

Bản số: 28/2018/DS- ST.

Ngày: 23/5/ 2018.

V/v: "Tranh chấp lỗi đi".

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHAN RANG - THÁP CHÀM,  
TỈNH NINH THUẬN**

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Bà Trần Thị Anh Nga.

***Các Hội thẩm nhân dân:***

1. Bà Bùi Thị Út.

2. Ông Nguyễn Huy Trân.

***Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:*** Ông Nguyễn Đăng Cốc - cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Phan Rang - Tháp Chàm tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Hiếu– Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2018 tại Hội trường xử án Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang- Tháp Chàm xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 245/2017/ TLST-DS, ngày 17/11/2017 về việc "Tranh chấp lỗi đi" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2018/QĐXX- DS, ngày 17/4/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 26/2018/QĐHPT, ngày 03/5/2018 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Trần Xuân Th, sinh năm: 1973 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 12, phường V, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- ***Bị đơn:***

1. Ông Võ Đình T, sinh năm: 1967 (Có mặt).

2. Bà Lê Thị G, sinh năm: 1967 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố 12, phường V, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- ***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*** Bà Phan Thị L, sinh năm: 1972 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 12, phường V, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Tại đơn khởi kiện ngày 25/10/2017, quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Xuân Th trình bày:**

Thửa đất 117 diện tích 980,4m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận QSD đất cấp ngày 10/11/2008 đứng tên Trần Xuân Th là tài sản của vợ chồng ông (Trần Xuân Th và Phan Thị L), nguồn gốc thửa đất này là do vợ chồng ông mua của ông Võ Đình D vào ngày 03/10/2008; Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND phường V chứng thực vào ngày 03/10/2008;

Đề đi ra đường lớn thì chỉ có 01 lối đi duy nhất là từ thửa 117 phải đi qua thửa 111 của vợ chồng ông Võ Đình T, bà Lê Thị G, lối đi này đã có từ lâu và khi ông mua đất của ông D thì vợ chồng ông có thỏa thuận với vợ chồng ông T, bà G là vợ chồng ông mua lối đi này (chiều rộng 1,2m, chiều dài từ thửa 117 đi ra đường lớn) với giá 5.000.000 đồng có ông D chứng kiến;

Trong giấy sang nhượng chủ quyền đất do ông Võ Đình D lập bằng giấy tay vào ngày 08/7/2008, ông D ghi rõ ngoài việc chuyển nhượng cho ông 1.000m<sup>2</sup> (nay đo đạc chỉ còn 980,4m<sup>2</sup>), thì xác nhận “Có sự thỏa thuận của vợ chồng anh Võ Đình T và Lê Thị G chừa đường đi từ đường chính vào hướng Đông Nam chiều rộng là một mét hai với số tiền là 5.000.000 đồng”, ông Võ Đình T và ông Trần Xuân Th cùng ký tên vào. Cũng trong ngày 08/7/2008 con của vợ chồng ông T, bà G lập một giấy thỏa thuận viết tay ghi nhận “Bên B gồm Võ Đình T là anh đồng ý chừa đường đi từ đường vào một mét hai có sự đồng ý của vợ chồng tôi”, vợ chồng ông T, bà G, ông D và ông cùng ký vào giấy thỏa thuận.

Sau khi thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất và sang nhượng lối đi, ông đã thanh toán 50.000.000 đồng tiền đất cho ông Võ Đình D; giao số tiền 7.000.000 đồng (trong đó tiền môi giới mua bán đất là 2.000.000 đồng, tiền mua lối đi là 5.000.000 đồng) cho bà Lê Thị G. Việc giao nhận tiền không lập giấy biên nhận.

