TÒA ÁN NHÂN DÂN **H. HÒA VANG, TP. ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2023/DS-ST
Ngày: 27-3-2023
V/v "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp công nhận lối đi chung*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA VANG, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Anh Tuấn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Tán Nghị
2. Bà Lê Thị Hồng

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Lê Thị Ly – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Mạnh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 106/2021/TLST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2021 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp công nhận lối đi chung*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2023/QĐXX-ST ngày 08 tháng 02 năm 2023, Quyết định hoãn phiên toà số 09/2023/QĐST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Phú L, sinh năm 1953 và bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1958; cùng địa chỉ cư trú: Tổ 3, thôn D, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thùy L2, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ 3, thôn D, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng (*theo hợp đồng ủy quyền ngày 14/7/2021*). *Có mặt.*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Thanh Long, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ 14, phường Bình Thuận, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. *Có mặt.*

2. Bị đơn: Ông Phan H1, sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1972; cùng địa chỉ cư trú: Tổ 3, thôn D, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. *Vắng mặt.*

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Ông Trần Văn H2, sinh năm 1983 và bà Văn Thị H3, sinh năm 1990; Cùng địa chỉ cư trú: Thôn 4, xã Đ, huyện Đại Lộc, tỉnh Quảng Nam. *Ông Hậu có mặt, bà Hằng có đơn xin xét xử vắng mặt.*

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

4.1. Ông Đặng Văn N, sinh năm 1984 và bà Nguyễn Thị Kim M, sinh năm 1984; cùng địa chỉ cư trú: Số 667 đường N, phường Hòa Hiệp Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. *Vắng mặt.*

4.2. UBND huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: Trung tâm hành chính huyện Hòa Vang, thôn Dương Lâm, xã Hòa Phong, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. *Vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày đề ngày 07/6/2021, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của mình trình bày:

Vào ngày 22/11/2011 vợ chồng ông L bà L1 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phan H1 và bà Nguyễn Thị Kim A một phần đất có diện tích là 9.6m^2 (chiều ngang 1.6m, chiều dài 6m), dùng để làm đường đi với giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng. Phần đất này nằm trong tổng diện tích đất thuộc thửa đất số 1267, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn D, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Các bên đã lập "Giấy nhận tiền cọc và cam kết mua bán sử dụng nhà và đất ở", "Giấy thỏa thuận, hợp đồng bán đất" và "Giấy nhận tiền mặt" cùng ngày 22/11/2011. Trong đó ghi nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ghi nhận vợ chồng ông L bà L1 đã thanh toán đầy đủ số tiền 70.000.000 đồng cho ông H1, bà A.

Sau khi hoàn tất các thủ tục mua bán thì vợ chồng ông L bà L1 đã sử dụng phần đất đó để làm lối đi ra vào các lô đất phía trong của gia đình. Thời gian sau, vì có nhu cầu tặng cho đất các con và muốn cấp đổi sổ hồng theo quy định của Nhà nước nên ông L bà L1 đã tiến hành các thủ tục về đất đai. Thời điểm đó ông L bà L1 mới phát hiện ra sự việc là vào năm 2013 ông H1 và bà A đã chuyển nhượng lô đất của ông bà sang cho ông Đặng Văn N và bà Nguyễn Thị Kim M, trong đó bao gồm cả phần diện tích đất 9.6m^2 đã chuyển nhượng cho ông L bà L1 vào năm 2011. Hiện nay, ông Nhân và bà Mai đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 530134 với số tờ, số thửa thay đổi thành thửa đất số 4, tờ bản đồ số 14, diện tích đất 75m^2 nhưng người quản lý, sử dụng thực tế vẫn là ông H1 và bà A.

Sau khi phát hiện sự việc, ông L bà L1 đã nhiều lần yêu cầu ông H1 và bà A làm thủ tục chuyển phần diện tích đất nêu trên cho ông L bà L1 nhưng họ không đồng ý. Sau đó, ông L bà L1 đã làm đơn kiến nghị gửi đến UBND xã H yêu cầu giải quyết tranh chấp. Tại buổi làm việc ngày 20/4/2021, mặc dù đã được cán bộ địa chính cũng như trưởng thôn đề xuất ý kiến nhưng ông H1 và bà A chỉ thừa nhận việc cam kết chuyển nhượng cho ông L bà L1 1.6m làm đường đi mà lại không đồng ý phối hợp để tiến hành các thủ tục bàn giao đúng hiện trạng.

