

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TUYÊN QUANG
TỈNH TUYÊN QUANG**

Bản án số: 129/2019/DS-ST

Ngày 22/11/2019

V/v “*Tranh chấp danh giới quyền
sử dụng đất*”

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TUYÊN QUANG, TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phạm Thị Hương Giang**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Hà Hữu Bình** và ông **Vương Minh Tân**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Hoàng Thị Minh Ngọc** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

- *Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuyên Quang tham gia phiên tòa:* Bà **Hoàng Thị Hải Vân** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 đến 22 tháng 11 năm 2019 tại Trụ sở Toà án nhân dân thành phố Tuyên Quang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 49/2016/DS-ST, ngày 01/8/2016 về việc Tranh chấp danh giới quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2019/QĐST-DS ngày 25/7/2019, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Phạm C**, sinh năm 1965

và ông **Lê N**, sinh năm 1961

Cùng địa chỉ: Số nhà 137, tổ 14, phường N, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

* *Bị đơn:* Bà **Dương H**, sinh năm 1950

Địa chỉ: Số nhà 03, tổ 14, phường N, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

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

- Anh **Phạm K**, sinh năm 1975

Địa chỉ: Tổ 14, phường N, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

- Anh **Phạm L**, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số nhà 01, tổ 14, phường N, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

- Anh **Vũ H1**, sinh năm 1967 và chị **Nguyễn L1**, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số nhà 36, tổ 13, phường N, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

- Chị **Phạm T**, sinh năm 1980

Địa chỉ: Xóm 2, xã K, huyện V, tỉnh Nam Định.

- Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Tuyên Quang

Địa chỉ: Tổ 9, phường N, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang
Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương T1 - Chủ tịch
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi D - Phó chủ tịch
Các đương sự đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản hoà giải, nguyên đơn bà Phạm C và ông Lê N trình bày:

Năm 1991 vợ chồng tôi mua một thửa đất của ông H2 và bà C2 tại tổ 14, phường N, thành phố T. Hiện nay ông H4 và bà C4 đã chuyển đi Hà Nội và cũng đã chết. Thửa đất có vị trí, phía trước giáp đường bê tông của xóm, phía sau giáp với nhà bà Dương H. Năm 2012 gia đình ông N, bà C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này, khi làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất, gia đình bà H có ký hộ giáp ranh để xác nhận là đất không có tranh chấp. Năm 2012 gia đình bà H cũng được cấp giấy CNQSD đất, đến năm 2015 nhà bà H làm đường bê tông, gia đình ông N, bà C không có ý kiến gì. Tháng 6 năm 2016, nhà bà C, ông N xây hàng rào sát đường bê tông thì nhà bà H cho rằng nhà bà C lấn đất và xảy ra tranh chấp. Sự việc đã được chính quyền địa phương hòa giải và đo đạc thực tế thì thấy phần đường bê tông mà nhà bà H xây dựng đã lấn sang đất của nhà ông bà rộng khoảng 1,5m; dài khoảng 45m. Do đó bà Phạm C và ông Lê N làm đơn khởi kiện đối với bà Dương H yêu cầu Tòa án giải quyết: Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa gia đình bà C, ông N và gia đình bà H.

Tại bản tự khai và biên bản hoà giải, bị đơn bà Dương H trình bày:

Năm 1980 gia đình bà H có mua thửa đất của ông T4 (hiện nay bà H không biết ông T4 ở đâu, còn sống hay đã chết). Sau khi mua đất và về sống ở đây, gia đình bà sử dụng ổn định và không có tranh chấp với ai. Đến năm 1991, gia đình ông Lê N và bà Phạm C có mua đất của ông H4, bà C4 về ở, khi mua bán hai bên gia đình cũng ký giáp ranh và xác định ranh giới giữa hai gia đình là cây sấu và cây nhãn. Thửa đất này của nhà bà H cũng đã được cấp giấy CNQSD đất, khi làm thủ tục cấp giấy, gia đình bà C cũng ký giáp ranh và không có tranh chấp. Sau khi nhà bà C về ở thì trồng rừng cây gỗ làm hàng rào ngăn cách. Đến năm 2010 gia đình bà H được Nhà nước hỗ trợ xi măng để làm đường bê tông. Khi làm đường nhà bà H đã đổ bê tông con đường này cách hàng rào gỗ của nhà bà C 20cm với mục đích để sau làm cống thoát nước. Lúc này, bà C và ông N biết gia đình bà H làm đường bê tông nhưng cũng không có ý kiến gì. Năm 2016, gia đình bà C phá hàng rào cây gỗ để xây tường rào bằng gạch và xây sát đường bê tông nên xảy ra tranh chấp. Nay bà C và ông N khởi kiện đề nghị Tòa án xác định ranh giới quyền sử dụng đất của nhà bà C ông N sang bên phần đường bê tông của gia đình bà H, bà H không nhất trí, bà Hạnh xác nhận con đường bê tông này nằm trong diện tích đất mà bà H đã được cấp giấy CNQSD đất.