Từ khi mua đất của ông D thì vợ chồng ông canh tác thửa đất vẫn đi lại trên lối đi ông đã mua của vợ chồng ông T, bà G, lối đi thì ông không rào chắn, nay vợ chồng ông muốn sang nhượng lại cho người khác thì vợ chồng ông T, bà G nhiều lần cản trở. Do vậy ông làm đơn đến UBND phường V yêu cầu giải quyết thì tại biên bản hòa giải ngày 04/4/2013 tại UBND phường V, ông T có xác nhận bán đường đi với số tiền 5.000.000 đồng và ký tên vào biên bản; Tại biên bản hòa giải ngày 28/9/2017 UBND phường V hòa giải ông T, bà G có xác nhận bán đường đi với số tiền 5.000.000 đồng và cùng ký tên vào biên bản; Nhưng sau đó vẫn cố tình cản trở nên ông yêu cầu khởi kiện buộc ông Võ Đình T và bà Lê Thị G phải trả lại lối đi chiều rộng 1,2m chiều dài hết thửa 111 thông ra đường lớn. Nay là thửa 414 (đã chỉnh lý), tờ bản đồ địa chính số 09 phường V có diện tích 66,5m<sup>2</sup>;

Đối với kiến trúc trên lối đi là tài sản của ông T, bà G xây dựng. Ông Th đồng ý hoàn lại trị giá theo biên bản định giá.

*\* Đồng bị đơn ông Võ Đình T và bà Lê Thị G trình bày:* Thửa 182, diện tích 2.470m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận QSD đất ngày 28/01/1999 đứng tên Võ Đình T nay tương ứng với thửa 111 theo tờ bản đồ địa chính phường V là tài sản chung của vợ chồng ông bà.

Thửa 117 của vợ chồng ông Th, bà L nằm liền kề phía trong với thửa 111, đề đi vào thửa 117 thì phải đi qua thửa 111 đây là lối đi duy nhất của thửa 117, lối đi này có từ lâu từ khi thửa 117 là của ông Võ Đình D (ông D – là em trai tôi (T) bán thửa 117 cho vợ chồng ông Th, bà L vào ngày 03/10/2008); Khi ông D còn là chủ của thửa

117 thì vợ chồng ông bà cho ông D sử dụng lối đi này (lối đi có bề ngang 1,2m chiều dài hết thửa 111 thông ra đường lớn), đến khi ông D bán thửa 117 cho vợ chồng ông Th thì vợ chồng ông bà vẫn cho vợ chồng ông Th sử dụng lối đi này cho đến nay và không hề cản trở, không rào giậu gì cả.

Việc vợ chồng ông bà cho vợ chồng ông Th sử dụng lối đi chung thì chỉ thỏa thuận bằng miệng chứ không phải bán như ông Th trình bày, vợ chồng ông bà không nhận đồng tiền nào từ việc bán lối đi chung, việc ông Th cho rằng vợ chồng ông bà bán lối đi chung với giá 5.000.000 đồng là không đúng. Vợ chồng ông bà có nhận 5.000.000 đồng từ tay ông Võ Đình D nhưng là tiền ông D góp để xây mộ mả cho cha ông T, chứ không phải là tiền bán lối đi; Khi đó ông T không nhớ ngày tháng nào mà chỉ nhớ năm 2008 ông D đưa cho ông T tờ giấy học sinh có nội dung “Giấy sang nhượng chủ quyền đất” ngày 08/7/2008, ông D nói ông T ký đại vào thì ông T ký chứ ông T không đọc nội dung tờ giấy đó viết gì, vì lúc đó ông T chỉ nghĩ ký giấy để tạo điều kiện cho em bán đất lấy tiền trả nợ.

Tại biên bản hòa giải ngày 04/4/2013 tại UBND phường V thì ông T có ký tên vào biên bản, nhưng ông T không đọc nội dung biên bản viết những gì, ngày hôm đó chỉ có một mình ông T có mặt; Đến ngày 28/9/2017 UBND phường V tiến hành hòa giải với nội dung vợ chồng ông Th, bà L đồng ý bán thửa đất số 117 cho vợ chồng ông T, bà G với số tiền 260.000.000 đồng, nên sau khi lập biên bản xong thư ký có đọc nội dung hòa giải nên vợ chồng ông T, bà G nghĩ hòa giải việc mua bán đất nên đồng ý ký tên vào biên bản hòa giải.

Từ trước đến nay thì vợ chồng ông T, bà G vẫn để vợ chồng ông Th, bà L sử dụng lối đi chung này và vẫn tiếp tục để vợ chồng ông Th, bà L sử dụng suốt đời, nhưng nếu vợ chồng ông Th, bà L bán thửa 117 cho người khác thì phải mua lối đi chung này theo giá thị trường.

