

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BUÔN MA THUẬT
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 17/2020/DS-ST

Ngày: 27 - 4 - 2020

“V/v tranh chấp quyền sử dụng tài sản
chung”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUẬT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Dự

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Nguyễn Tiến Dũng

- Bà Vi Thị Kiều Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thúy Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Phương Thảo – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 437/2019/TLST- DS ngày 22/7/2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng tài sản chung” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2020/QĐXXDS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Hoàng Thị H; địa chỉ: Số X HBT, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Bích C- Sinh năm 1987. (Văn bản ủy quyền ngày 15/5/2019)

Địa chỉ: Số Y NĐC, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

*** Bị đơn:** Bà Trần Hoàng Diễm P; địa chỉ: Số Z HBT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Quang T – sinh năm 1972. (Văn bản ủy quyền ngày 29/7/2019)

Địa chỉ: Số Z HBT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt)

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Ông Đoàn Quang T – sinh năm 1972

Địa chỉ: Số Z HBT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

*** Người làm chứng:**

- Ông Đào Văn Tr; địa chỉ: HBT, thành phố B, Đắk Lắk (vắng mặt).
- Ông Đào Văn T1; địa chỉ: TP, phường TC, thành phố B, Đắk Lắk (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Vợ chồng bà Hoàng Thị H công tác tại Ty thương nghiệp tỉnh Hà Bắc. Năm 1975 vợ chồng bà H được Nhà nước điều động tăng cường cán bộ cho Miền Nam sau ngày giải phóng. Ngày 02/12/1975 vợ chồng bà H có mua một căn nhà của ông Đào Văn D và bà Trịnh Thị Hồng H1 cùng con trai là Đào Văn Tr tại địa chỉ A đường HBT, thị xã B (nay là Số X HBT, phường TL, tỉnh Đắk Lắk) với giá tiền 375.000 đồng tiền chế độ Việt nam Cộng Hòa tức bằng 750 đồng tiền chính phủ lâm thời Cộng hòa Miền Nam Việt Nam. Việc mua bán sang nhượng được lập thành văn bản và được Ủy ban nhân dân phường K, thị xã B và Ngân hàng Nhà nước chi nhánh Đắk Lắk xác nhận. Đặc điểm của căn nhà ông D bà H1 bán cho vợ chồng bà H: Căn nhà này gồm có 2 căn, căn phía trước bán cho vợ chồng bà H và có 01 mét đi từ trước vào tới phần căn còn lại của ông D sử dụng, không bán.

Theo hợp đồng mua bán thì ông Đào Văn D, bà Trịnh Hồng H1 và con trai Đào Văn Tr cam kết: Tiện nghi trong nhà bán cho ông Đỗ D1 và bà Hoàng Thị H gồm có một đồng hồ điện, bóng điện đầy đủ ánh sáng trong gia đình, hai cái tủ, một tủ lạnh....và một số đồ dung lặt vặt khác. Về phần điện, nước, nhà tắm, hố xí hai bên gia đình ông D và bà H dùng chung, số tiền điện nước hàng tháng 2 gia đình cùng chịu...

Sau khi mua nhà và đất nói trên, vợ chồng bà H vẫn sử dụng chung buồng tắm, nhà vệ sinh phía sau phần nhà còn lại của ông D bằng một đường luồng từ sau nhà bà H ra sau nhà ông D.

Ngày 31/12/2003 bà H được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

Sau khi ông Đào Văn D và bà Trịnh Hồng H1 chết thì ông Đào Văn T1 là con của ông bà đã bán phần nhà của ông D cho bà Trần Hoàng Diễm P. Khi bà P mua lại nhà thì đã bí lối đi chung và không cho gia đình bà H sử dụng phòng tắm, nhà vệ sinh mà khi cam kết bán nhà ông D đã cam kết hai gia đình sử dụng chung.

Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Hoàng Diễm P phải mở lối đi chung cho bà H cùng sử dụng chung phòng tắm và nhà vệ sinh đặt phía sau nhà bà P mà khi bán nhà cho bà H ông D đã cam kết.

*** Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:**

Vào cuối năm 2017 khi thấy gia đình ông Đào Văn T1 ngụ ở căn nhà số Q HBT, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk treo bảng bán nhà, sau khi tham

khảo các thủ tục cần thiết về pháp luật thì cuối tháng 3/2018 vợ chồng tôi là Đoàn Quang T và Trần Hoàng Diễm P có làm thủ tục đặt cọc tiền để mua nhà. Ngày 19/9/2019 vợ chồng tôi ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 501499 do Sở tài nguyên và môi trường cấp cho ông Đào Văn T1 và đồng sở hữu là ông Đào Văn Tr. Hợp đồng được thực hiện tại Văn phòng công chứng TN và sau khi làm các thủ tục cần thiết khác thì ngày 10/10/2018 gia đình tôi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 060555 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk ký. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hình thức sử dụng là sử dụng riêng. Quá trình làm thủ tục chuyển nhượng thì chúng tôi tuân thủ theo quy định của pháp luật.