Ngày 18/9/2018 bà Dương H thay đổi lời khai, bà H trình bày: Phần đất có tranh chấp nằm trên con đường bê tông hiện nay là lối đi chung của các gia đình phía trong nhà bà, gồm có anh Phạm L, anh Phạm K, anh Phạm H1 và chị Phạm T1. Những người

này đều là con đẻ của bà Dương H và được bà H chia cho đất. Hiện nay phần đất của anh H1 đã bán cho anh Phạm H, anh H1 và chị T1 không sống trên thửa đất này mà gia đình cư trú ở địa chỉ khác. Trước đây con đường đi này là đường đất của gia đình bà H và nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H. Sau này bà H chia đất cho các con và các con bà H cũng đều đã được cấp CNQSD đất, bà đã để lại con đường đi này làm lối đi chung cho các con. Đến năm 2010, Nhà nước hỗ trợ xi măng, bà H và các con bà mua cát, sỏi để làm con đường này. Bà H xác định phần đất tranh chấp nằm ở vị trí gần nhà bà mà không phải đất của bà, đây là lối đi chung của các gia đình ở phía trong (là các con của bà H). Bà H đề nghị Tòa án đưa họ vào tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bà Phạm C và ông Lê N vẫn khẳng định lối đi này là của gia đình bà H, không phải lối đi của thôn xóm do Nhà nước quản lý.

Tòa án đã đưa các hộ gia đình anh Phạm L, chị Đào H3; anh Phạm K, chị Phạm H4; anh Vũ H1; chị Phạm T1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Lời trình bày của anh Phạm K, chị Phạm T1 và anh Phạm L (là các con của bà Dương H) như sau: Nguồn gốc con đường đi hiện nay có phần đất đang tranh chấp là lối đi của gia đình ông Phạm D và bà Dương H (là bố mẹ đẻ của các anh, chị; ông D đã chết năm 2012) từ đã lâu. Trước đây khu vực nhà ở của bà Dương H là ruộng, gia đình nhà bà H ở phía trong đôi, con đường này đi vào nhà bà H. Sau này bà H xây nhà ra phía ngoài ở (là ngôi nhà hiện nay) và chia đất cho các con (có 04 người: Phạm K, Phạm L, Phạm T1 và anh Phạm H2), ông D và bà H làm thủ tục tặng riêng cho con đẻ và các anh, chị cũng đã được cấp Giấy CNQSD đất cho riêng mình. Riêng phần đất của anh H2 đã bán cho anh Vũ H1. Hiện nay có gia đình anh K và anh L ở tại các thửa đất này, chị T1 và anh H1 không ở đây. Khi Nhà nước có chủ trương làm đường bê tông hóa nông thôn thì tổ dân phố có họp và UBND phường có đến làm việc sau đó có cấp xi măng cho gia đình các anh, chị để làm đường bê tông. Gia đình tự mua cát, sỏi và bỏ xây dựng, khi làm xong đường, UBND phường N có xuống lập biên bản nghiệm thu công trình. Trong thời gian làm đường không có tranh chấp với các hộ gia đình, ranh giới giữa con đường với đất nhà bà C, ông N là rặng cây găng. Lúc đó gia đình các anh đã để lại diện tích đất chiều ngang là 20cm để sau này làm cống thoát nước. Khi nhà bà C phá hàng rào bằng cây găng đi để xây tường rào bằng gạch thì xảy ra tranh chấp vì gia đình bà C xây sát vào đường bê tông, xây vào 20cm đất mà các anh để lại. Anh K, anh L và chị T1 đều xác định con đường đi này trước đây là của bố mẹ anh nhưng sau khi chia đất cho các con thì đã trở thành lối đi chung của các anh, chị nên các anh, chị không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà C và ông N.

