thửa số 387, tờ bản đồ số 28, bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- Theo lời trình bày của Ông Nguyễn Minh A, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng, thì: Trên cơ sở nghiên cứu nội dung Công văn số 256/CV -TA ngày 24/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 387, 388, tờ bản đồ địa chính số 28 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, ông có ý kiến như sau:

Nguồn gốc sử dụng đất và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 387, 388 tờ bản đồ địa chính số 28 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng:

- Ngày 28/4/2014 Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS679774 cho Ông Kiều Văn X, đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ

địa chính số 2 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; diện tích 12.892m² (trong đó có 400m² đất ONT và 12.492m² đất CLN).

- Ngày 29/4/2014 Ông Kiều Văn X có đơn xin tách thửa đất số 82, tờ bản đồ địa chính số 28 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thành 02 thửa đất mới. Sau khi nhận được đơn xin tách thửa của ông X, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã phối hợp với Ủy ban nhân dân xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và ông X tiến hành đo đạc, xác minh tại thực địa để xác định ranh giới, kích thước lô đất ông X yêu cầu tách thửa. Theo sơ đồ họa đồ lô đất kèm theo biên bản có thể hiện con đường rộng 02m, dài 25m đầu nối với đường hiện hữu để đi vào thửa đất phía trong. Căn cứ kết quả xác minh thực địa, ngày 08/5/2014 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã ban hành “Trích lục họa đồ thửa đất” xin tách, hợp thửa, theo họa đồ thì thửa số 82, diện tích 12.892m² được tách thành 02 thửa mới, gồm thửa số 387, diện tích 2.852m² và thửa số 388, diện tích 10.040m², đồng thời họa đồ cũng thể hiện một lối đi từ đường chính vào thửa 387 có kích thước rộng 02m, dài 25m. Hồ sơ tách thửa đã được Phòng tài nguyên và Môi trường huyện L, tỉnh Lâm Đồng thẩm tra ngày 13/5/2014. Đến ngày 19/5/2014 ông X được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU336216 đối với thửa 387, diện tích 2.852m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU336217 đối với thửa số 388, diện tích 10.040m². Ngày 06/5/2014 ông X lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa số 388, diện tích 10.040m² cho Bà Nguyễn Thị H. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng Văn Long chứng thực và vào sổ theo dõi số 5530, quyển số 02 TP/CC - SCC/HĐGD. Việc chuyển nhượng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Lâm Đồng điều chỉnh vào trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU336217. Ngày 20/5/2014, ông X lập hợp đồng tặng cho vợ chồng Bà Kiều Thị H, Ông Phan Vũ Như H toàn bộ thửa số 387, diện tích 2.852m². Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng Văn Long chứng thực và vào sổ theo dõi số 5531, quyển số 03 TP/CC - SCC/HĐGD. Việc chuyển nhượng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Lâm Đồng điều chỉnh vào trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU336216.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng đối với việc cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU336217, số BU336216 cho Ông Kiều Văn X và việc điều chỉnh sang tên Bà Nguyễn Thị H, vợ chồng ông Bà Kiều Thị H, Ông Phan Vũ Như H trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Ông Kiều Văn X: Việc Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU336217 đối với thửa số 388, diện tích 10.040m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU336216 đối với thửa số 387, diện tích 2.852m² cho Ông Kiều Văn X là thực hiện theo trình tự thủ tục tách thửa. Trình tự thủ tục tách thửa cho Ông Kiều Văn X được Ủy ban nhân

dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng thực hiện theo đúng quy định tại Điều 19 Nghị định số 84/2017/NĐ - CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền của người sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai. Kích thước, hình thể của các thửa số 387, 388 được thực hiện theo nhu cầu và nguyện vọng của Ông Kiều Văn X. Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L điều chỉnh sang tên bà H trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU336217 là thực hiện theo đúng quy định tại Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ - CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ thi hành Luật Đất đai. Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Lâm Đồng điều chỉnh sang tên bà H, ông Hậu trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU336216 là thực hiện theo đúng quy định tại Điều 152 Nghị định số 181/2004/NĐ - CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ thi hành Luật Đất đai.

