

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TÂN UYÊN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 70/2024/DS-ST

Ngày: 27-6-2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất là lối đi chung, chấm dứt
hành vi trái pháp luật

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chữ Cẩn.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Tổng Văn Tâm;

Ông Lê Quang Xệt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Nam, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Trinh, Kiểm sát viên.

Vào các ngày 21 và 27 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2023/TLST-DS, ngày 21 tháng 3 năm 2023 về tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi, chấm dứt hành vi trái pháp luật theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 75/2024/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Đình M, sinh năm 1971, địa chỉ: số H, tổ A, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

Đại diện hợp pháp của ông M: ông Hà Ngọc B, sinh năm 1998, địa chỉ: số A N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền, (Văn bản ủy quyền ngày 06/02/2023), có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Võ Phước T, sinh năm 1979, địa chỉ: số A, tổ A, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Bà Lương Thị Bạch N, sinh năm 1982, địa chỉ: số A, tổ A, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phan Thị Mỹ C, sinh năm 1983, địa chỉ: số H, tổ A, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1980; địa chỉ: tổ A, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Đức T1, sinh năm 1982, địa chỉ: tổ A, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1965; địa chỉ: tổ A, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ A, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ A, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1980; địa chỉ: tổ A, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

8. Ông Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1957, địa chỉ: tổ B, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

9. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1958; địa chỉ: tổ B, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Ông Võ Đình M là chủ sử dụng đất hợp pháp thửa đất số 720, tờ bản đồ số 25, tại phường T và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02573 ngày 01/02/2013. Thửa đất số 720 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị R vào năm 2013. Khi nhận chuyển nhượng đất có sẵn lối đi vào nhà của ông M là lối đi chung có chiều ngang 2,3m và chiều dài khoảng 14m đi ngang qua thửa đất số 367 của ông Nguyễn Văn D và thửa đất số 722 của vợ chồng ông Võ Phước T bà Lương Thị Bạch N.

- Lối đi chung qua thửa đất 367 có nguồn gốc là do bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Đức T1 (con của bà Nguyễn Thị R) nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D bằng giấy tay ngày 11/9/2011 theo đo đạc thực tế có diện tích 23,9 m². Vào đầu năm 2020 vợ chồng ông Võ Phước T bà Lương Thị Bạch N ngang nhiên sử dụng một phần lối đi chung này để chậu trồng cây 14 chậu cây cảnh như ghi nhận tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 07/8/2020 của Tòa án làm ảnh hưởng đến việc ra vào nhà trên thửa đất số 720 của gia đình ông M. Ông Võ Đình M yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Võ Phước T bà Lương Thị Bạch N di dời 14 chậu cây để trả lại diện tích 23,9 m² lối đi chung này.

Lối đi chung qua thửa đất 722 của ông Võ Phước T và bà Lương Thị Bạch N theo đo đạc thực tế là 9,2m² và lối đi riêng có diện tích 16m² có nguồn gốc:

Thửa đất 722, tờ bản đồ số 15 là của vợ chồng ông Nguyễn Đức T1 và bà Nguyễn Thị Thu H đã chuyển nhượng cho ông Võ Phước T và bà Lương Thị Bạch N vào ngày 04/7/2011, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Tú bà H1 có thỏa thuận với ông T bà N để lại một phần đất thuộc thửa đất số 722, tờ bản đồ số 15 có chiều ngang 2,3m chiều dài khoảng 4m làm lối đi chung vào thửa đất số 720 và 722 và một phần đất thuộc thửa 722 có chiều ngang 2m chiều dài khoảng 8m làm lối đi riêng cho ông Tú bà H1.

Khi ông M nhận chuyển nhượng thửa đất số 720 của bà Nguyễn Thị R thì được bà R và bà H1, ông T1 đồng ý chuyển nhượng phần đất ngang 2m dài 8m làm lối đi riêng của gia đình ông M, thỏa thuận chuyển nhượng được lập thành văn bản ngày 10/01/2013. Tuy nhiên, khoảng đầu năm 2018 vợ chồng ông Võ Phước T và bà Lương Thị Bạch N đã lấn chiếm phần lối đi chung và lối đi riêng này của gia đình ông M. Ông M đã làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã T để yêu cầu giải quyết tranh chấp, trong buổi hòa giải thành ngày 23/3/2018 Ủy ban nhân dân xã T, các bên thống nhất giữ nguyên hiện trạng sử dụng theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 04/7/2011 giữa ông Tú bà H1 với ông T, bà N. Đầu năm 2020 vợ chồng ông Võ Phước T bà Lương Thị Bạch N lại tiếp tục sử dụng một phần lối đi chung và lối đi riêng của ông M để chậu trồng cây cảnh và các vật dụng gia đình làm ảnh hưởng đến việc ra vào nhà của gia đình ông M.