Đối với kiến trúc trên lối đi chung là tài sản của ông bà, ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị L trình bày:** Lời trình bày và yêu cầu của bà giống như chồng bà là ông Trần Xuân Th, bà không bổ sung gì thêm.

### **Kiểm sát viên phát biểu việc kiểm sát về thủ tục tố tụng dân sự:**

#### **Việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng**

- Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền quy định tại Điều 26, Điều 35 BLTTDS; Xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng; Xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; Việc ban hành các quyết định của Thẩm phán đúng trình tự thủ tục, đúng thời hạn và căn cứ ban hành phù hợp các quy định của BLTTDS; Thực hiện đầy đủ việc tổng đạt thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử... cho đương sự theo đúng trình tự thủ tục quy định tại các Điều 170, 171, 174, 175, 177, 196, 208, 220 BLTTDS; Việc thu thập chứng cứ như: lấy lời khai đương sự, định giá tài sản... được Thẩm phán tiến hành đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục quy định tại các Điều 98, Điều 104 BLTTDS.

- Thành phần Hội đồng xét xử tại phiên tòa ngày hôm nay đảm bảo đúng quy định theo Điều 63 BLTTDS. Phiên tòa diễn ra đúng thời gian, địa điểm, đúng trình tự, thủ tục quy định của BLTTDS; Quá trình xét xử diễn ra công khai, liên tục, bằng lời nói đảm bảo nguyên tắc quy định tại điều 222, 225 BLTTDS.

- Thư ký Tòa án đã thực hiện tốt thủ tục tố tụng theo quy định của BLTTDS tại phiên tòa ngày hôm nay, cũng như quá trình giải quyết vụ án.

**Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng**

Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 BLTTS.

**Về đường lối giải quyết vụ án:**

Tại phiên tòa ngày hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án dân sự này là “Tranh chấp lối đi”.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ vụ án, sau khi theo dõi diễn biến phiên tòa, trực tiếp hỏi và nghe các đương sự trình bày, Viện kiểm sát nhận thấy:

Thửa đất 117, tờ bản đồ số 10, phường V, diện tích 980,4m<sup>2</sup> được UBND TP. Phan Rang – Tháp Chàm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Xuân Th ngày 10/11/2008. Nguồn gốc thửa đất này do Trần Xuân Th nhận chuyển nhượng từ ông Võ Đình D (em ruột ông Võ Đình T) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2008 được lập và chứng thực tại UBND phường V.

Đề đi từ thửa 117 ra đường lớn chỉ có một lối đi duy nhất là phải đi ngang qua thửa 111 của vợ chồng ông Võ Đình T và bà Lê Thị G. Do đó, ông Trần Xuân Th đã thỏa thuận với vợ chồng ông T, bà G để mua lối đi có chiều rộng 1,2m kéo dài từ thửa 117 chạy ngang hết thửa 111 để ra đường lớn với giá 5.000.000 đồng. Ông Th trình bày số tiền thực tế mua đất và đường đi là 55.000.000 đồng, tiền cò đất 2.000.000 đồng, tổng cộng là 57.000.000 đồng. Trong đó: ông Th đã đưa có ông D 55.000.000 đồng (tiền đất 50.000.000 đồng) và ông D đã đưa 5.000.000 đồng tiền thỏa thuận mua lối đi cho vợ chồng ông T.

Ông T và bà G thừa nhận có sự việc chuyển nhượng đất giữa ông D và ông Th. Về nguồn gốc lối đi đang tranh chấp, ông T và bà G thừa nhận: trước khi ông D chuyển nhượng thửa đất 117 cho ông Th thì vợ chồng ông T, bà G đã cho ông D sử dụng lối đi này để ra đường lớn vì đây là lối đi duy nhất.

Xét giấy viết tay có tựa đề “Giấy sang nhượng chủ quyền đất” ngày 08/7/2008 (BL 21-do ông Th cung cấp) có nội dung như sau: “Điều 1 có sự thỏa thuận của vợ chồng anh tôi tên Võ Đình T và Lê Thị G chừa đường đi từ đường chính vào hướng đông nam chiều rộng là một mét hai, với số tiền là (5.000.000) triệu, năm triệu chẵn, dùng làm đường đi chung” Cuối giấy viết tay, có chữ ký của ông Trần Xuân Th và chữ ký ông Võ Đình T.

