TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 15/2020/DS-ST
Ngày: 28-8-2020
V/v: "Tranh chấp Quyền sử dụng đất, yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đinh Thị Minh

Bà Nguyễn Thị Tường Vy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 71/2019/TLST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp: "Quyền sử dụng đất, yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 266/2020/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Trịnh XP, sinh năm: 1998; cư trú tại số 60/5, đường HD, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn TT, sinh năm: 1967; cư trú tại số 60/5, đường HD, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 23288, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số B Thành phố Y chứng nhận ngày 02/10/2018), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Chu TN, sinh năm: 1965; cư trú tại số 15, đường NHD, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: số 02, đường TNT, Phường D, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

+ Người đại diện hợp pháp:

- Ông Tôn TS, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân), vắng mặt.

- Ông Võ NT, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 179/UBND ngày 09/01/2020), có đơn đề nghị vắng mặt.

2. Vợ chồng ông Nguyễn HT, sinh năm: 1960, bà Lê TV; cư trú tại số 223/2, đường HBT, Phường C, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, có đơn đề nghị vắng mặt.

3. Bà Ngô Thị MC, sinh năm: 1950; cư trú tại số 2B, đường THĐ, Phường E, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, có đơn đề nghị vắng mặt.

4. Vợ chồng ông Nguyễn VC, sinh năm: 1982, bà Nguyễn TQ, sinh năm; 1982; cùng cư trú tại số 7E, đường LHP, Phường F, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, có đơn đề nghị vắng mặt.

5. Bà Lê LMN, sinh năm: 1982; cư trú tại số 60/5, đường HD, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

6. Ông Nguyễn DT, sinh năm: 1963; cư trú tại số 15, đường NHD, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

7. Ông Trịnh Xuân P, sinh năm: 1964; cư trú tại số 60/5, đường HD, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

8. Bà Nguyễn TT, sinh năm: 1967; cư trú tại số 60/, đường HD, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

9. Anh Trịnh Xuân P1, sinh năm: 1991; cư trú tại số 60/5, đường HD, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 03/10/2018 của anh Trịnh XP và lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng của bà Nguyễn TT, người đại diện theo ủy quyền của anh XP, thì: Vào ngày 20/12/2016 anh Trịnh XP nhận chuyển nhượng thửa đất số 76, tờ bản đồ số 26 tại 60/5 đường HD, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 79,53m^2 của vợ chồng ông Nguyễn HT, bà Lê TV. Trên diện tích đất này thì có căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 60m^2, đi vào nhà thì có con đường dài khoảng 10m, rộng 1,4m, hai bên đường xây gạch cao khoảng 01m, phía trên có hàng rào lưới B40 cao khoảng 80cm, dưới lòng đường lát gạch. Diện tích con đường đi này không nằm trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mà ông HT chuyển nhượng cho anh XP mà nằm trong Giấy chứng nhận thuộc thửa đất khác của ông

HT, ông HT cắt ra để làm đường đi vào nhà, Quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho anh XP; phần diện tích đất làm đường đi này, ông HT có viết giấy tay chuyển nhượng cho anh XP và cam đoan khi bán diện tích đất thuộc thửa đất liền kề mà ông HT đang ở thì sẽ tách phần đường đi cho anh XP và điều chỉnh Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Năm 2017 ông HT chuyển nhượng thửa đất liền kề cho bà Ngô Thị MC với diện tích là 164,15m^2 nhưng ông HT viết xác nhận chỉ chuyển nhượng cho bà MC diện tích 150m^2, phần diện tích còn lại khoảng 14,15m^2 thì ông HT đã cắt trước để làm đường đi vào nhà anh XP và cũng đã chuyển nhượng cho anh XP. Bà MC cũng xác nhận chỉ mua 150m^2, còn 14,15m^2 là đường đi và cam đoan nếu chuyển nhượng cho người khác thì cũng chỉ chuyển nhượng 150m^2.