Quan điểm của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng đối với nội dung bà H yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H đối với diện tích đất 09m² thuộc một phần thửa số 387, tờ bản đồ địa chính số 28 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng: không đồng ý với nội dung bà H yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H đối với diện tích đất 09m² thuộc một phần thửa số 387, tờ bản đồ địa chính số 28 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng bởi vì hình thể, kích thước thửa số 387 và thửa số 388 là do Ông Kiều Văn X xác nhận, Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng thực hiện thủ tục tách thửa theo nhu cầu của ông X. Đến năm 2015 ông X lập thủ tục cho tặng vợ chồng bà H thửa số 387, diện tích 2.852m² và thửa số 388, diện tích 10.040m². Do vậy, việc bà H yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà H là không có cơ sở.

Về vị trí, kích thước con đường khi Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 387 và thửa số 388 tờ bản đồ địa chính số 28 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng:

Tại thời điểm Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Kiều Văn X đối với thửa số 387 và thửa số 388 thì vị trí con đường thuộc một phần diện tích của thửa số 387, không thuộc diện tích đất của thửa số 388, con đường có chiều rộng 02m và chiều dài 25m. Theo họa đồ trích lục kèm theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 387 và thửa số 388 thì đây không phải là lối đi chung giữa thửa 387 và thửa số 388, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

- Ngân hàng thương mại cổ phần Q - Chi nhánh L đã được Tòa án tổng đạt các thủ tục hợp lệ nhưng Ngân hàng vắng mặt không có lý do, không gửi văn bản nêu ý kiến của mình.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 65/2022/DS-ST ngày 12/8/2022; Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Kiều Thị H đối với Bà Nguyễn Thị H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc Bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho Bà Kiều Thị H diện tích đất 09m² thuộc một phần thửa số 387, tờ bản đồ số 28, bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (Có trích lục họa đồ lô đất kèm theo).

2/ Không chấp nhận yêu cầu của Bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU336216 đối với diện tích đất 09m² thuộc một phần thửa số 387, tờ bản đồ số 28, bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng mang tên Ông Kiều Văn X; đã được điều chỉnh sang tên Ông Phan Vũ Như H, Bà Kiều Thị H.

3/ Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 29188.16.745.2972098.BD giữa Bà Kiều Thị H, Ông Phan Vũ Như H và Ngân hàng thương mại cổ phần Q, Chi nhánh L ngày 10/11/2016 đối với diện tích đất 09m² thuộc một phần thửa số 387, tờ bản đồ số 28, bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L đứng tên Ông Kiều Văn X đã được điều chỉnh sang tên Ông Phan Vũ Như H, Bà Kiều Thị H.

4/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu Ông Phan Vũ Như H, Bà Kiều Thị H phải mở con đường đi có diện tích đất 09m² thuộc một phần thửa số 387, tờ bản đồ số 28, bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng mang tên Ông Kiều Văn X đã được điều chỉnh sang tên Ông Phan Vũ Như H, Bà Kiều Thị H (có họa đồ lô đất kèm theo).

Giao cho vợ chồng Ông Phan Vũ Như H, Bà Kiều Thị H, Bà Nguyễn Thị H diện tích đất 09m² thuộc một phần thửa số 387, tờ bản đồ số 28, bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L làm con đường đi chung cho vợ chồng Ông Phan Vũ Như H, Bà Kiều Thị H với Bà Nguyễn Thị H (có trích lục họa đồ lô đất kèm theo).

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động về diện tích đất làm con đường đi chung.

Buộc Bà Nguyễn Thị H phải thanh toán cho vợ chồng Ông Phan Vũ Như H, Bà Kiều Thị H số tiền 900.000đ.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 22/8/2022; ngày 26/8/2022 và ngày 29/8/2022 Bà Kiều Thị H kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại con đường của bà có chiều ngang 2,5m và chiều dài 27m theo đúng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu bà H trả lại diện tích đất lấn chiếm để làm lối đi chung, định giá lại diện tích đất là 09m² theo giá thị trường.