Thiết nghĩ, việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được ông L bà L1 thanh toán đầy đủ tiền và đã đưa vào sử dụng trên thực tế nhưng ông H1 và bà A vẫn thường xuyên thoái thác cũng như tìm nhiều lý do để không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L bà L1 làm các thủ tục theo quy định Nhà nước. Theo đơn khởi kiện, ông L bà L1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/11/2011 giữa vợ ông bà với vợ chồng ông Phan H1, bà Nguyễn Thị Kim A là hợp pháp. Buộc ông Phan H1, bà Nguyễn Thị Kim A giao quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích là 9.6m^2 (chiều ngang 1.6m, chiều dài 6m) nằm trong tổng diện tích đất thuộc thửa đất số 1267, tờ bản đồ số 5 (nay là thửa đất số 4, tờ bản đồ số 14) tọa lạc tại thôn D, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng cho ông bà để làm lối đi.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan H1, bà Nguyễn Thị Kim A với ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị Kim M là vô hiệu. Đồng thời, xem xét lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 530134 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/01/2013 cho ông Đặng Văn N và bà Nguyễn Thị Kim M đối với phần diện tích đất mà vợ chồng ông bà đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Phan H1, bà Nguyễn Thị Kim A.

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu tuyên bố hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan H1, bà Nguyễn Thị Kim A với ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị Kim M là vô hiệu.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cũng đồng ý với Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc sử dụng lối đi có diện tích 9,6m^2 làm lối đi chung.

Bị đơn vắng mặt và không có ý kiến trình bày gửi Toà án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị Kim M, UBND huyện Hoà Vang vắng mặt và không có ý kiến trình bày gửi Toà án.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 14/9/2022 và tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trần Văn H2 và bà Văn Thị H3 trình bày:

Nguyên trước đây, vào ngày 22/01/2019, vợ chồng ông Hậu bà Hằng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1498, tờ bản đồ số 05 với diên tích 121,5m^2 tọa lạc tại thôn D, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng từ vợ chồng ông Lê Văn Thu và bà Võ Thị Thanh Nga. Đến ngày 18/02/2019, thì được Chi nhA Văn phòng đăng ký đất đai tại Hòa Vang chỉnh lý biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BE 551247. Theo sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như hiện trạng thực tế hiện nay thì có một con đường đất có chiều ngang 2m đi vào phần đất mà vợ chồng ông bà đã nhận chuyển nhượng. Khi nhận chuyển nhượng ông bà được biết là phần đất làm lối đi này trước đây đã được gia đình ông Nguyễn Phú L và bà Nguyễn Thị L1 mua (nhận chuyển nhượng) lại của vợ chồng ông Phan H1 và bà Nguyễn Thị Kim A vào năm 2011.

Do gia đình ông Phan H1, bà Nguyễn Thị Kim A không chịu giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục cắt đất. Đồng thời, lại đem toàn bộ nhà đất tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 14 có diện tích 75m^2 tọa lạc tại thôn D, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng (trong đó có cả diện tích đất làm lối đi mà ông H1, bà A đã chuyển nhượng cho ông Lâu, bà Liên) để chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đăng Văn Nhân và bà Nguyễn Thị Kim M nên mới phát sinh tranh chấp.

Nay, ông Nguyễn Phú L và bà Nguyễn Thị L1 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và ông Phan H1, bà Nguyễn Thị Kim A vào năm 2011 là hợp pháp. Đồng thời, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan H1, bà Nguyễn Thị Kim A và ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị Kim M vô hiệu thì ông bà không có ý kiến gì. Tuy nhiên, vì phần đất đang tranh chấp này là lối đi duy nhất vào lô đất của vợ chồng ông bà cũng như lô đất phía trong của gia đình ông Lâu, bà Liên. Do đó, ông bà có yêu cầu độc lập là đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang giải quyết những vấn đề như sau:

Công nhận con đường đất có chiều ngang khoảng 2m với tứ cận:

- Đông giáp đất ông Nguyễn Phú L và bà Nguyễn Thị L1;
- Tây giáp đường bê tông 2m;
- Nam giáp nhà đất ông Đặng Văn Thuận;
- Bắc giáp nhà đất ông Phan H1, bà Nguyễn Thị Kim A (đã chuyển nhượng cho ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị Kim M) và lô đất của vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng.