Anh Vũ H1 trình bày: Tháng 3 năm 2018 anh có mua lại thửa đất của anh Phạm H2 là con trai bà Dương H, sau khi mua đất anh không sử dụng đến và cũng đã làm thủ tục sang tên giấy CNQSD đất. Khi anh mua thửa đất này đã có con đường bê tông đi vào, trên giấy CNQSD đất cũng thể hiện có con đường đi vào rộng 3m, khi anh mua đất anh không biết việc gia đình bà C, ông N và gia đình bà H đang có tranh chấp về đất

đại. Phần đất tranh chấp cũng không nằm trong diện tích đất anh mua của anh H2 mà là lối đi vào các gia đình (là con của bà H).

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải giữa nhiều lần các đương sự nhưng không thành.

Tòa án cũng đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ, kết quả thu thập chứng cứ thể hiện:

Nguồn gốc đất của gia đình ông Lê N và bà Phạm C là mua lại của ông H4 bà C4 từ năm 1991, hiện nay ông H4 và bà C4 đã chết. Còn nguồn gốc đất của gia đình bà H4 là mua lại đất của gia đình ông T4 từ năm 1980.

Về con đường bê tông hiện nay đang có tranh chấp: Năm 2010 Nhà nước có chính sách bê tông hóa đường nông thôn, Nhà nước hỗ trợ xi măng để làm đường cho 03 hộ gia đình có lối đi chung. Khi đó nhà bà H, anh Phạm L, anh Phạm K (là con của bà H) đủ điều kiện nên tổ đã họp bàn và thống nhất nhà bà H đóng góp công sức và cát, sỏi cùng Nhà nước làm con đường bê tông rộng 3m. Khi làm đường bê tông không có tranh chấp gì. Lối đi này trước đây là đường đất đi vào nhà bà H ở phía trong trên đỉnh đồi, sau này nhà bà H chuyển ra ngoài đường bê tông (vẫn trong cùng thửa đất của nhà bà H) và bà H tách đất chia cho các con ra ở riêng thì con đường này được 03 nhà sử dụng là nhà anh K, anh L và bà H.

Sau khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với hiện trạng sử dụng đất và vật kiến trúc trên đất, nguyên đơn và bị đơn đều nhất trí kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ (có mảnh trích hiện trạng kèm theo).

Tiến hành định giá tài sản xác định: Phần diện tích đất đang tranh chấp (8,5m²) có giá trị là 255.000đồng (*Hai trăm năm mươi năm nghìn đồng*); Phần đường bê tông đang tranh chấp có giá trị là 460.000đồng (*Bốn trăm sáu mươi nghìn đồng*). Tổng giá trị quyền sử dụng đất và đường bê tông trên đất là 715.000đồng (*Bảy trăm mười năm nghìn đồng*).

Tại phiên tòa ngày 13/9/2019, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đề nghị HĐXX đưa UBND phường N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì phần đất đang có tranh chấp nằm trên lối đi chung do UBND phường N đang quản lý.

Quá trình tham gia tố tụng tại phiên hòa giải và phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, đại diện Ủy ban nhân dân phường N, thành phố T trình bày:

Thực hiện Nghị quyết số 22/2010/NQ-HĐND ngày 27/12/2010 của Hội đồng nhân dân tỉnh Tuyên Quang về cơ chế, chính sách bê tông hoá đường giao thông nông thôn giai đoạn 2011-2015 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang. Ủy ban nhân dân phường N đã có thông báo số 01/TB-UBND ngày 06/01/2011 về việc triển khai công tác làm đường bê tông giao thông nông thôn năm 2011.

Ngày 15/01/2011, Ủy ban nhân dân (UBND) phường N nhận được biên bản họp cụm dân cư và dự toán làm đường bê tông của tổ 14, phường N về việc đề nghị làm đường bê tông đoạn từ nhà bà H đến nhà ông K với chiều dài 80m, rộng 3m, dày 0,16m.