Nay bà Hoàng Thị H khởi kiện yêu cầu chúng tôi phải mở lối đi chung cho bà H cùng sử dụng chung phòng tắm, nhà vệ sinh đặt phía sau nhà tôi thì ý kiến của tôi như sau: Tôi không đồng ý với yêu cầu của bà H. Thứ nhất, vì gia đình chúng tôi có một nhà vệ sinh nhỏ ở cuối nhà, muốn đi vệ sinh phải đi xuyên qua phòng ngủ, bếp nấu, thang gỗ, sàn nước mới tới nơi. Thứ hai, gia đình bà H được xây dựng kiên cố khang trang với kết cấu vững chắc và có tầng lầu thì không thể không có nhà vệ sinh.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Quang T trình bày:** Tôi là chồng của bà Trần Hoàng Diễm P, tôi đồng ý với lời trình bày của vợ tôi bà Trần Hoàng Diễm P như trên.

Tôi đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Hiên.

*** Người làm chứng ông Đào Quang T1 trình bày:** Tôi là con của ông Đào Văn D (đã chết) và mẹ là bà Trịnh Thị Hồng H1 (đã chết), khi cha mẹ tôi mất thì có để lại cho tôi một căn nhà tại số Q HBT, phường TL, thành phố B. Cuối năm 2017 tôi bán lại cho ông Đoàn Quang T và bà Trần Hoàng Diễm P, trong quá trình sử dụng căn nhà bà H không dùng nhà tắm và nhà vệ sinh của gia đình chúng tôi, bà H sử dụng nhà tắm và nhà vệ sinh của gia đình bà. Khi gia đình chúng tôi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H cũng không có ý kiến gì.

*** Người làm chứng ông Đào Quang Tr trình bày:** Tôi là con của ông Đào Văn D (đã chết) và mẹ là bà Trịnh Thị Hồng H1 (đã chết), khi cha mẹ tôi mất thì có để lại cho anh em chúng tôi một căn nhà tại số Q HBT, phường TL, thành phố B. Cuối năm 2017 anh trai tôi có bán lại cho ông Đoàn Quang T và bà Trần Hoàng Diễm P, trong quá trình sử dụng căn nhà bà H không dùng nhà tắm và nhà vệ sinh của gia đình chúng tôi, bà H sử dụng nhà tắm và nhà vệ sinh của gia đình bà. Khi gia đình chúng tôi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H cũng không có ý kiến gì về nhà tắm và nhà vệ sinh.

*** Tại biên bản xem xét, thẩm định và định giá tài sản thể hiện:** Lối đi vào nhà vệ sinh và nhà tắm hình chữ L, có diện tích 11,65m² có giá trị 33.600.000 đồng; nhà vệ sinh có vị trí nằm phía trong cùng trong nhà có diện tích 2,35m² có

giá trị 4.408.000 đồng; ngoài ra trong nhà vệ sinh còn có 01 bồn cầu và 01 lavabo rửa mặt nhưng đương sự không yêu cầu định giá.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Đối với đương sự thực hiện đầy đủ, đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về ý kiến giải quyết vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị H về việc yêu cầu bị đơn bà Trần Hoàng Diễm P phải mở lối đi chung cho bà sử dụng chung phòng tắm và nhà vệ sinh đặt phía sau nhà bà P nhận chuyển nhượng lại từ ông Đào Văn Tr, ông Đào Văn T1 là không có căn cứ, bởi lẽ:

Tại biên bản làm việc giải quyết đơn khiếu nại về việc bị lấn chiếm đất lúc 08 giờ ngày 08/6/2018 tại Ủy ban nhân dân phường TL, thành phố B thì qua kiểm tra thực tế hiện có 01 đường hẻm đi vào nhà Q HBT, phường TL, thành phố B. Nhà tiêu và nhà tắm của gia đình ông T1 đang sử dụng có vị trí nằm sau cùng của nhà ông T1 không giáp với nhà bà H.

Theo bản tự khai của người làm chứng ông Đào Văn Tr, ông Đào Văn T thì trong quá trình sử dụng nhà bà H không dùng nhà tắm, nhà vệ sinh của gia đình ông T1 mà bà Hiên sử dụng nhà tắm, nhà vệ sinh của gia đình bà H.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Hoàng Thị H về việc buộc bà Trần Hoàng Diễm P phải mở lối đi chung cho bà H sử dụng chung phòng tắm và nhà vệ sinh phía sau nhà bà P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng tài sản chung thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị H về việc yêu cầu bị đơn bà Trần Hoàng Diễm P phải mở lối đi chung cho bà sử dụng chung phòng tắm và nhà vệ sinh đặt phía sau nhà bà P, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguồn gốc mảnh đất có diện tích 52m² của bà Hoàng Thị H tại số Số X HBT, phường TL, thành phố B do bà nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Đào

Văn D và bà Nguyễn Thị Hồng H1 vào năm 1975. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông D, bà H1 đã bàn giao căn nhà cho bà H quản lý sử dụng.