Tại giấy viết tay ngày 08/7/2008 (không có tựa đề - BL 20) có nội dung: “Bên A gồm có Võ Đình D... có một sào đất cha mẹ cho (1000m<sup>2</sup>)... nay tôi sang nhượng cho ông Trần Xuân Th... với số tiền 57.000.000 đồng... Bên B gồm Võ Đình T là anh đồng ý chừa đường đi từ đường vào một mét hai có sự đồng ý của vợ chồng tôi...” Cuối nội dung có chữ ký của vợ chồng ông Võ Đình D, bà Nguyễn Thị H; vợ chồng ông Võ Đình T, bà Lê Thị G và chữ ký của ông Trần Xuân Th.

Tại biên bản hòa giải tại UBND phường V ngày 28/9/2017 (Bl 17), ông T và bà G thừa nhận có thỏa thuận chừa đường đi cho ông Th với chiều rộng 1,2m dài đến hết đất cạnh hướng đông nam với số tiền 5.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã làm việc với ông Phan Ngọc Kh (cán bộ tư pháp phường V) và bà Huỳnh Thị Quang Th (Phó chủ tịch Mặt trận Tổ quốc Việt Nam phường V) về nội dung buổi

hòa giải ngày 28/9/2017. Qua xác minh, ông Kh và bà Th đều xác nhận, tại buổi hòa giải, vợ chồng ông T đã thừa nhận có bán lối đi rộng 1,2m dài hết cạnh hướng Đông Nam của thửa 111 cho vợ chồng ông Th với giá 5.000.000 đồng. Thư ký lập biên bản hòa giải thời điểm đó là ông Phan Văn Kh xác nhận đã đọc lại toàn bộ nội dung biên bản cho các bên nghe và ký tên, vợ chồng ông T cũng đã nghe và ký tên vào biên bản.

Tại các biên bản lấy lời khai ngày 03/12/2017 (Bl 52, 53) ngày 02/4/2018, biên bản hòa giải ngày 05/4/2018, ông T và bà G thừa nhận có nhận số tiền 5.000.000 đồng từ ông D nhưng ông T, bà G cho rằng đây là tiền ông D đóng góp để xây mộ mả, không phải tiền vợ chồng ông bán lối đi cho ông Th. Ông T thừa nhận có ký tên vào hai giấy viết tay ghi ngày 08/7/2008 nhưng ông cho rằng ký vào chỉ để cho ông Th đi nhờ, không phải bán với giá 5.000.000 đồng như nội dung trên giấy. Tuy nhiên, ông T và bà G không có chứng cứ chứng minh lời giải trình của mình. Hơn nữa, tại thời điểm thỏa thuận, giao dịch, ông T và bà G có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không bị đe dọa, ép buộc. Đối với biên bản hòa giải tại phường V ngày 28/9/2017 tại phường V, vợ chồng ông T cũng thừa nhận đã nghe đọc lại nội dung biên bản và ký tên vào.

Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên cho thấy vào năm 2008, khi nhận chuyển nhượng thửa đất 117 của ông Võ Đình D, để thuận tiện cho đi lại, canh tác, giữa ông Trần Xuân Th và vợ chồng ông Võ Đình T đã có thỏa thuận rằng vợ chồng ông T cho ông Th sử dụng lối đi ngang qua thửa 111 với giá 5.000.000 đồng. Thỏa thuận về việc sử dụng lối đi giữa các đương sự vào năm 2008 là phù hợp với quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, ông T và bà G đã vi phạm thỏa thuận, cố tình cản trở không cho ông Th sử dụng lối đi này. Vì vậy, căn cứ Điều 4, Điều 122, Điều 274, 275 BLDS 2005; Điều 262 BLTTDS 2015, Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận khởi kiện của ông Th. Ông T và bà G có nghĩa vụ tôn trọng quyền sử dụng lối đi chung của ông Th theo hiện trạng đo đạc tại biên bản định giá tài sản ngày 22/12/2017 (thửa 414 – ngang 1,2m; dài 55,6m; diện tích 66,5m<sup>2</sup>).