Ông M thống nhất với kết quả đo đạc được thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 313-2020, tờ bản đồ số 25, hệ Tọa độ VN-2000 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) Tân Uyên ký ban hành ngày 04/9/2020, không yêu cầu đo đạc lại, đo đạc bổ sung. Hiện trạng sử dụng đất không có sự thay đổi, ranh đất với các thửa đất khác (trừ thửa 720) là tường rào kiên cố; đề nghị Tòa án căn cứ vào Mảnh trích lục địa chính ngày 04/9/2020 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Ông M căn cứ vào thỏa thuận trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Đức T1 và ông Võ Phước T, bà Lương Thị Bạch N ngày 04/7/2011, căn cứ vào văn bản thỏa thuận chuyển nhượng phần đất ngang 2m dài 8m làm lối đi riêng của gia đình ông M ngày 10/01/2013 giữa ông Võ Đình M và bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Đức T1, ông M yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Võ Phước T bà Lương Thị Bạch N:

- Buộc ông Võ Phước T, bà Lương Thị Bạch N di dời cây cảnh, trả lại lối đi chung có diện tích 23,9 m² thuộc thửa đất 367, tờ bản đồ số 25 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Buộc ông Võ Phước T, bà Lương Thị Bạch N trả lại lối đi chung có diện tích 9,2 m² và lối đi riêng diện tích 16 m² thuộc thửa đất 722, tờ bản đồ số 25 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 722 tờ bản đồ số 25 cấp cho ông Võ Phước T, bà Lương Thị Bạch N theo quy định pháp luật.

Phần lối đi chung diện tích 9,2m² có tứ cận:

- Hướng Đông giáp lối đi chung diện tích 23,9 m² thuộc thửa đất số 367;
- Hướng Tây giáp thửa đất số 720;
- Hướng Nam giáp thửa đất số 717;
- Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 722.

Phần lối đi riêng diện tích 16 m² có tứ cận:

- Hướng Đông giáp giáp phần đất còn lại của thửa đất số 722;
- Hướng Tây giáp thửa đất số 720;
- Hướng Nam giáp thửa đất số 717;
- Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 722.

Bị đơn ông Võ Phước T, bà Lương Thị Bạch N trình bày:

Ông Võ Phước T, bà Lương Thị Bạch N là chủ sử dụng thửa đất số 722, tờ bản đồ số 25, tại phường T diện tích 139 m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01362 ngày 29/8/2011. Thửa đất số 722 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Đức T1 vào năm 2011. Khi nhận chuyển nhượng đất có sẵn lối đi chung diện tích 23,9 m² theo đo đạc thực tế, thuộc một phần thửa đất số 367 của ông Nguyễn Văn D.

Đối với diện tích 23,9 m² thuộc một phần thửa đất số 367, ông Võ Phước T và bà Lương Thị Bạch N thừa nhận đây là lối đi chung do chủ sử dụng thửa đất số 367 là ông Nguyễn Văn D chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Đức T1. Ông T, bà N không tranh chấp diện tích đất này. Hiện nay trên diện tích 23,9 m² không còn các cây cảnh lấn chiếm lối đi như ông M trình bày; ông T, bà N đã di dời các cây cảnh nêu trên vào thửa đất 722 do ông T, bà N là chủ sử dụng.

Ngoài lối đi chung diện tích 23,9 m², khi chuyển nhượng, bà H, ông T1 và vợ chồng ông T, bà N không có bất kỳ thỏa thuận nào về lối đi chung và lối đi riêng qua thửa đất 722 của ông T, bà N.

Lý do có bản vẽ tạm thời ngày 04/7/2011 là một phần phụ lục của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2011 giữa ông Võ Phước T, bà Lương Thị Bạch N và bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Đức T1 trong đó có nội dung xác định diện tích làm đường đi chung có một phần thuộc thửa đất số 722 và một phần diện tích không chuyển nhượng thuộc thửa đất số 722 thuộc quyền sử dụng của ông T1, bà H là do ông T1, bà H chuyển nhượng toàn bộ diện tích 139m² của thửa 722 cho ông T, bà N với giá 300.000.000 đồng nhưng lại muốn cho bà Nguyễn Thị R (mẹ bà H) có diện tích đất để làm sân phơi và có lối đi chung để sau này thuận tiện chuyển nhượng thửa đất số 720 nên mới thỏa thuận nội dung trên với điều kiện bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Đức T1 phải trừ lại số tiền 50.000.000 đồng trong 300.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 722.