Tại phiên tòa,

Bà Kiều Thị H vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Bà Nguyễn Thị H đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của Bà Kiều Thị H, sửa Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc bà H cho rằng quá trình sử dụng đất bà H lấn chiếm một phần diện tích đất có chiều ngang 01m, chiều dài 27m, tổng diện tích là 27m², thuộc một phần thửa 387, tờ bản đồ số 28, tờ bản đồ địa chính xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Quá trình giải quyết vụ án bà H rút một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bà H trả lại diện tích 09m² là con đường đi. Bà H cho rằng khi nhận chuyển nhượng đất của Ông Kiều Văn X thì giữa bà H và ông X đã thỏa thuận ông X sẽ để lối đi chung cho bà H và bà H có chiều ngang là 2,2m, chiều dài 5m tiếp giáp với đường liên thôn, do đó bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời bà H yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho bà H đối với diện tích 09m², thuộc một phần thửa 387, tờ bản đồ số 28, bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng là con đường đi mà bà H và bà H đang sử dụng; trường hợp Tòa án xác định không có lối đi chung thì bà yêu cầu bà H phải mở lối đi chung như kết quả đo vẽ, đồng ý thanh toán lại cho bà H giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá, yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 09m² thuộc một phần thửa số 387, tờ bản đồ số 28, bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng giữa vợ chồng ông H, bà H và Ngân hàng thương mại cổ phần Q, Chi nhánh L; nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu mở lối đi” là chưa chính xác và đầy đủ; cần xác định lại quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề, yêu cầu hủy hợp đồng Dân sự có thể chấp và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” mới phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng: Diện tích đất các bên đang tranh chấp có nguồn gốc là của Ông Kiều Văn X; năm 2014 ông X và các con gồm bà H, bà Kiều Thị X có lập giấy viết tay chuyển nhượng cho bà H diện tích đất 10.000m², diện tích đất còn lại 2.852m², thuộc thửa 387, tờ bản đồ số 28 ông X tặng cho bà H. Theo bà H trình bày tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất của gia đình ông X thì hai bên đã thỏa thuận để lối đi chung giữa bà H và bà H có chiều ngang 2,2m, chiều dài 5m, tổng diện tích khoảng 9m², thuộc một phần thửa 387, tờ bản đồ số 28, bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Theo bà H trình

bày, sau khi được ông X tặng cho Quyền sử dụng đất, ông X có tách cho bà một lối đi từ nhà bà H qua đường liên thôn có chiều rộng là 2,5m, chiều dài 27m được thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong quá trình sử dụng bà H lấn chiếm phần đất này, sau này bà H trả lại một phần và hiện nay còn lấn diện tích là 09m².

[2.1] Theo hồ sơ thể hiện thì Ông Kiều Văn X được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS679774 ngày 28/4/2014 đối với diện tích đất 12.892m² (trong đó có 400m² đất ở và 12.492m² đất CLN), thuộc thửa 82, tờ bản đồ số 28, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Đến năm 2014 ông X có đơn xin tách thửa 82, tờ bản đồ địa chính số 28, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thành 02 thửa mới, sau khi nhận được đơn tách thửa mới của ông X; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L phối hợp với Ủy ban nhân dân xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và ông X tiến hành đo đạc, xác minh thực địa để xác định ranh giới, kích thước của lô đất theo yêu cầu tách thửa.

[2.2] Theo sơ đồ và họa đồ lô đất kèm theo biên bản có thể hiện con đường rộng 02m, chiều dài 25m đầu nối đường hiện hữu để đi vào thửa đất phía trong. Căn cứ kết quả xác minh thực địa, ngày 08/5/2014 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã ban hành trích lục họa đồ thửa đất xin tách, hợp thửa. Theo họa đồ thì thửa 82 diện tích là 12.852m² và thửa 388 diện tích 10.040m², đồng thời họa đồ thể hiện một lối đi từ đường chính vào thửa 387 có kích thước rộng 02m, dài 25m. Ngày 19/5/2014 ông X được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU336216 đối với thửa 387 diện tích 2.852m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU336217 đối với thửa 388 diện tích 10.040m².

[2.3] Ngày 06/5/2014 ông X lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thửa 388 diện tích 10.040m² cho Bà Nguyễn Thị H, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng Văn Long chứng nhận số 5530, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, sau đó bà H đã được đăng ký biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Ngày 20/5/2014 ông X lập hợp đồng tặng cho vợ chồng ông H, bà H toàn bộ diện tích thuộc thửa 387 diện tích 2.852m², được Văn phòng công chứng Văn Long chứng thực và vợ chồng ông H, bà H đã được đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Như vậy việc chuyển nhượng và tặng cho giữa các bên được thể hiện rõ qua nội dung của các hợp đồng vừa nêu, cụ thể vợ chồng ông H, bà H nhận tặng cho thửa 387, bà H nhận chuyển nhượng thửa 388, tất cả đều thuộc tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; cả vợ chồng ông H, bà H và bà H

đều đã được cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động trên các cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các lô đất nói trên.