Đối với tài sản trên đất của ông T và bà G gồm sân bê tông kích thước 20.52m<sup>2</sup>; tường xây gạch tấp lô và lưới B40 có giá trị 4.372.128 đồng (theo biên bản định giá), ông T và bà G có nghĩa vụ tháo dỡ, không cản trở việc đi lại của hộ ông Th. Tại phiên tòa hôm nay, ông Th đồng ý hoàn lại cho ông T và bà G số tiền 4.372.128 đồng tương ứng với giá trị tài sản trên đất để hỗ trợ việc tháo dỡ. Xét, đây là sự tự nguyện và thiện chí của nguyên đơn, không trái pháp luật, do đó, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

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

**[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân:**  
Tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Xuân Th vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc vợ chồng ông Võ Đình T, bà Lê Thị G phải trả lại cho vợ chồng ông lối đi, lối đi nay là thửa 414 (đã chỉnh lý), tờ bản đồ địa chính số 09 phường V có diện tích 66,5m<sup>2</sup>; Vì

trí tứ cận lối đi (thửa 414): Phía Đông giáp thửa số 129; Phía Tây giáp các thửa số 122 và thửa 128; Phía Bắc giáp đường đi; Phía Nam giáp thửa số 127. Đây là quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân TP. Phan Rang – Tháp Chàm. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật vụ án dân sự: “Tranh chấp lối đi”.

**[2]. Xét về nguồn gốc đất, vị trí sử dụng đất:**

Nguồn gốc thửa đất 117 (nay là thửa 127) có diện tích 980,4m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/11/2008 đứng tên ông Trần Xuân Th là do ông Trần Xuân Th nhận chuyển nhượng của ông Võ Đình D vào ngày 03/10/2008 có chứng thực của UBND phường V. Đây là thửa đất giáp với thửa đất số 111 bản đồ địa chính phường Văn Hải của vợ chồng bà G, ông T.

Nguồn gốc thửa đất số 111 bản đồ địa chính phường V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/02/1999 thửa đất số 182 có diện tích 2.470m<sup>2</sup> đứng tên ông Võ Đình T (nay là thửa 122, 128) có nguồn gốc do mẹ ruột của ông T tặng cho.

**[3] Yêu cầu của đương sự:** Trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa, ông Trần Xuân Th, bà Phan Thị L yêu cầu vợ chồng ông Võ Đình T, bà Lê Thị G xác nhận vào ngày 03/10/2008 vợ chồng ông T, bà G đã bán lối đi có chiều rộng 1,2m, chiều dài từ thửa đất 117 qua thửa 111 ra đường đi với số tiền 5.000.000 đồng và trả lại lối đi này, nhưng vợ chồng ông T, bà G phủ nhận.

Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Xuân Th, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị L buộc vợ chồng ông Võ Đình T, bà Lê Thị G phải trả lại cho vợ chồng ông bà lối đi có chiều rộng 1,2m, chiều dài từ thửa đất 117 qua thửa 111 ra đường đi, lối đi nay là thửa 414 (đã chỉnh lý), tờ bản đồ địa chính số 09 phường V có diện tích 66,5m<sup>2</sup> là có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ:

Nguyên, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cùng xác nhận: Lối đi nay là thửa 414 (đã chỉnh lý), tờ bản đồ địa chính số 09 phường V có diện tích 66,5m<sup>2</sup> là một phần diện tích đất của thửa 182, diện tích 2.470m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/02/1999 đứng tên ông Võ Đình T (nay là thửa 122, 128 là tài sản chung của vợ chồng ông Võ Đình T, bà Lê Thị G.

Thửa 117 (nay là thửa 127) của vợ chồng ông Trần Xuân Th, bà Phan Thị L nằm liền kề phía trong với thửa 111 (nay là thửa 122, 128) của vợ chồng ông Võ Đình T, bà Lê Thị G, để đi vào thửa 117 thì phải đi qua thửa 111 đây là lối đi duy nhất của thửa 117, lối đi này có từ lâu từ khi thửa 117 là tài sản của ông Võ Đình D.

Ông T và bà G thừa nhận có sự việc chuyển nhượng đất giữa ông D và ông Th vào năm 2008, trước khi ông D chuyển nhượng thửa đất 117 cho ông Th, thì vợ chồng ông T, bà G đã cho ông D sử dụng lối đi này để ra đường lớn vì đây là lối đi duy nhất.