Là lối đi chung của các hộ dân trong đó có gia đình ông bà là Trần Văn H2 và Văn Thị H3.

Tại phiên toà: Ông Hậu bà Hằng thay đổi một phần yêu cầu của mình đó là chỉ yêu cầu công nhận con đường có diện tích 9,6m^2 (là phần đất mà ông L bà L1 nhận chuyển nhượng của ông H1 bà A) là lối đi chung, ông bà được quyền sử dụng lối đi chung này.

Tài liệu, chứng cứ của vụ án: Đơn khởi kiện, Đơn yêu cầu độc lập; Giấy nhận tiền cọc và cam kết mua bán sử dụng nhà và đất ở, Giấy thỏa thuận, hợp đồng bán đất và Giấy nhận tiền mặt cùng ngày 22/11/2011, Công văn trả lời của Chi nhA văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoà Vang, Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, chứng thư thẩm định giá.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ là đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 129, 245, 246, 254, 500 của Bộ luật dân sự 2015 chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, cụ thể là đề nghị Hội đồng xét xử:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2011 giữa vợ chồng ông Nguyễn Phú L, bà Nguyễn Thị L1 và vợ chồng ông Phan H1, bà Nguyễn Thị Kim A đối với phần đất có diện tích 9,6 m^2 (1,6m x 6m) thuộc thửa đất số 1267, tờ bản đồ số 5 (nay là thửa đất số 4, tờ bản đồ số 14) tọa lạc tại thôn D, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan H1, bà Nguyễn Thị Kim A với ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị Kim M là vô hiệu.

Công nhận lối đi có diện tích 9,6 m^2 nói trên là lối đi chung.

Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà HĐXX nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

[1.1] *Về quan hệ tranh chấp:* Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc tranh chấp yêu cầu công nhận lối đi chung. Như vậy quan hệ tranh chấp ở đây được xác định là "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp công nhận lối đi chung".

[1.2] *Về thẩm quyền giải quyết:* Đối tượng tranh chấp là phần diện tích đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại thôn D, xã H, huyện Hòa Vang. Do vậy, đây là tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòa

Vang theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] *Về sự vắng mặt của đương sự:* Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] *Về nội dung vụ án:*

[2.1] Ngày 22/11/2011 vợ chồng ông L bà L1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H1 bà A một phần đất có diện tích là 9.6m^2 (*chiều ngang 1.6m, chiều dài 6m*) thuộc thửa đất số 1267, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn D, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Mục đích dùng để làm đường đi với giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng. Ông L bà L1 đã trả đủ tiền và các bên lập "Giấy nhận tiền cọc và cam kết mua bán sử dụng nhà và đất ở", "Giấy thỏa thuận, hợp đồng bán đất" và "Giấy nhận tiền mặt" cùng ngày 22/11/2011. Trong các văn bản trên thì chỉ có một mình bà A ký mà không có chữ ký của ông H1. Tuy nhiên, theo biên bản làm việc về việc giải quyết đơn kiến nghị bà Nguyễn Thị L1 ngày 20/4/2021 tại UBND xã Hoà Tiến thì ông H1 có trình bày ý kiến "*Gia đình ông trước đây có thoả thuận chừa 1,6m bên hông nhà ông để làm đường đi*", "*trước đây ông đã cam kết chuyển nhượng 1,6m làm đường đi, hiện nay ông vẫn chừa phần đất đường vào vị trí đất phía sau 1,6m*". Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/12/2021 của Toà án nhân dân huyện Hoà Vang thì ông H1 trình bày "*ông biết việc bà Nguyễn Thị Kim A là vợ ông chuyển nhượng phần diện tích đất 9,6m vuông (chiều ngang 1,6m, chiều dài 6m) ... ông H1 bà A đồng ý để ông L bà L1 đổ đất làm lối đi trên mảnh đất trên*". Như vậy, có căn cứ xác định ông H1 biết và đồng ý với việc chuyển nhượng phần diện tích đất 9.6m^2 (chiều ngang 1.6m, chiều dài 6m) thuộc thửa đất số 1267, tờ bản đồ số 5 cho ông Lâu bà Liên. Ông H1 bà A đã nhận đủ tiền chuyển nhượng 70.000.000 đồng và các bên cũng đã bàn giao phần đất này trên thực tế để làm lối đi. Căn cứ quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy thỏa

thuận, hợp đồng bán đất" lập ngày 22/11/2011 giữa vợ chồng ông L bà L1 và vợ chồng ông H1 bà A.

[2.2] Ngày 30/11/2012 ông H1 và bà A đã chuyển nhượng thửa đất số 1267, tờ bản đồ số 5 của ông bà cho ông Đặng Văn N và bà Nguyễn Thị Kim M, trong đó bao gồm cả phần diện tích đất 9.6m^2 đã chuyển nhượng cho ông L bà L1 vào năm 2011. Ngày 17/01/2013, ông Nhân và bà Mai đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 530134 với số tờ, số thửa thay đổi thành thửa đất số 4, tờ bản đồ số 14. Xét thấy rằng, cùng một phần diện tích đất 9.6m^2 nhưng ông H1 bà A đã chuyển nhượng cho ông L bà L1 rồi sau đó tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nhân bà Mai là không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, phần diện tích 9.6m^2 là một phần nhỏ trong thửa đất số 4, tờ bản đồ số 14 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nhân bà Mai nên không cần thiết phải tuyên bố cả toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan H1, bà Nguyễn Thị Kim A với ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị Kim M là vô hiệu. Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan H1, bà Nguyễn Thị Kim A với ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị Kim M là vô hiệu nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

[2.3] Bà Nguyễn Thị L1 được quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1108 tờ bản đồ số 5 (*theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào Sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01170 do UBND huyện Hoà Vang cấp ngày 10/12/1994*). Tháng 5 năm 2008, vợ chồng ông L bà L1 tách thửa để chuyển quyền cho bà Nguyễn Thị Thuỳ Loan, bà Loan đã được UBND huyện Hoà Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1498 tờ bản đồ số 5 diện tích 121,5m^2. Sau đó bà Loan đã chuyển nhượng thửa đất này qua cho ông Nguyễn Văn Nhân bà Dương Thị Nga, ông Nguyễn Văn Nhân bà Dương Thị Nga chuyển nhượng qua cho ông Lê Văn Thu bà Võ Thị Thanh Nga, ông Lê Văn Thu bà Võ Thị Thanh Nga

chuyển nhượng qua cho người sử dụng đất hiện nay là ông Trần Văn H2 bà Văn Thị H3. Theo hồ sơ tách thửa cho bà Loan, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Hoà Vang cấp đối với thửa đất số 1498 tờ bản đồ số 5 diện tích 121,5m^2 và sơ đồ địa chính của địa phương đều thể hiện có lối đi đường đất tự mở 2m đi vào thửa đất số 1498 tờ bản đồ số 5.

[2.4] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/12/2021 của Toà án nhân dân huyện Hoà Vang thì hiện trạng phần đất tranh chấp là lối đi bằng đất đổ đá mi (đá dăm). Theo Công văn số 2017/CNHV ngày 29/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng chi nhA tại huyện Hoà Vang trả lời cho Toà án xác định "*Theo hồ sơ địa chính thì con đường đất theo sơ đồ lập ngày 20/5/2008 là con đường duy nhất để đi vào thửa đất số 1498 tờ bản đồ số 5*". Như vậy có căn cứ xác định phần diện tích đất có tranh chấp trong vụ án này là lối đi duy nhất vào thửa đất số 1498 tờ bản đồ số 5 và thực tế được sử dụng làm lối đi chung.

[2.5] Nguồn gốc của lối đi sử dụng chung này là do ông L bà L1 nhận chuyển nhượng của ông H1 bà A với diện tích (1,6m x 6m) = 9,6m^2 để làm lối đi. Việc các cơ quan chức năng xác định lối đi tự mở có chiều rộng 2m là không xác định đúng hiện trạng lối đi theo thoả thuận của các bên.