Sau đó, bà MC bán lại cho vợ chồng ông Nguyễn VC, bà Nguyễn TQ, tiếp đó, vợ chồng ông VC, bà TQ chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn DT, bà Chu TN. Đến năm 2018, bà TN tiến hành rào con đường, nên các bên phát sinh tranh chấp.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà Chu TN trả lại diện tích đất 14,15m^2 (theo đo đạc thực tế là 16,43m^2) là lối đi tại số 60/5, đường HD, Phường A, thành phố X.

2. Hủy một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 4074Q22 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 15/11/2004 cho vợ chồng ông Nguyễn HT, bà Lê TV, được điều chỉnh sang tên vợ chồng ông Nguyễn DT, bà Chu TN ngày 16/01/2018 đối với diện tích đất nói trên.

- Theo lời trình bày của bà Chu TN thì: Ngày 16/01/2018 bà nhận chuyển nhượng nhà, Quyền sử dụng đất của ông Nguyễn VC ở số 60/3, đường HD, Phường A, thành phố X với diện tích 164,15m^2 với giá 2.040.000.000đ. Bà Lê LMN ở số 60/4, đường HD, Phường A, thành phố X (ở phía trong) không có đường đi nên phải đi nhờ nhà phía ngoài do đó bà LMN đã khiếu kiện lên Thanh tra thành phố để đòi đường đi chung. Vì vậy, Thanh tra thành phố về đo vẽ thực tế đất của bà chỉ còn 139,47m^2 nên bà mới biết so với Giấy chứng nhận Quyền sử dụng thì đất của bà bị thiếu 24,68m^2. Trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của nhà số 60/3, 60/4, 60/5 đều thể hiện con đường đi công cộng nhưng thực tế hiện trạng thì không có đường đi này. Ông Nguyễn HT là chủ sở hữu trước kia của nhà số 60/5 và 60/3 nên qua tìm hiểu thì bà được biết do nhà số 60/5 không có đường đi nên ông HT đã tự xây tường cắt phần diện tích trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của nhà 60/3 để làm đường đi vào nhà số 60/5 rồi chuyển nhượng cho anh XP bằng giấy tay vào năm 2017. Năm 2018 bà nhận chuyển nhượng nhà số 60/3 thì đã thấy có con đường trên; cán bộ địa chính Ủy ban nhân dân Phường A, thành phố X đã xác minh và thông báo cho bà biết diện tích đất còn thiếu của bà là nằm trong con đường đi ông

HT tự ý mở rồi chuyển nhượng cho anh XP bằng giấy tay nhưng không điều chỉnh Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Đối với các Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng chứng thực theo đúng quy định của pháp luật, diện tích chuyển nhượng đều ghi là 164,15m^2 theo như Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Ngoài ra, không có hợp đồng giao dịch nào khác. Đồng thời, việc chuyển nhượng giữa bà với ông VC là hợp pháp được Nhà nước công nhận; hằng năm bà phải thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước đầy đủ. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn HT thì: Trước kia ông là chủ sử dụng của căn nhà mang biển số 60/3 và 60/5, đường HD, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng. Sau đó vì không có nhu cầu để ở nên ông đã chuyển nhượng lại cho ông Trịnh XP căn nhà mang biển số 60/5, đường HD với diện tích 79,53m^2 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất do Nhà nước cấp. Vì căn nhà mang biển số 60/5, đường HD không có đường đi, hơn nữa hai căn nhà này cùng nằm trên một lô đất mà ông đã sử dụng từ năm 2015 nên ông đã mở một con đường dài khoảng 10m, rộng hơn 1m để đi từ nhà số 60/3 sang nhà số 60/5. Con đường này là nằm trên diện tích đất của nhà 60/3, đường HD do lúc đó ông đang ở tại căn nhà này. Khi chuyển nhượng cho ông Trịnh XP căn nhà số 60/5 thì ông có thỏa thuận với anh XP là đã có con đường đi vào nhà này với diện tích khoảng 14m^2. Sau khi đã giao dịch chuyển nhượng xong thì ông có viết giấy tay chuyển nhượng con đường đi này cho anh XP và làm các thủ tục sang tên theo đúng quy định của pháp luật, không ai có khiếu nại, thắc mắc gì.