Giấy sang nhượng chủ quyền đất ngày 08/7/2008 thể hiện ngoài việc ông D bán 1.000m<sup>2</sup> đất cho ông Trần Xuân Th, còn có ghi nhận: “ông T, bà G chừa đường đi từ đường chính vào hướng đông nam chiều rộng 1,2m với số tiền 5.000.000 đồng có chữ ký của ông T”. Phù hợp lời khai của ông T thừa nhận là chữ ký chữ viết họ và tên của mình. Cũng trong ngày 08/7/2008 con của vợ chồng ông T, bà G lập một giấy thỏa thuận viết tay ghi nhận “Bên B gồm Võ Đình T là anh đồng ý chừa đường đi từ đường vào một mét hai có sự đồng ý của vợ chồng tôi”, vợ chồng ông T, bà G, ông D và ông Th cùng ký vào giấy thỏa thuận. Trong quá trình giải quyết vợ chồng ông T, bà G thừa nhận chữ ký chữ viết họ tên của mình trong 2 giấy tay lập nêu trên.

Biên bản hòa giải ngày 04/4/2013 tại UBND phường V, TP. Phan Rang – Tháp Chàm bên bị tranh chấp ông Võ Đình T trình bày có bán đường đi với số tiền 5.000.000 đồng và ký tên vào biên bản. Ngày 28/9/2017, tại UBND phường V bên bị tranh chấp là vợ chồng ông T, bà G trình bày chừa đường đi từ đường chính vào hướng đông nam chiều rộng 1,2m với số tiền 5.000.000 đồng. Toàn bộ ý kiến của Hội đồng hòa giải UBND phường V đều xác nhận: Hai bên có thỏa thuận chừa đường đi với số tiền 5.000.000 đồng. Phù hợp lời khai của vợ chồng ông T, bà G thừa nhận có ký và ghi họ tên vào biên bản sau khi thư ký hòa giải cơ sở đọc lại nội dung biên bản hòa giải.

Phù hợp với biên bản xác minh ngày 09/4/2018 cán bộ phường V là thư ký ghi biên bản hòa giải xác nhận sau khi lập bản hòa giải ngày 28/9/2017, bên bị tranh chấp trình bày: Chừa đường đi từ đường chính vào hướng Đông Nam chiều rộng 1,2m với số tiền 5.000.000 đồng. Sau khi lập biên bản thư ký có đọc lại cho tất cả cùng nghe và đồng ý ký tên vào biên bản. Đại diện ban hòa giải là phó Chủ tịch MTTQVN phường V xác nhận tại buổi hòa giải vợ chồng ông T, bà G có thừa nhận bán đường đi từ đường chính vào hướng Đông Nam chiều rộng 1,2m với số tiền 5.000.000 đồng cho vợ chồng ông Trần Xuân Th. Sau khi lập biên bản thư ký buổi hòa giải có đọc lại cho tất cả cùng nghe và đồng ý ký tên vào biên bản.

Vợ chồng ông T, bà G thừa nhận vào năm 2008 khi ông Võ Đình D bán thửa đất số 117 cho ông Th thì có nhận 5.000.000 đồng nhưng cho rằng ông D đưa để góp tiền xây dựng mộ cha ông T, nhưng lại không đưa ra chứng cứ gì khác để chứng minh. Hơn nữa, tại thời điểm thỏa thuận, giao dịch và hòa giải, ông T và bà G có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không bị đe dọa, ép buộc nhưng đều ký xác nhận có bán lối đi với số tiền 5.000.000 đồng.