UBND phường N đã có tờ trình số 26/TTr-UBND ngày 12/5/2011 về việc xin phê duyệt chủ trương làm đường bê tông giao thông nông thôn năm 2011, giai đoạn 2011-2015 và đã được chủ tịch UBND thành phố T phê duyệt theo Quyết định số 2092/QĐ-CT ngày 16/05/2011 về việc phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng đường bê tông giao thông nông thôn năm 2011 trên địa bàn phường N, thành phố T. UBND phường N đã xây dựng kế hoạch số 19/KH-UBND ngày 20/6/2011 về triển khai xây dựng công tác làm đường bê tông giao thông nông thôn đợt 2 năm 2011. Chủ tịch UBND phường đã ra Quyết định số 43/QĐ-CT ngày 20/6/2011 về việc thành lập Ban chỉ đạo làm đường bê tông phường N năm 2011, Quyết định số 45/QĐ-CT ngày 21/6/2011 về việc thành lập Tiểu ban quản lý làm đường bê tông tổ 14, phường N; Quyết định số 53/QĐ-CT ngày 21/6/2011 về việc thành lập Tiểu ban giám sát làm đường bê tông thuộc tổ 14, phường N, thành phố T. Sau đó UBND phường đã tiếp nhận xi măng từ UBND thành phố T và giao cho các tổ dân phố trên địa bàn phường để triển khai xây dựng đường theo kế hoạch đã đề ra, trong đó có tổ 14, phường N. Trong quá trình triển khai làm đường, tổ dân phố đã có biên bản nghiệm thu nền đường vào ngày 20/6/2011, biên bản nghiệm thu khối lượng thi công xây dựng hoàn thành tuyến đường bê tông tổ 14, phường N, các sổ theo dõi xuất nhập xi măng, vật liệu thi công và sổ đóng góp tiền để làm đường bê tông. Trong quá trình triển khai xây dựng tuyến đường bê tông từ nhà bà H đến nhà ông K, phía gia đình ông N, bà C không có ý kiến, đơn thư về tranh chấp đất đai. Theo thông tư số 32/2014 ngày 08/8/2014 của Bộ giao thông vận tải hướng dẫn về quản lý, vận hành, khai thác đường giao thông nông thôn thì con đường này thuộc quyền quản lý sử dụng của cụm dân cư, các hộ gia đình đang sử dụng, tổ dân phố.

Tại phiên tòa ngày 21/11/2019, nguyên đơn bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thỏa thuận, thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, các đương sự đều nhất trí xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Lê N, bà Phạm C với con đường đi chung mà bà Dương H và những người đang sử dụng con đường này được tính theo mép đường bê tông của con đường hiện nay mà gia đình bà H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sử dụng (theo mảnh trích hiện trạng).

Đối với phần đất có tranh chấp là 8,5m² có đổ bê tông, các đương sự thống nhất thỏa thuận: Bà Dương H có nghĩa vụ thanh toán bằng tiền cho ông Lê N và bà Phạm C số tiền 1.000.000đồng (*Một triệu đồng*).

Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Các đương sự thống nhất: Bà Dương H phải chịu 3.866.000đồng (*Ba triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn đồng*) và có nghĩa vụ hoàn trả số tiền này cho bà Phạm C và ông Lê N.

Về án phí: Các đương sự thống nhất: Bà Dương H phải nộp án phí theo quy định của pháp luật; bà Phạm C và ông Lê N không phải chịu án phí của vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuyên Quang phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Từ khi thụ lý đơn và trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự; Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Hội đồng xét xử độc lập, chỉ tuân

theo pháp luật, trình tự tại phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật; Việc chấp hành pháp luật của đương sự: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án:

Công nhận sự thoả thuận của các đương sự như sau: Xác định hiện trạng sử dụng đất hộ ông Lê N và bà Phạm C, thửa đất có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Bắc tiếp giáp đất đã chuyển nhượng cho ông Trần T6 và ông Phạm K; phía Tây giáp đường bê tông xóm; phía Nam giáp nương hợp tác xã; phía Đông tiếp giáp đường bê tông lối đi chung, giáp đất nhà bà Dương H được giới hạn bởi các điểm 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14 (Có mảnh trích hiện trạng thửa đất 155, 163 tờ bản đồ số 43 bản đồ địa chính kèm theo).

Bà Dương H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê N và bà Phạm C số tiền 1.000.000đồng (*Một triệu đồng*).

Bà Dương H phải chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản và có nghĩa vụ hoàn trả số tiền này cho bà Phạm C và ông Lê N.

Bà Dương H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật nhưng được miễn án phí với lý do là người cao tuổi.