Tuy nhiên khi các bên đi làm thủ tục tách diện tích làm đường đi chung và phần diện tích không chuyển nhượng thuộc thửa đất số 722 để nhập sang thửa

đất số 720 thì diện tích thỏa thuận quá nhỏ không tách nhập thửa được. Tại thời điểm chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 722 ông T1, bà H đang thế chấp tại Ngân hàng nên ngày 25/7/2011 bà N phải mang tiền đến Ngân hàng nộp để xóa thế chấp và bà H mới lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T, bà N. Như vậy dù hai bên có thỏa thuận diện tích làm đường đi chung có một phần thuộc thửa đất số 722 và một phần diện tích không chuyển nhượng thuộc thửa đất số 722 thuộc quyền sử dụng của ông T1, bà H tại bản vẽ tạm thời là một phần phụ lục của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2011 nhưng vì những lý do trên mà ngày 26/7/2011 bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Đức T1 ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 722 cho ông Võ Phước T, bà Lương Thị Bạch N. Ông T, bà N giao đủ số tiền 300.000.000 đồng cho ông T1, bà H không trừ lại 50.000.000 đồng nên thỏa thuận ngày 04/7/2011 không phát sinh hiệu lực thi hành.

Đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 9,2m² thuộc thửa đất số 722 hiện nay ông T, bà N vẫn sử dụng làm lối đi vào nhà, đất, không rào chắn, không hạn chế, không ngăn cản gia đình ông M sử dụng làm lối đi vào nhà và thửa đất số 720, trên thực tế đây là diện tích sử dụng làm lối đi chung nên ông M yêu cầu ông T, bà N trả lại lối đi chung là không có căn cứ

Ông T1, bà H cùng ông M, bà C ký thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 722 để ông M làm lối đi riêng khi ông T, bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không thông báo cũng không được sự đồng ý, không có việc ký giáp ranh của ông T, bà N là vi phạm pháp luật. Thực tế trước đó ông M đã lén lút xây dựng tường rào trên phần diện tích nêu trên và ông T đã tháo dỡ tường rào nêu trên, vụ việc đã được UBND phường T hòa giải, trong đó yêu cầu các bên giữ nguyên hiện trạng sử dụng. Ông T, bà N đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích 16m² ông M cho là lối đi riêng.

Do vậy ông T, bà N không đồng ý trả lại diện tích lối đi chung theo đo đạc thực tế là 9,2m² và diện tích 16 m² lối đi riêng theo yêu cầu của ông Võ Đình M.

Bị đơn thống nhất với kết quả đo đạc được thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 313-2020, tờ bản đồ số 25, hệ Tọa độ VN-2000 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) Tân Uyên ký ban hành ngày 04/9/2020, không yêu cầu đo đạc lại, đo đạc bổ sung. Hiện trạng sử dụng đất không có sự thay đổi, ranh đất với các thửa đất khác (trừ thửa 720) là tường rào kiên cố; đề nghị Tòa án căn cứ vào Mảnh trích lục địa chính ngày 04/9/2020 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Mỹ C trình bày: Thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn ông Võ Đình M về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Thông nhất với phần trình bày của nguyên đơn ông Võ Đình M về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Khi chuyển nhượng thửa đất số 722, tờ bản đồ số 25 tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương thì bà Nguyễn Thị Thu H và chồng là ông Nguyễn Đức T1 thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa 722 được chia làm 03 phần bao gồm: Chuyển nhượng một phần diện tích cho ông Võ Phước T và bà Lương Thị Bạch N, một phần diện tích có chiều ngang 02m, dài 08 mét làm lối đi riêng cho thửa 720 và một phần diện tích có chiều ngang 2,3m chiều dài 4m làm lối đi chung cho thửa đất 720 và 722. Việc chuyển nhượng được lập thành Hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/7/2011 và bản vẽ đính kèm hợp đồng.

Tuy nhiên, khi ra Văn phòng công chứng thì đại diện Văn phòng C2 cho biết không thể để lại 16m² để làm lối đi riêng và không thể ra làm một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng mà chỉ có thể chuyển nhượng toàn bộ thửa đất. Hai bên vẫn thống nhất trên mặt pháp lý bà H và ông T1 đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa 722 theo nội dung tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/4/2011 nhưng thực tế các bên sẽ thực hiện nội dung theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/7/2011. Và bà N, ông T cũng có biên bản thỏa thuận về lối đi đề ngày 11/9/2011, biên bản này có chữ ký và điểm chỉ của bà N, ông T cùng sự xác nhận của ông Lê Văn Q1 là trưởng ấp (nay là khu phố), cùng người làm chứng là ông Nguyễn Văn R1, ông Trương Văn B1 và ông Nguyễn Văn H2. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà H không có yêu cầu gì trong vụ án này. Nếu sau này có phát sinh, sẽ khởi kiện, tranh chấp trong vụ án khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn M1 thống nhất trình bày:

Ông C1, ông Q, bà T2, ông M1 là con của ông Nguyễn Văn D, chủ sử dụng của thửa đất 367 tờ bản đồ số 25 tại phường T, thành phố T. Năm 2005, ông D có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Đức T1 phần đất diện tích 23,9 m² (ngang 2,3 m, dài 10,4m) thuộc một phần thửa đất 367 tờ bản đồ số 25 để làm lối đi chung cho 02 thửa đất 720, 722. Ông C1, ông Q, bà T2, ông M1 đồng ý để phần đất diện tích 23,9 m² nêu trên làm lối đi chung cho các 02 chủ sử dụng thửa đất 720, 722 và không có tranh chấp. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Đức T1 không trình bày ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về thời hạn xét xử vụ án thì việc Tòa án đưa vụ án ra xét xử là quá thời hạn xét xử vụ án theo quy định. Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng các đương sự đã thực hiện đúng quy định.

Về nội dung: Nếu không có việc thỏa thuận chừa diện tích trên thửa 722 thì sẽ không có lối đi vào thửa 720, việc thỏa thuận giữa các đương sự là tự nguyện, bị đơn đã thống nhất xác định hiện trạng về các lối đi trên đất, thống nhất nhận chuyển nhượng đất theo các văn bản đã ký kết, do đó bị đơn phải thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên. Vì thế, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại lối đi chung là có căn cứ, đối với yêu cầu về lối đi riêng, bồi hoàn giá trị đất là không có căn cứ, bị đơn cũng không đồng ý nhận tiền và cho nguyên đơn sử dụng một phần diện tích đất thuộc thửa 722 để nguyên đơn là lối đi riêng. Đề nghị T3 án chấp nhận một phần một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông Võ Đình M khởi kiện ông Võ Phước T và bà Lương Thị Bạch N về việc yêu cầu di dời cây cảnh, trả lại lối đi chung có diện tích 23,9 m² thuộc thửa đất 367, tờ bản đồ số 25; trả lại lối đi chung có diện tích 9,2 m² và lối đi riêng diện tích 16 m² thuộc thửa đất 722, tờ bản đồ số 25 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Căn cứ khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp quyền sử dụng đất về lối đi, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật.

[2] Việc vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Đức T1, bà Nguyễn Thị Thu H được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do; ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn M1 xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút yêu cầu buộc ông Võ Phước T, bà Lương Thị Bạch N di dời cây cảnh, trả lại lối đi chung có diện tích 23,9 m² thuộc thửa đất 367, tờ bản đồ số 25 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, xét đây là sự tự nguyện của đương sự, không trái quy định nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu này theo quy định.

[4] Tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất kết quả và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 313-2020, tờ bản đồ số 25, hệ Tọa độ VN-2000 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) Tân Uyên ký ban hành ngày 04/9/2020 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[5] Nguyên đơn ông Võ Đình M được UBND huyện T (nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BL955410, số vào sổ GCN CH02573 ngày 01/02/2013 đối với thửa đất 720, tờ bản đồ số 25, diện tích 122 m² tại xã (nay là phường), huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Nguồn gốc của thửa 720 là của ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị R. Ngày 27/12/2012, ông Đ, bà R ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông Võ Đình M tại Văn phòng C2.

[6] Bị đơn ông Võ Phước T, bà Lương Thị Bạch N được UBND huyện T (nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BE697038, số vào sổ GCN CH01362 ngày 29/8/2011 đối với thửa đất 722, tờ bản đồ số 25, diện tích 139 m² tại xã (nay là phường), huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Ngày 26/7/2011, ông T1, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông Võ Phước T, bà Lương Thị Bạch N tại Văn phòng C2, chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa 722.