[3] Qua xem xét hiện trạng thực tế diện tích đất thì chỉ có con đường đang tranh chấp là đường đi duy nhất vào đất của bà H (thửa 387) và bà H (thửa 388), ngoài ra không còn lối đi khác vào các thửa đất nói trên. Quá trình giải quyết vụ án ông X cho rằng đã tách lối đi từ mép tiếp giáp thửa 387 và 388 đến gốc cây bơ thêm 01m thì chiều dài lối đi là 28,7m, chiều ngang là 2,5m để cho bà H đi, còn bà H sẽ đi một lối đi khác tiếp giáp với lối đi của bà H qua đường liên thôn; bà H cho rằng khi được ông X tặng cho quyền sử dụng đất thì có tách cho bà một lối đi từ nhà bà ra đường liên thôn có chiều rộng là 2,5m, chiều dài 27m được thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.1] Tại phiên tòa hôm nay các bên xác định tại phần số 2 thể hiện trong họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn An Thịnh L đo đạc và chỉnh lý vào ngày 15/02/2023 có diện tích là 45,4m² thuộc một phần thửa 387 (sau khi trừ phần diện tích đất 6,4m², thuộc một phần thửa 388) và phần số 3 có diện tích là 4,3m² (sau khi trừ phần diện tích đất 0,6m², thuộc một phần thửa 388) là con đường của bà H có trước đó.

[3.2] Do phần đường tại vị trí số 3 giáp với đường bê tông liên thôn; theo biên bản chứng kiến việc đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thực hiện ngày 15/02/2023 thì ngoài lối đi này từ đất bà H đi ra đường liên thôn thì không còn lối đi nào khác nên cần công nhận phần này là lối đi chung của gia đình bà H và gia đình bà H; buộc bà H phải thanh toán ½ giá trị của con đường này là phù hợp.

[3.3] Sau khi xét xử sơ thẩm, bà H có đơn kháng cáo trong đó có nội dung đề nghị định giá lại phần đường đi mà các bên đang tranh chấp theo giá thị trường, tuy nhiên sau đó bà H không tiếp tục yêu cầu định giá nữa nên cần căn cứ vào biên bản định giá tài sản ngày 03/6/2021 do Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng thực hiện; theo đó phần đất mà các bên tranh chấp có giá trị là 200.000đ/m²; như vậy 4,3m² dự kiến làm đường đi chung trị giá 860.000đ; mỗi bên chịu ½ là 430.000đ.

Do phần đất dùng mở lối đi chung của gia đình bà H và gia đình bà H thuộc 01 phần thửa 387, hiện nay đang được vợ chồng ông H, bà H thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q - Chi nhánh L; xét thấy phần diện tích làm lối đi chung không lớn; giá trị không cao; không làm ảnh hưởng đến tài sản đang dùng để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng ông H, bà H nên cần hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 29188.16.745.2972098.BD giữa vợ chồng Ông Phan Vũ Như H, Bà Kiều Thị H và Ngân hàng thương mại cổ phần Q - Chi nhánh L ngày 10/11/2016 đối với diện tích đất 4,3m² thuộc một phần thửa số 387, tờ bản đồ số 28, bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L mang tên Ông Kiều

Văn X đã được đăng ký biến động sang tên vợ chồng Ông Phan Vũ Như H, Bà Kiều Thị H.

[4] Đối với phần số 4, số 5 trên họa đồ thì thuộc một phần thửa 388 được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H; do vậy không có căn cứ xác định đây là lối đi mà trước kia ông X đã tách một phần thửa 387 để có lối đi vào nhà của bà H hiện nay.

[5] Đối với yêu cầu của bị đơn đề nghị hủy một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BU336216 thuộc một phần thửa 387, tờ bản đồ số 28, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng mang tên vợ chồng ông H, bà H thì thấy rằng: như trên đã phân tích, đất tranh chấp thuộc thửa 387 nói trên thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Vợ chồng ông H, bà H đã sử dụng đất ổn định, đúng vị trí diện tích đất nhận tặng cho từ ông X; do mở lối đi chung cho cả bà H sử dụng nên cần quy định cho nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất; do vậy việc bị đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Theo quy định tại các Điều 304 và 37 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng Hành chính thì từ sau ngày 01/7/2016 thì việc hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức đối với các vụ án thụ lý sau thời gian nói trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp tỉnh; trong trường hợp không cần hủy quyết định cá biệt này và không làm thay đổi thẩm quyền thì Tòa án đang thụ lý giải quyết tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung; cấp sơ thẩm lại tuyên “không chấp nhận yêu cầu của Bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU336216 đối với diện tích đất 09m² thuộc một phần thửa số 387, tờ bản đồ số 28, bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng mang tên Ông Kiều Văn X; đã được điều chỉnh sang tên Ông Phan Vũ Như H, Bà Kiều Thị H” là vi phạm về thẩm quyền; tuy vi phạm này không lớn, không làm thay đổi bản chất của việc giải quyết vụ án nhưng cấp sơ thẩm cũng cần rút kinh nghiệm.