Tại giấy bán nhà được lập giữa vợ chồng ông Đào Văn D, bà Trịnh Thị Hồng H1 với vợ chồng ông Đỗ D1, bà Hoàng Thị H vào ngày 02/12/1975 thì ngoài phần diện tích căn nhà, các bên còn thỏa thuận “...*Tiện nghi trong nhà bán cho ông Đỗ D1, bà Hoàng H gồm có: Một đồng hồ điện, bóng điện đầy đủ ánh sáng trong gia đình, hai cái tủ, một cái tủ lạnh (hồng), một cái giường, một phản gỗ, một bộ bàn ghế và một số đồ lặt vặt khác.*

Về phần điện nước, nhà tắm, hố xí hai gia đình chúng tôi cùng sử dụng chung; số tiền điện, nước hàng tháng hai gia đình chúng tôi cùng chịu...”

Quá trình sử dụng đất nhận chuyển nhượng đến năm 2003, bà Hoàng Thị H làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ ông D, bà H1. Ngày 31/12/2003 bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình kê khai làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H kê khai diện tích đất 52m² (4,34 x 12,70) giáp với đường hẻm chung và hộ ông T1, bà H đã ký xác nhận đúng diện tích và ranh giới sử dụng đất theo biên bản xác minh ranh giới sử dụng đất đô thị.

Đến năm 2005, ông Đào Văn T1 làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 46,6m² tại số Q HBT, phường TL, thành phố B, quá trình ông T1 kê khai diện tích đất để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Hoàng Thị H không có ý kiến và đã ký vào biên bản xác định ranh giới sử dụng đất đô thị đối với diện tích đất của ông T1.

Như vậy, quá trình kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Hoàng Thị H đã thừa nhận toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất tại số Q HBT, phường TL, thành phố B là tài sản riêng của ông Đào Văn T1.

Hơn nữa, theo thỏa thuận trên thì gia đình bà H chỉ được sử dụng nhà tắm và nhà vệ sinh cùng với gia đình ông D. Quá trình sử dụng diện tích đất tại địa chỉ số Số X HBT, phường TL, thành phố B, bà Hoàng Thị H đã xây dựng căn nhà kiên cố 01 trệt, 01 lầu và từ trước tới giờ bà H không sử dụng nhà tắm và nhà vệ sinh của gia đình ông Đào Văn T1. Do đó, bà H không có quyền sở hữu cũng như sử dụng đối với nhà tắm và nhà vệ sinh nằm phía sau nhà của ông Đào Văn T1.

Việc ông Đào Văn T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Hoàng Diễm P là phù hợp với quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Mặt khác, căn nhà của bà Hoàng Thị H tiếp giáp với đường Hai Bà Trưng nên không thuộc trường hợp có bất động sản bị vây bọc bởi các động sản khác mà không có lối đi ra đường công cộng theo quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự và hiện nay trên toàn bộ diện tích đất tại số 97/1 Hai Bà Trưng đã xây dựng căn nhà kiên cố.

Từ những nhận định và phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị H về việc buộc bà Trần Hoàng Diễm P phải mở lối đi chung cho bà sử dụng chung phòng tắm và nhà vệ sinh đặt phía sau nhà bà P là không có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với chi phí là 800.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Hoàng Thị H phải chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá với số tiền 800.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp. Bà H đã nộp xong chi phí xét thẩm định và định giá

Về án phí: Bà Hoàng Thị H là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên bà H được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 165; Điều 220; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 186; Điều 187; Điều 188 Điều 189; Điều 190; Điều 191; Điều 254 Bộ luật dân sự.

- Khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị H về việc yêu cầu bà bị đơn bà Trần Hoàng Diễm P phải mở lối đi chung cho bà sử dụng chung phòng tắm và nhà vệ sinh đặt phía sau nhà bà P.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Hoàng Thị H phải chịu 800.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 800.000 đồng bà H đã nộp tạm ứng. Bà H đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hoàng Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án.

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, 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:

- TAND tỉnh;
- VKSND tỉnh;
- VKSND TP BMT;
- Chi cục THA DS TP BMT;
- Các đương sự ;
- Lưu: HS, VP .

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

(Đã ký
Huỳnh Văn Dự

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN -
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