[2.6] Tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Hậu bà Hằng thay đổi một phần yêu cầu của mình, chỉ đề nghị công nhận lối đi chung có chiều ngang là 1,6m x chiều dài 6m = 9,6m^2. Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông L bà L1 cũng thống nhất sử dụng diện tích đất (1,6m x 6m) = 9,6m^2 mà ông bà nhận chuyển nhượng của ông H1 bà A làm lối đi chung. Đây là sự tự nguyện của các đương sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.7] Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử công nhận lối đi có các điểm ABCD với diện tích (1,6m x 6m) = 9,6m^2 thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 14, thôn D, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng là lối đi chung (*có sơ đồ kèm theo*).

[2.8] Vì công nhận phần diện tích đất 9,6m^2 thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 14, thôn D, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng là lối đi chung nên cần kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK

530134 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/01/2013 theo hiện trạng sử dụng đất theo quyết định của Toà án.

[3] Đối với giá trị của diện tích đất 9,6m^2 thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 14 mà Hội đồng xét xử công nhận làm lối đi chung, sau này nếu ông Đặng Văn N bà Nguyễn Thị Kim M và ông Phan H1 bà Nguyễn Thị Kim A có tranh chấp với nhau thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[4] Về án phí:

Ông H1 bà A phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật là 300.000 đồng. Hoàn trả cho ông Hậu bà Hằng số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000 đồng đã nộp.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản 8.000.000 đồng, ông L bà L1 tự nguyện chịu (*đã nộp và chi xong*) nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 184, 227, 235, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 129, 245, 246, 254, 500 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" của ông Nguyễn Phú L, bà Nguyễn Thị L1 với ông Phan H1, bà Nguyễn Thị Kim A.

Chấp nhận yêu cầu độc lập về việc "*Tranh chấp công nhận lối đi chung*" của ông Trần Văn H2, bà Văn Thị H3.

Tuyên xử:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là *"*Giấy thỏa thuận, hợp đồng bán đất" lập ngày 22/11/2011 giữa vợ chồng ông Nguyễn Phú L, bà Nguyễn Thị L1 và vợ chồng ông Phan H1, bà Nguyễn Thị Kim A đối với phần đất có diện tích 9,6 m^2 thuộc thửa đất số 1267, tờ bản đồ số 5 (*nay là thửa đất số 4, tờ bản đồ số 14*) tọa lạc tại thôn D, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

2. Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan H1, bà Nguyễn Thị Kim A với ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị Kim M là vô hiệu.

3. Công nhận phần diện tích đất có các mốc A.B.C.D với diện tích 9,6 m^2 (*có cạnh AB giáp đất đứng tên chủ sở hữu ông Đặng Văn N bà Nguyễn Thị Kim M, cạnh CD giáp tường rào của ông Thuận, cạnh AD giáp đường bê tông, cạnh BC giáp thửa đất của ông Trần Văn H2 bà Văn Thị H3*) thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thôn D, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng là lối đi chung (*có sơ đồ kèm theo*).

4. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 530134 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/01/2013 theo hiện trạng sử dụng đất theo quyết định của Toà án.

5. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho phù hợp với hiện trạng lối đi chung.

6. Án phí Dân sự sơ thẩm: Ông Phan H1 bà Nguyễn Thị Kim A phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*).

Hoàn trả cho ông Trần Văn H2 và bà Văn Thị H3 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 4566 ngày 30/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng.

7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản: 10.000.000 đồng (*mười triệu đồng),* ông Nguyễn Phú L, bà Nguyễn Thị L1 tự nguyện chịu (*ông Lâu, bà Liên đã nộp và chi xong*).

8. Án xử công khai sơ thẩm, báo cho các bên đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

9. 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 thoả 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:
- Đương sự;
- VKSND huyện Hoà Vang;
- Chi cục THADS huyện Hoà Vang;
- Lưu hồ sơ;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Phạm Anh Tuấn

SƠ ĐỒ KÈM THEO
BẢN ÁN SỐ 06/2023/DSST NGÀY 27-3-2023
CỦA TAND HUYỆN HOÀ VANG

Phần diện tích lối đi chung: 9,6m^2.