Theo ông thì con đường ông tự mở vào năm 2015, sau đó năm 2016 ông chuyển nhượng nhà đất cho anh XP và chuyển nhượng con đường là hợp pháp, đúng thủ tục theo quy định.

Năm 2017 thì ông chuyển nhượng căn nhà số 60/3 cho bà Ngô Thị MC với tổng diện tích là 164m^2. Sau khi ông làm con đường để đi vào nhà số 60/5 thì diện tích nhà số 60/3 còn lại khoảng 150m^2. Khi bà MC nhận chuyển nhượng nhà đất số 60/3 thì hai bên đã bàn bạc thống nhất là ông chuyển nhượng diện tích đất thực tế là 150m^2 với giá là 1.600.000.000đ. Đồng thời, trước đó vào năm 2015 thì ông cũng đã xây tường rào phân chia ranh giới giữa hai nhà rõ ràng, cụ thể. Bà MC cũng đã đồng ý nhận chuyển nhượng đúng với diện tích 150m^2 và hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật.

Ông cho rằng căn nhà số 60/3, đường HD ông đã chuyển nhượng thực tế là 150m^2 đã có thỏa thuận đầy đủ. Riêng về con đường đi do ông làm năm 2015 để vào nhà số 60/5 là đúng với thực tế của việc chuyển nhượng. Việc bà MC chuyển nhượng lại căn nhà số 60/3 cho ai thì ông không có liên quan đến. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông đồng ý.

- Bà Lê LMN có yêu cầu độc lập là mở lối đi qua bất động sản liền kề là con đường các bên đang tranh chấp giữa anh XP và bà TN. Do đây là lối đi duy nhất và không có lối đi nào khác để vào nhà bà.

- Theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, thì: Về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông Trịnh XP, bà Chu TN thì Ủy ban đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Qua kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AC 417518 ngày 29/11/2005 cho bà Nguyễn TPN với diện tích 79,53m^2 thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 5, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng cho thấy: Theo biên bản xác định ranh, mốc giới kích thước thửa đất (theo hiện trạng sử dụng) của bà Nguyễn TPN (chủ sử dụng đất giáp nhà bà Lê LMN) thể hiện chủ sử dụng đất là bà Nguyễn TPN và các chủ sử dụng đất tiếp giáp giới cận đã xác định phía nam là hẻm công cộng dẫn đến việc Ủy ban nhân dân thành phố X cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AC 417518 cho bà Nguyễn TPN (nay chỉnh lý biến động cho anh Trịnh XP) thể hiện hẻm công cộng. Phần diện tích hẻm công cộng nằm ngoài Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AC 417518 ngày 29/11/2005 cho bà Nguyễn TPN (nay chỉnh lý biến động cho anh Trịnh XP) với diện tích 79,53m2 thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 5, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

Nay các bên tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo bà Ngô Thị MC trình bày thì: Khi bà nhận chuyển nhượng nhà đất tại số 60/3, đường HD, Phường A, thành phố X từ vợ chồng ông HT, bà TV thì bà chỉ nhận chuyển nhượng diện tích 150m^2 đã trừ con đường theo thỏa thuận mà ông HT đã làm từ trước để đi vào nhà số 60/5. Sau đó, khi chuyển nhượng nhà đất tại số 60/3 này cho vợ chồng ông VC, bà TQ thì bà cũng chỉ chuyển nhượng 150m^2. Các bên không lập thành văn bản mà chỉ thỏa thuận miệng có sự chứng kiên của vợ chồng ông HT, bà TV. Do đó, bà xác định không có tranh chấp gì đối với các hợp đồng chuyển nhượng nói trên vì việc chuyển nhượng đã hoàn thành. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo bà Nguyễn TQ trình bày thì: Khi vợ chồng bà nhận chuyển nhượng nhà, Quyền sử dụng đất tại số 60/3, đường HD, Phường A, thành phố X từ bà Ngô Thị MC thì vợ chồng bà nhận chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 4074Q22 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 15/11/2004. Hợp đồng chuyển nhượng đã được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, có diện tích 164,15m^2. Ngoài ra, giữa vợ chồng bà với bà MC không có thỏa thuận nào khác. Sau đó, thì vợ chồng bà chuyển nhượng lại nhà, Quyền sử dụng đất tại số 60/3, đường HD cho vợ chồng ông DT, bà TN cũng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Do đó, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Trịnh Xuân P1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không bổ sung gì thêm.

- Ông Nguyễn DT thống nhất với lời trình bày của bà Chu TN và không bổ sung gì thêm.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa,

Các đương sự tự thỏa thuận được với nhau về hướng giải quyết vụ án, cụ thể: Anh XP, bà LMN mỗi người sẽ thanh toán cho bà TN số tiền 80.000.000đ để tách phần diện tích đất là 16,43m^2 trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 4074Q22 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 15/11/2004 cho vợ chồng ông Nguyễn HT, bà Lê TV được điều chỉnh sang tên ông Nguyễn Đình Tân, bà Chu TN ngày 16/01/2018 để làm lối đi chung của ba hộ anh XP, bà LMN và bà TN. Các bên tự thỏa thuận phương thức thanh toán là anh XP, bà LMN mỗi người sẽ thanh toán cho bà TN số tiền 50.000.000đ ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật; số tiền 30.000.000đ còn lại sẽ được anh XP, bà LMN thanh toán sau 06 tháng kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn sơ thẩm cũng như phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, nêu quan điểm đề nghị ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa hôm nay.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc anh Trịnh XP có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Chu TN trả lại diện tích đất 14,15m^2 (theo đo đạc thực tế là 16,43m^2) là lối đi tại số 60/5, đường HD, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng. Đồng thời, yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 4074Q22 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 15/11/2004 cho vợ chồng ông Nguyễn HT, bà Lê TV, được điều chỉnh sang tên ông Nguyễn DT, bà Chu TN ngày 16/01/2018 đối với diện tích đất nói trên. Bà TN không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê LMN có yêu cầu độc lập đề nghị mở lối đi vào cùng lối đi các bên đang tranh chấp.

Do vậy có căn cứ xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là *"Tranh chấp Quyền sử dụng đất, yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức"* theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

Theo anh XP cho rằng vào ngày 20/12/2016 thì anh XP nhận chuyển nhượng nhà, đất thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 26 tại 60/5 đường HD, Phường A, thành phố X của ông Nguyễn HT, bà Lê TV. Khi nhận chuyển nhượng thì có lối đi vào nhà nằm trên diện tích đất thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 26 do ông HT mở vào năm 2015. Ông HT cũng đã viết giấy tay chuyển nhượng phần đất là đường đi này cho nguyên đơn. Tuy nhiên, chưa thực hiện việc điều chỉnh biến động trong Giấy chứng nhận Quyền sử dung đất. Bà TN cho rằng phần diện tích đất này nằm trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã được cấp cho vợ chồng ông, bà nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì phần diện tích các bên đang tranh chấp là lối đi có diện tích 14,15m^2 (theo đo đạc thực tế là 16,43m^2) được nối từ đường công cộng vào đến nhà anh XP. Phần diện tích đất này đã được xây tường rào xung quanh để phân định ranh giới. Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì phần đường này được cấp trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 4074Q22 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 15/11/2004 cho vợ chồng ông Nguyễn HT, bà Lê TV, được điều chỉnh sang tên ông Nguyễn DT, bà Chu TN ngày 16/01/2018.

[3] Như vậy trong thực tế mặc dù phần đường tranh chấp được gia đình anh XP sử dụng để vào nhà nhưng về mặt pháp lý thì phần diện tích đất tranh chấp nói trên đã được cấp cho chủ sử dụng đất tại số 60/3, đường HD, Phường A, thành phố X trước kia, mặc dù ông HT, bà MC cho rằng khi chuyển nhượng căn nhà, Quyền sử dụng đất tại địa chỉ này đã trừ phần làm đường nhưng các bên vẫn chưa làm thủ tục tách sổ, đăng ký biến động dẫn đến việc khi các bên làm hợp đồng chuyển nhượng được cơ quan có thẩm quyền xác nhận vẫn ghi diện tích theo sổ được cấp.

[4] Hiện nay đường vào nhà gia đình anh XP đang sử dụng chỉ có con đường hiện nay đang tranh chấp; đường vào nhà của bà LMN cũng chỉ có con đường này bởi lẽ theo Công văn số 3641/UBND-NC ngày 06/7/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố X thì "Theo biên bản xác định ranh giới, mốc giới kích thước thửa đất theo hiện trạng sử dụng của bà Nguyễn TPN (chủ sử dụng đất giáp nhà bà LMN) thể hiện chủ sử dụng đất là bà TPN và các chủ sử dụng đất tiếp giáp giới cận đã xác định phía Nam là hẻm công cộng,..., phần diện tích hẻm công cộng nằm ngoài phần diện tích đất mà Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho bà Phương Nam (điều chỉnh sang tên anh XP).

Theo Công văn số 1975/UBND ngày 29/3/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố X thì thể hiện "Qua kiểm tra hiện trạng thực địa không thể hiện con đường đi chung rộng 01m như đã thể hiện trên họa đồ của 04 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp cho các chủ sử dụng... Kết quả kiểm tra đo vẽ sơ bộ tại thực địa có thể nhận thấy: con đường đi rộng 01m theo như họa đồ lô đất thể hiện trên các Giấy

chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp cho 04 hộ, tuy nhiên thực tế không có lối đi này và hiện nay để vào nhà bà LMN thì phải đi qua phần sân nhà và dưới se nô nhà ông Nguyễn BL (hiện nay bà Nguyễn TM1 đang sử dụng). Căn cứ vào các họa đồ thửa đất thể hiện trên Biên bản xác định ranh giới, mốc giới, kích thước thửa đất (theo hiện trạng sử dụng) ngày 15/8/2003 được các chủ sử dụng ký giáp tứ cận đầy đủ và Ủy ban nhân dân Phường A, thành phố X ký xác nhận và theo sơ đồ hiện trạng nhà ở - đất ở được Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố X xác nhận ngày 06/02/2006 thì không thể hiện phần sê nô nhà ông BL. Tại thời điểm các cán bộ đo vẽ hiện trạng nhà ông BL (không chú ý đến phần sê nô nhà) dẫn đến việc thể hiện con đường đi rộng 01m nêu trên".

Như vậy để đảm bảo quyền sử dụng của gia đình anh XP và gia đình bà LMN, cần phải có đường đi vào nhà của hai đương sự vừa nêu.

[5] Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà TT, bị đơn bà TN và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà LMN tự nguyện thỏa thuận như sau: Anh XP, bà LMN mỗi người sẽ thanh toán cho bà TN số tiền 80.000.000đ để tách phần diện tích đất là 16,43m^2 trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 4074Q22 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 15/11/2004 cho vợ chồng ông Nguyễn HT, bà Lê TV được điều chỉnh sang tên vợ chồng ông Nguyễn DT, bà Chu TN ngày 16/01/2018 để làm lối đi chung của ba hộ anh XP, bà LMN và bà TN. Các bên tự thỏa thuận phương thức thanh toán là anh XP, bà LMN sẽ thanh toán cho bà TN mỗi người số tiền 50.000.000đ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật; số tiền 30.000.000đ còn lại sẽ được anh XP, bà LMN thanh toán sau 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và trái với đạo đức xã hội nên cần công nhận.

Tuy nhiên, do một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt tại phiên tòa nên không thể ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 246 Bộ luật Tố tụng dân sự mà cần ra Bản án; ghi nhận sự tự nguyện của đương sự là phù hợp.

[6] Do các bên thỏa thuận phần con đường có diện tích 16,43m^2 là đường đi chung của ba hộ nên cần hủy một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 4074Q22 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 15/11/2004 cho vợ chồng ông Nguyễn HT, bà Lê TV được điều chỉnh sang tên vợ chồng ông Nguyễn DT, bà Chu TN ngày 16/01/2018.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai, điều chỉnh lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[7] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, anh Trịnh XP có đơn yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản tranh chấp chi phí hết 10.400.000đ đã được Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết toán xong.

Xét việc xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản là cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, bà Lê LMN đồng ý chịu ½ chi phí và bà Nguyễn TT là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý chịu ½ chi phí tố tụng; do nguyên đơn đã tạm ứng và quyết toán xong nên cần buộc bà Lê LMN phải thanh toán cho anh Trịnh XP số tiền 5.200.000đ.

[8] Về án phí: Anh Trịnh XP, bà Lê LMN mỗi người phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho bà TN là: 80.000.000đ x 5% = 4.000.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 2 Điều 37, các Điều 157, 165 246 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

- Căn cứ các Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết Điều 26 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 yêu cầu khởi kiện của anh Trịnh XP về việc "Tranh chấp Quyền sử dụng đất" với bà Chu TN.

Chấp nhận yêu cầu độc lập về việc "Yêu cầu mở lối đi chung qua bất động sản liền kề" của bà Lê LMN.

Tuyên xử:

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa anh Trịnh XP, bà Chu TN, bà Lê LMN như sau:

1. Xác định lối đi có diện tích 16,43m^2 thuộc một phần thửa đất số 77, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại Phường A, thành phố X (phần ký hiệu số 6 trên họa đồ) là lối đi chung của gia đình anh Trịnh XP, bà Lê LMN và bà Chu TN.

(Có họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố X thực hiện ngày 26/5/2020 kèm theo).

2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4074Q22 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 15/11/2004 cho vợ chồng ông Nguyễn HT, bà Lê TV, được điều chỉnh sang tên ông Nguyễn DT, bà Chu TN ngày 16/01/2018 đối với

diện tích 16,43m^2 thuộc một phần thửa đất số 77, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại Phường A, thành phố X.

Anh Trịnh XP, bà Lê LMN, bà Chu TN có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai, chỉnh lý biến động theo quy định của pháp luật.

3. Buộc anh Trịnh XP phải thanh toán cho bà Chu TN số tiền 80.000.000đ (tám mươi triệu đồng); thời gian và phương thức thanh toán cụ thể như sau:

- Thanh toán 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) kể từ ngày Bản án sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 28/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng có hiệu lực pháp luật;

-Thanh toán 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) trong vòng 06 tháng kể từ ngày Bản án sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 28/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng có hiệu lực pháp luật.

4. Buộc bà Lê LMN phải thanh toán cho bà Chu TN số tiền 80.000.000đ (tám mươi triệu đồng); thời gian và phương thức thanh toán cụ thể như sau:

- Thanh toán 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) kể từ ngày Bản án sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 28/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng có hiệu lực pháp luật;

-Thanh toán 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) trong vòng 06 tháng kể từ ngày Bản án sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 28/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng có hiệu lực pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Anh Trịnh XP và bà Lê LMN mỗi người phải chịu 5.200.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản. Bà LMN phải thanh toán cho anh Trịnh XP số tiền 5.200.000đ.

6. Về án phí:

Anh Trịnh XP phải chịu 4.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 1.000.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0019909 ngày 23/12/2019 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng. Anh XP còn phải nộp 3.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Bà Lê LMN phải chịu 4.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 1.000.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0001977 ngày 19/5/2020 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng. Bà LMN còn phải nộp 3.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

7. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày Bản án có

hiệu lực pháp luật, đến hạn thanh toán và 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.

8. Quyền kháng cáo: Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 *(mười lăm)* ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được Bản án hoặc tống đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV &THA;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự (11);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN–CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Huỳnh Châu Thạch