Bà Phạm C và ông Lê N không phải chịu án phí, trả lại cho bà C, ông N số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Vụ án dân sự trên thụ lý ngày 01/8/2016, căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 thì áp dụng quy định tại Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại địa chỉ tổ 14, phường N, thành phố T, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp trên đã được UBND phường N hòa giải nhưng không thành nên nguyên đơn khởi kiện đến Tòa án. Như vậy, vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 9 Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 265 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2] Về yêu khởi kiện:

Đối với thửa đất số 155, tờ bản đồ số 43, địa chỉ thửa đất xóm 14, xã N, thị xã T đã được Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 808084 ngày 10/10/2015, số vào sổ cấp giấy CNQSD đất 00846/NT mang tên hộ ông Lê N; bà Phạm C với diện tích: Đất ở 400m²; đất vườn 1814,2m². Các tài liệu có trong hồ sơ cấp giấy CNQSD đất do Tòa án thu thập tại UBND thành phố T

thể hiện, tại đơn xin xác nhận nguồn gốc đất ở ngày 30/6/2005 của ông Lê N các hộ giáp ranh (trong đó có nhà bà Dương H) đều đã ký xác nhận và chính quyền địa phương đã xác nhận đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp; tại biên bản xác định ranh giới, hiện trạng sử dụng đất ngày 30/6/2005, các hộ giáp danh cũng đều ghi xác nhận đất không có tranh chấp. Ngày 20/01/2006 ông N, bà C chuyển nhượng cho ông Trần T6 diện tích 147,3m² đất ở và 341,9m² đất vườn. Ngày 26/10/2011, ông N và bà C chuyển nhượng cho ông Phạm K và bà Phạm H3 diện tích 218,7m² đất (trong đó có 50m² đất ở và 168,7m² đất vườn liền kề). Diện tích đất còn lại là 1476,3m².

Đối với thửa đất bà Dương H hiện nay đang sử dụng đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy CNQSD đất ngày 12/01/2011, số BC 397110, mang tên hộ ông Phạm D và bà Dương H; thửa đất số 163, tờ bản đồ số 43, địa chỉ thửa đất tổ 14, phường N, thành phố T, diện tích 1689,9m² (đất ở tại đô thị); trong giấy chứng nhận này không thể hiện có đường đi chung. Ngày 23/3/2011 ông Phạm D và bà Dương H lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho các con (Phạm H2 diện tích 143,2m² đất ở; Phạm K diện tích 149,4m² đất ở; Phạm L diện tích 163,2m² đất ở; Phạm T1 diện tích 147,5m² đất ở) và đều đã được UBND thành phố T cấp giấy CNQSD đất, trong các giấy CNQSD đất của các con bà H thể hiện có đường đi chung rộng 3m. Ngày 20/02/2012, bà Dương H có đơn xin hợp thửa đất số 160 + 162 tờ bản đồ địa chính số 43, diện tích 80m² đất ở và 554,7m² đất cây lâu năm với thửa đất số 163 tờ bản đồ địa chính số 43, diện tích 427,4m² đất ở thành thửa đất số 362 tờ bản đồ địa chính số 43, diện tích 1007,4m² đất ở và 554,7m² đất cây lâu năm và đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy CNQSD đất ngày 27/3/2012, số BĐ 864482, mang tên hộ ông Phạm D và bà Dương H; trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này có thể hiện đường đi chung rộng 3m. Đối với diện tích đất của anh Phạm H2 đã chuyển nhượng lại cho anh Vũ H1 và chị Nguyễn L1, anh H1 và chị L1 đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tuyên Quang cấp giấy CNQSD đất số CM 150029, ngày 19/6/2018.

Tại bản đồ năm 1997 và sổ mục kê năm 1997 hiện đang lưu giữ tại UBND phường N thể hiện thửa đất của gia đình bà Dương H, ông Phạm D không có con đường đi vào các hộ gia đình phía bên trong.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng phần đất tranh chấp nằm trên lối đi chung và lối đi này thuộc quyền quản lý của UBND phường N, thành phố T.

Theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Dân sự 2005 về quyền sử dụng bất động sản liền kề: “Chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất có quyền sử dụng bất động sản liền kề thuộc sở hữu của người khác để bảo đảm các nhu cầu của mình về lối đi, cấp thoát nước, cấp khí gas, đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý nhưng phải đền bù nếu không có thỏa thuận khác”.

Đồng thời, Điều 275 Bộ luật Dân sự 2005 về quyền về lối đi qua bất động sản liền kề quy định:

“1. Chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có lối ra, có quyền yêu cầu một trong những chủ sở hữu bất động sản

liền kê dành cho mình một lối đi ra đến đường công cộng; người được yêu cầu có nghĩa vụ đáp ứng yêu cầu đó. Người được dành lối đi phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản liền kề, nếu không có thỏa thuận khác...

2. Vị trí, giới hạn chiều dài, rộng, cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định.

3. Trong trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định của khoản 2 điều này mà không có đền bù."

Như vậy việc gia đình bà H tách thửa phải dành lối đi cho các con là cần thiết để đảm bảo quyền của người nhận tặng cho quyền sử dụng đất trong trường hợp bà H chia tách thửa đất có hình thành đường giao thông. Theo các tài liệu có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ gia đình và các tài liệu trong hồ sơ xây dựng công trình đường bê tông nông thôn năm 2011, không có tài liệu nào thể hiện gia đình bà Dương H đã hiến phần đất là lối đi chung này cho Nhà nước; những người dân sống lâu năm ở tại khu vực này cũng đều xác nhận lối đi này trước đây là đường đất đi vào nhà bà H và thuộc đất của bà H, sau này bà H chia đất cho các con thì để lại lối đi này cho các con cùng sử dụng, khi Nhà nước có chủ trương thực hiện bê tông hóa đường giao thông nông thôn, gia đình nhà bà H đủ điều kiện là từ 03 hộ dân trở lên cùng sử dụng con đường thì được Nhà nước hỗ trợ xi măng, gia đình bà H mua cát, sỏi và bỏ công ra để làm con đường này. Vì vậy cần xác định lối đi chung này thuộc quyền quản lý của bà H và những người đang sử dụng lối đi chung này.

Sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với hiện trạng sử dụng đất và vật kiến trúc trên đất, các đương sự đều nhất trí kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ và mảnh trích hiện trạng.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Lê N và bà Phạm C là có căn cứ chấp nhận.

Tại phần tranh luận nguyên đơn và bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, các bên đều nhất trí xác định ranh giới quyền sử dụng đất của gia đình bà C, ông N là tính theo mép đường bê tông của con đường hiện nay mà gia đình bà H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sử dụng, theo mảnh trích hiện trạng của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, cụ thể: Phía Bắc tiếp giáp đất đã chuyển nhượng cho ông Trần T6 và ông Phạm K; phía Tây giáp đường bê tông xóm; phía Nam giáp nương hợp tác xã; phía Đông tiếp giáp đường bê tông lối đi chung, giáp đất nhà bà Dương H được giới hạn bởi các điểm 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14.

Đối với phần đất 8,5m² có đồ bê tông, các đương sự thống nhất bà H trả lại nhưng thanh toán bằng tiền cho ông N và bà C với số tiền 1.000.000đồng (Một triệu đồng).

Xét thấy, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết nội dung của vụ án nên HĐXX chấp nhận và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

[3] Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng (tiền thẩm định và định giá tài sản) là 3.866.000đồng (*Ba triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn đồng*). Các đương sự thống nhất: Bà Dương H có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ chi phí này cho ông N và bà C. Nội dung thoả thuận này phù hợp với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nên HĐXX công nhận sự thoả thuận này.

[4] Về án phí: Các đương sự thoả thuận: Bà Dương H phải chịu án phí của vụ án. Tuy nhiên bà H là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn không phải chịu án phí và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 157; Điều 165; Điều 147; Điều 271; Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 203 Luật đất đai; các Điều 265, 266 Bộ luật dân sự 2005

- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự như sau:

- Xác định hiện trạng sử dụng đất hộ ông Lê N và bà Phạm C, thửa đất có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Bắc tiếp giáp đất đã chuyển nhượng cho ông Trần T6 và ông Phạm K; phía Tây giáp đường bê tông xóm; phía Nam giáp nương hợp tác xã; phía Đông tiếp giáp đường bê tông lối đi chung, giáp đất nhà bà Dương H được giới hạn bởi các điểm 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14 (Có mảnh trích hiện trạng thửa đất 155, 163 tờ bản đồ số 43 bản đồ địa chính kèm theo).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

- Bà Dương H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê N và bà Phạm C số tiền 1.000.000đồng (*Một triệu đồng*).

3. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Bà Dương H phải chịu 3.866.000đồng (*Ba triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn đồng*) và có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền này cho ông Lê N và bà Phạm C.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành các khoản tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Về án phí: Bà Dương H được miễn án phí dân sự theo quy định tại điểm d Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Lê N và bà Phạm C không phải chịu án phí, trả lại cho ông N và bà C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng (*Hai trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số N⁰ 0001093 ngày 22/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuyên Quang.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

6. Quyết định, bản án được thi hành theo 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, 7^a 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 Tuyên Quang;
- VKSND thành phố TQ (2 bản);
- THADS thành phố TQ;
- Các bên đương sự;
- L- u hồ sơ.

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

Phạm Thị Hương Giang