**Do vậy xác định:** Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2008 của ông Võ Đình D và ông Trần Xuân Th có lồng ghép nội dung ba bên mua bán lối đi là có thật, vì đến ngày 10/11/2008 ông Th đã được sang tên quyền sử dụng đất, từ khi nhận chuyển nhượng đất cho đến nay khoảng thời gian dài 10 năm thì vợ chồng ông Th, bà L vẫn sử dụng lối đi qua thửa 111 để vô thửa 117 canh tác mà vợ chồng ông T, bà G vẫn không có ý kiến hay cản trở gì. Việc hai bên mua bán lối đi tuy không tuân thủ về mặt hình thức, nhưng do thửa 117 của vợ chồng ông Th, bà L bị vây bọc bởi các bất động sản khác, lối đi duy nhất ra đường là phải qua một phần thửa 111 của vợ chồng ông T, bà G (nay là thửa 414 (đã chỉnh lý), tờ bản đồ địa chính số 09 phường Văn Hải có diện tích 66,5m<sup>2</sup>). Nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Xuân Th có căn cứ chấp nhận.

Đối với vật kiến trúc là: Sân bê tông; kích thước: 17,1m x 1,2m = 20,52m<sup>2</sup>; Tường xây gạch tấp lô h = 1m, trên lưới B40 cao 1,2m có 17,1md; vợ chồng ông T, bà G xây dựng trước và sau khi chuyển nhượng lối đi nhưng vợ chồng ông Th, bà L không có ý kiến gì. Tại phiên tòa ông Th, bà L tự nguyện chịu hoàn trả chi phí xây dựng theo biên bản định giá cho vợ chồng ông T, bà G, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

**[4]. Về chi phí định giá:** Chi phí đo đạc, định giá chung 1.467.617 đồng ông Th, bà L tự nguyện chịu. (Ông Th đã nộp đủ chi phí đo đạc, định giá).

**[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm:** Ông T, bà G phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp lối đi. Ông Th, bà L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về số tiền hoàn trả.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Căn cứ vào:** Điều 26, khoản 1 điều 35, khoản 1 điều 147, 165, điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 188, 203 Luật đất đai 2013; Điều 245, 254, 274 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội khóa 14;

### **Tuyên xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Xuân Th, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị L.

Ông Trần Xuân Th, bà Phan Thị L được quyền sở hữu vật kiến trúc gồm: Sân bê tông; kích thước:  $17,1m \times 1,2m = 20,52m^2$ ; Tường xây gạch tấp lô h = 1m, trên lưới B40 cao 1,2m có 17,1md (trên lối đi) gắn liền với quyền sử dụng thửa 414 (đã chỉnh lý), tờ bản đồ địa chính số 09 phường V có diện tích  $66,5m^2$  (để ông Th, bà L làm lối đi vào thửa đất số 117). Vị trí tứ cận lối đi: Phía Đông giáp thửa số 129; Phía Tây giáp các thửa số 122 và thửa 128; Phía Bắc giáp đường đi; Phía Nam giáp thửa số 127.

Ông Võ Đình T, bà Lê Thị G có trách nhiệm hoàn trả vật kiến trúc gồm: Sân bê tông; kích thước:  $17,1m \times 1,2m = 20,52m^2$ ; Tường xây gạch tấp lô h = 1m, trên lưới B40 cao 1,2m có 17,1md (trên lối đi) gắn liền thửa 414 (đã chỉnh lý), tờ bản đồ địa chính số 09 phường V có diện tích  $66,5m^2$  cho ông Trần Xuân Th, bà Phan Thị L.

(Trích lục bản đồ địa chính số 837 ngày 22/3/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm).

Ông Trần Xuân Th, bà Phan Thị L hoàn trả chi phí vật kiến trúc với số tiền 4.372.128 đồng (Bốn triệu ba trăm bảy mươi hai ngàn một trăm hai mươi tám đồng) cho ông Võ Đình T, bà Lê Thị G.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền. Hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo theo điều 357, 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

**Về chi phí đo đạc định giá:** Ông Th, bà L tự nguyện chịu với số tiền 1.467.617 đồng (ông Thanh đã nộp đủ chi phí đo đạc, định giá).

**Về án phí dân sự sơ thẩm:** Ông Võ Đình T, bà Lê Thị G phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp lối đi.

Bà L, ông Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng. Số tiền được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông Th đã nộp theo biên lai thu số: 0014435, ngày 09/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; Quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp 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 các điều 6, 7 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.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND TP. Phan Rang- Tháp Chàm;
- THADS TP. Phan Rang- Tháp Chàm;
- Tòa án tỉnh Ninh Thuận;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán -Chủ tọa phiên tòa**

**Trần Thị Anh Nga**