[7] Cấp sơ thẩm xác định phần mở lối đi chung có diện tích là 9m², trong đó bao gồm cả phần diện tích cuối con đường kéo qua thửa 388 thuộc quyền sử dụng của bị đơn là không chính xác; nên cần chấp nhận một phần kháng cáo của Bà Kiều Thị H để sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[8] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tại giai đoạn sơ thẩm hết 4.864.000đ (bà H đã nộp và quyết toán xong); tại giai đoạn phúc thẩm hết số tiền 4.478.000đ (bà H đã nộp và quyết toán xong), tổng số tiền là 9.342.000đ.

Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn nên cần buộc bà H và bà H, mỗi bên phải chịu 4.671.000đ.

Bà H đã nộp và quyết toán xong số tiền 4.864.000đ; bà H đã nộp và quyết toán xong số tiền 4.478.000đ. Sau khi đối trừ thì bà H phải có trách nhiệm thanh toán cho bà H số tiền 193.000đ.

[9] Về án phí:

Các đương sự phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định.

Do kháng cáo được chấp nhận chấp nhận một phần nên bà H không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, các Điều 157, 158 165, 166 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 245, 254 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ khoản 4 Điều 26, khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của Bà Kiều Thị H, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Kiều Thị H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với Bà Nguyễn Thị H.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Nguyễn Thị H về việc “Yêu cầu mở lối đi chung qua bất động sản liền kề và yêu cầu hủy hợp đồng Dân sự có thể chấp” đối với Bà Kiều Thị H.

3. Xác định phần đất có diện tích 4,3m² thuộc một phần thửa số 387 tờ bản đồ số 28, bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho Ông Kiều Văn X ngày 19/5/2014; đăng ký biến động sang tên vợ chồng Ông Phan Vũ Như H, Bà Kiều Thị H ngày 03/7/2014 là lối đi chung của vợ chồng Ông Phan Vũ Như H, Bà Kiều Thị H và Bà Nguyễn Thị H (phần số 3 trên họa đồ).

(Có họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn An Thịnh L thực hiện và chỉnh lý ngày 15/02/2023 kèm theo).

4. Buộc Bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Hằng số tiền 430.000đ (bốn trăm ba mươi nghìn đồng).

5. Vợ chồng Ông Phan Vũ Như H, Bà Kiều Thị H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động theo quy định của pháp luật.

6. Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 29188.16.745.2972098.BD giữa vợ chồng Ông Phan Vũ Như H, Bà Kiều Thị H và Ngân hàng thương mại cổ phần Q - Chi nhánh L ngày 10/11/2016 đối với diện tích đất 4,3m² thuộc một phần thửa số 387, tờ bản đồ số 28, bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho Ông Kiều Văn X ngày 19/5/2014; đã được đăng ký biến động sang tên vợ chồng Ông Phan Vũ Như H, Bà Kiều Thị H ngày 03/7/2014.

7. Về chi phí tố tụng:

Bà Kiều Thị H và Bà Nguyễn Thị H mỗi bên phải chịu 4.671.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản.

Bà H có trách nhiệm thanh toán cho bà H số tiền 193.000đ (một trăm chín mươi ba nghìn đồng).

8. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Bà H phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền 7.500.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007509 ngày 17/6/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng; bà H được nhận lại số tiền 7.200.000đ tạm ứng án phí còn thừa.

Buộc Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002828 ngày 21/12/2021 và số 0003269 ngày 07/6/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Bà H được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm còn thừa.

- Án phí phúc thẩm: Bà Kiều Thị H không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm, bà H được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003487 ngày 16/9/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

9. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 năm 2015.

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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện L (01);
- Chi cục THADS huyện L (01);
- Đường sự (06);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch