TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ VŨNG TÀU** **TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 72/2017/DS-ST
Ngày: 31-8-2017
Vụ án:“ Tranh chấp lối đi chung

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà : Bà Trần Thị Mai

Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Đặng Song Hoàn
Ông Vũ Xuân Miện

-Thư ký phiên toà : Bà Bùi Thị Ngát – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 và 31 tháng 8 năm 2017, tại Trụ sở Toà án nhân dân thành phố Vũng Tàu, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 36/2015/TLST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2015 về “*Tranh chấp lối đi chung*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2017/QĐSTXX-DS ngày 03/5/2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2017/QĐST-HPT ngày 26 tháng 5 năm 2017; Thông báo mở lại phiên tòa số 32/TB-TA ngày 02 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

1/ *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1962 (có mặt)
Địa chỉ: 65/4 đường B, P. 4, Tp. V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

2/ *Bị đơn*: Ông Phạm Bá H, sinh năm 1966 (có mặt)
Địa chỉ: 65/2 đường B, P. 4, Tp. V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu
Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Văn M, sinh năm 1954 (Văn bản ủy quyền ngày 14/6/2015 - có mặt)
Địa chỉ: 67 đường T, P.4, Tp. V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu
3/*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quA*:
3.1/ Bà Trần Thị A, sinh năm 1957 (có mặt)
Địa chỉ: 65/6 đường B, P. 4, Tp. V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

3.2/ Ông Lâm Phước H, sinh năm: 1947 (có mặt) và bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1955 (có mặt)

Đia chỉ: 65/1 đường B, P. 4, Tp. V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

3.3/ Bà Võ Thị Hà Th, sinh năm 1961 (vợ ông L – có mặt)

Địa chỉ: 65/4 đường B, P. 4, Tp. V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

3.4/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1980 (vợ ông H - vắng mặt)

Địa chỉ: 65/2 đường B, P. 4, Tp. V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

4. *Người làm chứng*: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 60 đường B, P.5, Tp. V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/12/2014 và quá trình tố tụng tại Tòa, nguyên đơn, ông Nguyễn Ngọc L trình bày: Nguồn gốc đất tại hẻm số 65 đường B, P. 4, Tp. V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu là của gia đình ông sử dụng từ trước năm 1975. Đến năm 1989, ba ông là ông Nguyễn Đ đã tách thửa, chuyển nhượng cho ông Lâm Phước H và bà Nguyễn Thị M, ông Phạm Bá H, ông Nguyễn Ngọc T (ông T chuyển nhượng lại cho ông), bà Trần Thị Lương (bà Lương chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị A). Khi tách thửa thì ông Nguyễn Đ có để lại một lối đi chung cho các hộ nhận chuyển nhượng đất có chiều ngang khoảng 3m, chiều dài đến cuối hẻm. Khi nhận chuyển nhượng nhà đất của ông T, ông đã thấy ông H xây dựng một phần nhà đất trên lối đi chung, ông yêu cầu ông H tháo dỡ, ông H đồng ý và hứa khi nào ông xây dựng nhà thì ông H sẽ tháo dỡ. Nhưng đến năm 2014, khi ông xây nhà xong thì ông H vẫn không thực hiện việc tháo dỡ để trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm làm lối đi chung, gây ảnh hưởng đến lối đi vào nhà ông cũng như sinh hoạt chung của các hộ trong hẻm số 65 đường B, P. 4, Tp. V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu buộc ông Phạm Bá H phải trả lại phần đất được ký hiệu là A1 có diện tích 10,9m^2 và B có diện tích 5,7m^2 theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 28 tháng 3 năm 2017.

Yêu cầu ông Phạm Bá H phải tháo dỡ phần vật kiến trúc có trên phần đất làm lối đi chung.

Cơ sở để ông yêu cầu ông H phải trả lại diện tích đất nói trên làm lối đi chung là: Ông Nguyễn Đ chuyển nhượng cho ông H một diện tích đất có chiều ngang là 5m và chiều dài là 16m và ông H được nhà nước cấp giấy với diện tích đã nhận chuyển nhượng là 80m^2, nay ông H đang sử dụng vượt quá diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Đ. Biên bản thỏa thuận đề ngày 01/12/1997, có chữ ký của ông H, bà A , ông T, ông H và có chứng thực của UBND phường 4, Tp Vũng Tàu thể hiện lối đi chung của các hộ dân phía cuối con hẻm có chiều rộng là 3,3m.

[2] Trong các bản tự khai và quá trình tố tụng tại tòa, bị đơn là ông Phạm Bá H và đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phạm Văn M trình bày: Năm 1989, ông Phạm Bá H mua của ông Nguyễn Đ một diện tích đất có chiều ngang 5m, chiều

dài 16m (tổng cộng 80m^2). Khi mua bán hai bên đã làm giấy tờ theo quy định pháp luật. Khi ông H mua đất, ông Đ có để lại lối đi ra đường B rộng 2m. Năm 1990, thấy nhà ông H là hẻm cụt nên ông Nguyễn Đ không để hẻm nữa mà yêu cầu ông H phải mua thêm phần diện tích đất có chiều rộng 3m, chiều dài 5m (tổng là 15m^2 – là diện tích đất trước đây ông Đ có thỏa thuận là lối đi cho gia đình ông H). Khi nhận chuyển nhượng có giấy tờ mua bán viết tay giữa hai bên đề ngày 08/07/1990, chưa có cơ quan nhà nước chứng thực, trị giá bằng tiền là 140.000đồng. Ông H đã giao đủ tiền cho ông Đ. Phần đất này nằm trước mặt diện tích đất ông H đã nhận chuyển nhượng của ông Đ năm 1989, phần diện tích đất mua thêm này chưa được hợp thức hóa và ông H vẫn sử dụng từ năm 1990 cho đến nay.Tại phiên tòa ông Phạm Bá H lại cho rằng khi chuyển nhượng đất cho các hộ dân thì ông Đ có để lại một lối đi có chiều rộng là 2m, sau đó ông và ông T mỗi bên đã mua ½ lối đi này. Sau khi mua ông đã xây dựng một phần nhà trên phần đất này.

Năm 1999, ông H làm đơn xin sửa chữa nhà (cấp 4) được UBND phường 4 chấp thuận, ranh giới giữa nhà ông và chủ nhà trước ông L là ông Nguyễn Ngọc T là bức tường khi sửa nhà ông H xây lại, hiện còn sử dụng cho đến nay. Năm 2002, Nhà nước điều tra biến động đất đai, tại tờ bản đồ số 10 vẫn xác định ranh giới nhà ông H và nhà ông T vẫn là bức tường nhà ông H hiện nay đang ở. Do đó, Biên bản thỏa thuận ngày 01/12/1997 chỉ xác định ranh giới lối đi chung từ nhà bà A sang nhà ông H là 3,3m, còn nhà ông T và ông H đã có ranh giới là hàng rào.

Ông cho rằng việc ông mua ½ lối đi chung là không đúng pháp luật nên ông tự nguyện trả lại phần đất được ký hiệu là B, có diện tích 5,7m^2 làm lối đi chung. Còn đối với phần đất được ký hiệu là A1, diện tích 10,9m^2 thì ông không đồng ý trả lại vì ông cho rằng phần diện tích này khi ông nhận chuyển nhượng của ông Đ dôi ra do đó ông được hưởng.

Ông có yêu cầu phản tố, yêu cầu ông L phải trả lại phần đất được ký hiệu là lô C, có diện tích 4,8m^2 theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 28 tháng 3 năm 2017 để làm lối đi chung. Vì phần đất này ông T đã mua ½ lối đi của ông Đ sau đó chuyển nhượng luôn phần đất này cho ông L

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[3.1]Bà Trần Thị A trình bày: Năm 1989, bà Trần Thị L có mua của ông Nguyễn Đ một diện tích đất là 6m x 16m. Năm 1997, bà nhận chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất của bà Trần Thị L và xây nhà đúng diện tích đã nhận chuyển nhượng, không lấn chiếm lối đi chung và ở từ đó đến nay. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay bà xác định chiều rộng lối đi chung không thay đổi. Biên bản thỏa thuận giữa các hộ ký kết ngày 01/12/1997, tại UBND phường 4, TPVT nhằm mục đích xác định lối đi chung cho tất cả các hộ trong hẻm 65 đường B có chiều rộng 3,3m từ nhà bà và ông H đến hết con hẻm.

[3.2]Ý kiến của ông Lâm Phước H và bà Nguyễn Thị M: Trước năm 1975, khu đất nằm trong hẻm 65 đường B, phường 4, TP V là đất của gia đình ông bà. Sau năm 1975, ba ông bà là ông Nguyễn Đ có bán một thửa đất cho ông H, đo từ bên trong đo ra là 16m. Thời gian sau ba ông lại bán miếng đất kế bên nhà ông H cho bà Lương, sau đó bà Lương bán cho bà A, cũng có chiều dài 16m như nhà ông H và để chừa phần sân cho hai bên đối diện nhà ông T và ông H, nhà ông và nhà bà A cho rộng thêm ra để tiện việc đi lại, xoay sở với chiều rộng là 3,3m và các bên liên quan có lập Biên bản thỏa thuận giữa các hộ ký kết ngày 01/12/1997.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu:

[4.1] Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật tố tụng, tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử. Tòa xác định ông Nguyễn Ngọc T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa chính xác, trong vụ án này ông T tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng

HĐXX,Thư ký đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 239, 243, 247, 248, 249, 258, 260 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015

Trong quá trình giải quyết vụ án, đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70,71, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015

[4.2] Về nội dung vụ án: Căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, có đủ cơ sở để khẳng định, năm 1989 ông H nhận chuyển nhượng từ ông Đ 80m^2 đất, đến năm 1993, ông H đã được UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 80m^2. Theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 28/3/2017 thì ngoài phần diện tích ông H đã được công nhận quyền sử dụng đất, ông H còn sử dụng thêm hai phần đất được ký hiệu là lô A1 có diện tích 10,9m^2 và lô B có diện tích 5,7m^2. Đối với hai phần diện tích đất tăng thêm này, ông H không có chứng cứ chứng minh cho việc nhận chuyển nhượng cũng như không kê khai đăng ký theo quy định của pháp luật. Việc ông H sử dụng đất ngoài diện tích đất đã được công nhận là vi phạm quy định tại Điều 170 Luật đất đai năm 2013, ảnh hưởng đến lối đi chung của các hộ dân trong hẻm, đặc biệt là ông Nguyễn Ngọc L. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn có cơ sở nên đề nghị HĐXX chấp nhận. Ghi nhận sự tự nguyện của ông H trả lại phần đất được ký hiệu B có diện tích là 5,7m^2 làm lối đi chung. Buộc ông H phải trả lại phần đất được ký hiệu là A1, có diện tích là 10,9m^2 làm lối đi chung. Đồng thời buộc ông Phạm Bá H phải tháo dỡ phần vật kiến trúc có phần đất được ký hiệu là A1 và B vì phần nhà này ông H xây dựng không phép, ngoài diện tích đất được cấp giấy và trên phần đất làm lối đi chung.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, yều cầu nguyên đơn phải trả lại phần diện tích đất được ký hiệu là lô C, có diện tích 4,8m^2 đất làm lối đi chung hoàn toàn không có cơ sở để chấp nhận vì ông Nguyễn Ngọc L đã được nhà nước công nhận

quyền sử dụng là 88,4m^2 trong đó có phần diện tích đất này. So với vị trí đất ông L nhận chuyển nhượng từ ông T thì vị trí không thay đổi, do đó không có cơ sở cho rằng hiện tại ông L đã lấn chiếm hẻm chung, để nghị HĐXX bác yêu cầu phản tố của ông H

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc L, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là "*Tranh chấp lối đi chung*"; đất tranh chấp tọa lạc tại hẻm số 65 đường B, phường 4, Tp V nên căn cứ theo quy định tại khoản 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Đồng ý với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc xác định tư cách tham gia tố tụng của ông Nguyễn Ngọc T, trong vụ án này ông T tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng.

Bà Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt bà H.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc L, yêu cầu ông Phạm Bá H trả lại phần đất được ký hiệu là A1, diện tích 10,9m^2 và B, diện tích 5,7m^2 , theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Vũng Tàu lập ngày 28/3/2017, để làm lối đi chung thì thấy:

Nguồn gốc đất hiện ông L đang tranh chấp trước đây nằm trong thửa đất của ông Nguyễn Đ, ông Đ tách thửa bán cho các hộ dân và để lại một lối đi chung có chiều rộng theo thỏa thuận là 2m cho tất cả các hộ dân trong hẻm.Trong quá trình sử dụng đất, ngày 01/12/1997, bà A, ông H, ông T và ông H, là các hộ dân cuối hẻm, có lập Biên bản thỏa thuận, theo biên bản này thì các hộ dân này thống nhất là "đo từ trong đo ra còn dư để làm lối đi chung cho cả xóm" và xác định lối đi chung có chiều rộng là 3,3m (BL12). Theo ông H, bà M, bà A thì phần cuối hẻm từ nhà ông H, bà A đến hết nhà ông T và ông H thì chiều rộng con hẻm là 3,3m. Còn theo ông H thì biên bản này xác định ranh giới lối đi chung từ nhà bà A sang nhà ông H là 3,3m, còn nhà ông T và ông H đã có ranh giới là hàng rào. Ông H cho rằng phần lối đi chung này ông đã nhận chuyển nhượng từ ông Đ vào năm 1990, sau đó ông H lại cho rằng ông H và ông T mỗi người nhận chuyển nhượng ½ lối đi, trong khi đó các lời khai của ông T đều khẳng định ông T không mua bất cứ một phần diện tích đất hẻm nào.

Ông H cho rằng đã nhận chuyển nhượng một phần đất làm lối đi chung nhưng không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh và lời khai của ông H không thống nhất, đồng thời mâu thuẫn với lời khai của ông T nên căn cứ theo quy định tại Điều 94 BLTTDS thì lời khai của ông H không được coi là chứng cứ. Do đó Tòa án sẽ căn cứ theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của BLTTDS để giải quyết vụ việc, theo đó : "Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc"

Xét Biên bản thỏa thuận lập ngày 01/12/1997 thì thấy: Biên bản thỏa thuận này đã được các bên đương sự có liên quan thừa nhận nội dung đã thể hiện đúng ý chí của họ và chữ ký trong Biên bản đúng là chữ ký của họ, các bên không có ý kiến gì đối với biên bản này hơn nữa Biên bản này đã được UBND phường 4, thành phố Vũng Tàu xác nhận nên căn cứ theo quy định tại Điều 92 BLTTDS thì đây là tình tiết không phải chứng minh.

Về nội dung biên bản thể hiện các bên thống nhất "đo từ trong đo ra còn lại để làm lối đi chung" và xác định chiều rộng con hẻm này là 3,3m là phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201043719 do UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho bà Trần Thị A ngày 18/8/1999 (BL35) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 206399 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp cho bà Nguyễn Thị M và ông Lâm Phước H ngày 18/4/2006 (BL36)

Ông H thừa nhận mặt trước nhà ông giáp với hẻm và việc ông đã mua lại của ông Đ phần diện tích đất làm hẻm này bằng thỏa thuận miệng là không đúng quy định của pháp luật nên ông đồng ý trả lại phần diện tích đất được ký hiệu là lô B có diện tích là 5,7m^2 , làm lối đi chung. Còn đối với phần diện tích 10,9m^2 được ký hiệu là A1 thì ông không đồng ý trả lại làm lối đi chung vì ông cho rằng phần diện tích đất này thực ra là nằm phía sau phần diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của ông Đ, trong khi đó theo Sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 19/7/1993, chủ sử dụng đất là ông H, thì mặt phía trước đất của ông giáp với đường hẻm, mặt sau đất của ông giáp với đất ông Phạm Đỏ (BL30). Đồng thời, căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A310846 do UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 08/10/1989 cho ông H thì diện tích đất mà ông H được quyền sử dụng là 80m^2 (BL29). Nếu cộng thêm phần diện tích đất được ký hiệu là lô A1 thì diện tích đất ông H đã vượt quá phần diện tích đất ông H được nhà nước công nhận. Việc ông H sử dụng phần diện tích đất không đúng ranh giới thửa đất, vượt quá phần diện tích đã được nhà nước công nhận, không kê khai đăng ký đối với phần diện tích đất tăng thêm là vi phạm quy định tại Điều 170 của Luật đất đai năm 2013. Từ đó có đủ cơ sở để xác định phần đất được ký hiệu là A1, có diện tích 10,9m^2 không nằm trong phần diện tích đất ông H được công nhận quyền sử dụng đất và vị trí phần đất này nằm phía trước đất của ông H được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là phù hợp.

Từ những phân tích trên có đủ cơ sở để khẳng định phần diện tích đất được ký hiệu là A1, diện tích 10,9m^2 và B, diện tích 5,7m^2 là lối đi chung của các hộ dân

trong hẻm số 65 đường B, phường 4, thành phố V, do đó chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc L. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Bá H tự nguyện trả lại phần diện tích đất 5,7m^2 được ký hiệu là B làm lối đi chung. Buộc ông Phạm Bá H phải trả lại phần diện tích đất được ký hiệu là A1, diện tích 10,9m^2 theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 28/3/2017 làm lối đi chung.

[2.2] Xét yêu cầu của ông L, yêu cầu ông Phạm Bá H phải tháo dỡ phần vật kiến trúc có trên phần đất làm lối đi chung thì thấy: Vì hiện nay phần đất được ký hiệu là A1, diện tích 10,9m^2 và phần đất được ký hiệu là B, diện tích 5,7m^2 này ông H đã xây dựng một phần căn nhà cấp 4 – A5 (01 tầng), có phần nhà liên quan đến đất tranh chấp là diện tích 10,336m^2, phần nhà này xây dựng không có giấy phép, nằm ngoài diện tích ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nằm trên phần diện tích đất làm lối đi chung nên yêu cầu của ông L là hoàn toàn có cơ sở, do đó chấp nhận yêu cầu của ông L, buộc ông Phạm Bá H phải tháo dỡ đối với phần diện tích nhà này.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố của phía bị đơn, yêu cầu ông Nguyễn Ngọc L phải trả lại phần diện tích đất được ký hiệu là lô C có diện tích 4,8m^2 làm lối đi chung. Cơ sở để ông H đưa ra yêu cầu này là căn cứ sơ đồ vị trí đất cấp cho ông Phạm Bá H vào ngày 19/7/1989, theo sơ đồ này thì lối đi chung có chiều rộng 2m và diện tích đất ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tăng thêm 16m^2 so với diện tích ông L nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Ngọc T, trong phần tăng thêm này có một phần đất được ký hiệu là C, diện tích 4,8m^2, là phần diện tích đất ông T đã mua ½ lối đi chung, do đó ông H yêu cầu ông L phải trả lại phần diện tích đất này làm lối đi chung.

Xem xét lại quá trình nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Ngọc L thì thấy: Năm 1999, ông Nguyễn Ngọc L có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc T một thửa đất có diện tích là 72m^2(BL45,46). Khi nhận chuyển nhượng, hai bên đã làm thủ tục đúng theo quy định của pháp luật. Đến ngày 14/8/2002, ông L đã được UBND thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 099474 với diện tích là 84,5m^2 (BL50). Tuy nhiên, đến ngày 21/10/2003, ông L có đơn xin chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tăng thêm phần diện tích là 3,9m^2 tổng cộng phần diện tích đất ông L được quyền sử dụng là 88,4m^2. Theo ông L thì phần diện tích đất tăng thêm từ 72m^2 thành 88,4m^2 là do đo đạc, gia đình ông sử dụng ổn định, đúng vị trí và hình thể như lúc nhận chuyển nhượng của ông T. Điều này hoàn toàn phù hợp với xác nhận của UBND phường 4, thành phố Vũng Tàu đó là "Nguyên nhân là do 02 lần đo đạc chưa chính xác và cuối hẻm cụt không có tranh chấp". Hơn nữa, khi cơ quan chuyên môn T hành đo đạc thực địa đất nhà ông L vào năm 1999 có lập Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất có chữ ký giáp ranh của các chủ sử dụng đất liền kề, ông T cũng có ký xác nhận vào biên bản này, thì ranh giới đất nhà ông L không thẳng từ ngoài hẻm vào mà hình thể như hiện tại sau khi đã chỉnh lý tăng diện tích. Tại phiên Tòa, ông H cũng xác nhận về vị trí đất ông L hiện đang sử dụng không thay đổi so với thời điểm ông L nhận chuyển

nhượng từ ông T. Theo ông H vì lúc ông T chuyển nhượng nhà đất cho ông L thì ông T đã nhận chuyển nhượng ½ lối đi chung và nhập phần đất này vào phần đất mua của ông Đ trước đó và xây dựng nhà tạm hết phần đất này. Trong khi đó theo lời khai của ông T thì ông chuyển nhượng cho ông L đúng phần diện tích đất ông nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Đ, ông không mua thêm bất cứ phần diện tích đất nào từ ông Đ hay bất cứ phần con hẻm chung nào.

Do đó có cơ sở để khẳng định rằng hình thể, vị trí thửa đất của ông L đã tồn tại từ trước năm 1999, phần diện tích đất tăng thêm này là sai sót do đo đạc chứ không phải do thay đổi về hình thể hay vị trí thửa đất mà có. Sau khi được xác định là phần diện tích tăng thêm này là do sai sót trong đo đạc, ông L cũng đã làm đầy đủ nghĩa vụ thuế với nhà nước và đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích đất tăng thêm này. Ông L đã xây dựng nhà trên phần đất này và ngày 16/10/2014, UBND thành phố Vũng Tàu đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 376965 cho ông Nguyễn Ngọc L và bà Võ Thị Hà Th (BL11).

Từ những phân tích trên, xét thấy việc ông H cho rằng ranh giới đất nhà ông L thẳng từ ngoài hẻm vào đến hết con hẻm và yêu cầu Tòa căn cứ vào sơ đồ vị trí đất cấp cho ông năm 1989 làm cơ sở để giải quyết vụ án là chưa đúng với thực tế, quá trình sử dụng đất cũng như diện tích đất nhà nước đã công nhận cho ông Nguyễn Ngọc L và bà Võ Thị Hà Th. Do đó yêu cầu phản tố của ông Phạm Bá H là không có cơ sở để chấp nhận, nên bác yêu cầu phản tố của ông Phạm Bá H.

[3] Chi phí thẩm định, định giá và án phí DSST:

[3.1] Về chí phí thẩm định, định giá: Vì toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L được chấp nhận nên căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, ông H phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá là 7.482.000đ. Ông L đã nộp tạm ứng chi phí đo vẽ định giá là 3.941.000đ, ông H đã nộp 3.541.000đ. Vì ông L đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định, định giá là 3.941.000đ, nên ông H phải hoàn trả lại cho ông L số tiền này.

[3.2] Án phí Dân sự sơ thẩm:

Vì toàn bộ yêu cầu "Tranh chấp lối đi chung" của ông Nguyễn Ngọc L được chấp nhận nên căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, ông Phạm Bá H phải chịu án phí không có giá ngạch là 200.000đ

Vì yêu cầu phản tố của ông Phạm Bá H không được chấp nhận nên căn cứ theo quy định tại khoản 5 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, ông H phải chịu án phí có giá ngạch trên phần diện tích đất là 4,8m^2, đất ở, theo giá Hội đồng định giá đã định là 10.000.000đ/1m^2 = 48.000.000đ x 5% = 2.400.000đ

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165; các Điều 218; 235; 266; 271; 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 170 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 2 và khoản 5 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc L đối với ông Phạm Bá H về "Tranh chấp lối đi chung"

[1.1] Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Bá H trả lại phần đất được ký hiệu là B, diện tích 5,7m^2 , theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 28/3/2017, làm lối đi chung

[1.2] Buộc ông Phạm Bá H phải trả lại phần đất được ký hiệu là A1, diện tích 10,9m^2, theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 28/3/2017, làm lối đi chung

[1.3] Buộc ông Phạm Bá H phải tháo dỡ phần nhà cấp 4-A5, có diện tích 10,336m^2, xây dựng trên phần đất được ký hiệu A1, diện tích 10,9m^2 và phần đất được ký hiệu là B, diện tích 5,7m^2 , theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 28/3/2017

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Bá H đối với ông Nguyễn Ngọc L, yêu cầu ông Nguyễn Ngọc L phải trả lại phần đất được ký hiệu là C, diện tích 4,8m^2, theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 28/3/2017, làm lối đi chung

[3] Chi phí thẩm định, định giá: Buộc ông Phạm Bá H phải hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc L số tiền 3.941.000đ (ba triệu, chín trăm bốn mươi mốt ngàn đồng)

Tính từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả thêm số tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015

[4] Án phí Dân sự sơ thẩm:

[4.1] Ông Phạm Bá H phải nộp 2.600.000đ (hai triệu sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.500.000đ (một triệu năm trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 07530 ngày 05/11/2015 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Vũng Tàu, ông H còn phải nộp 1.100.000đ (một triệu một trăm ngàn đồng)

[4.2] Hoàn lại cho ông Nguyễn Ngọc L số tiền 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 05047 ngày 05/ 02/2015 của Chi cục thi hành án thành phố Vũng Tàu

Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (riêng đương sự vắng mặt, thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc ngày Bản án được tống đạt hợp lệ), để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm

"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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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"

(Kèm theo Bản án là Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 28/3/2017)

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh BR- VT;
- VKSND TP. Vũng Tàu;
- THA Dân sự TP VũngTàu;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Trần Thị Mai