[7] Bà Nguyễn Thị Thu H là con gái của bà Nguyễn Thị R. Trước khi, bà H, ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, bà N các bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 04/7/2011 kèm theo hợp đồng là bản vẽ thể hiện phần đường làm lối đi chung để đi vào thửa đất 720, 722. Ngoài ra, tại Biên bản thỏa thuận ngày 11/9/2011 giữa bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Đức T1, ông Võ Phước T, bà Lương Thị Bạch N, bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Ngọc Đ cùng thỏa thuận về lối đi ngang qua thửa 367 để đi vào thửa 720 (của bà R, ông Đ) và thửa 722 (của bà N, ông T thông qua việc nhận chuyển nhượng trước đó của bà H, ông T1).

[8] Tại đơn xác nhận đất có lối đi thực tế đề ngày 17/7/2012 có chữ ký của bà Lương Thị Bạch N, bà Nguyễn Thị R được UBND xã (nay là phường) Tân Vĩnh Hiệp xác nhận, có nội dung:

[8.1] “Ông Nguyễn Văn D – sinh năm 1942 – Ngụ tại V - T - T - Bình Dương là chủ sở hữu quyền sử dụng đất của thửa đất số 367 - tờ bản đồ số 25 – Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00256/QSDĐ/TU Do UBND huyện T cấp ngày: 27.01.1999 đã chuyển nhượng 24.15m² (2.3m x 10.5m) theo hợp đồng chuyển nhượng tay ngày 15.08.2005 giữa vợ chồng ông D và gia đình tôi.

[8.2] Bà Lương Thị Bạch N – sinh năm 1982 – Ngụ tại V - T - Tân Uyên B là chủ sở hữu quyền sử dụng đất của thửa đất số: 722 - tờ bản đồ số 25 – Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BE697038 Do UBND huyện T cấp ngày: 29.08.2011 đã thỏa thuận đề 13.8 m² (2.3m x 6m) làm lối đi cho gia đình tôi theo thỏa thuận tay ký ngày 04.07.2011 giữa gia đình tôi và vợ chồng bà N”

[8.3] Và được UBND xã (nay là phường) Tân Vĩnh Hiệp xác nhận “thửa đất số 720 tờ bản đồ số 25 diện tích 122 m² hiện trạng thực tế có lối đi chung từ đường ĐH404 đến vị trí thửa đất 720 (25) do bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Ngọc Đ tự thỏa thuận với các chủ sử dụng đất liền kề để làm lối đi chung này. Hiện nay không tranh chấp khiếu nại là đúng”

[9] Bà N cho rằng đơn xác nhận đề ngày 17/7/2012 không có chữ ký của ông ông Võ Phước T nên không có giá trị pháp lý, không yêu cầu giám định chữ ký của bà N. Căn cứ vào quá trình sử dụng đất và các tài liệu nêu trên, Hội đồng xét xử xác định, ông Đ, bà R, ông T, bà N và ông T1, bà H đều ý thức được phần đất chiều ngang 2,3 m, dài 16,5m (theo giấy xác nhận và bản vẽ kèm theo

hợp đồng ngày 04/7/2011) bắt đầu từ đường bê tông đi ngang qua các thửa 367 và 722 là lối đi chung để bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Ngọc Đ đi vào thửa đất 720. Lối đi chung này hình thành trước khi ông T1, bà H chuyển nhượng thửa 772 cho ông T, bà N cũng như bà R, ông Đ chuyển nhượng thửa 720 cho ông Võ Đình M (có vợ là bà Phan Thị Mỹ C).

[10] Ngoài việc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị R đối với thửa đất 720 thì ngày 10/01/2013, ông Võ Đình M cùng vợ là bà Phan Thị Mỹ C còn nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức T1, bà Nguyễn Thị Thu H đối với diện tích đất 16 m² thuộc một phần thửa đất 722 (đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N, ông T vào ngày 26/7/2011 tại Văn phòng C2). Việc chuyển nhượng 16 m² thuộc một phần thửa đất 722 được các bên viết tay vào trang sau của bản vẽ dính kèm theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2011. Ông M căn cứ vào việc thỏa thuận ngày 10/01/2013 và bản vẽ nêu trên xác định diện tích đất 16 m² là lối đi riêng thuộc quyền sử dụng của gia đình ông M, bà C.

[11] Xét thấy, giữa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2011 và bản vẽ dính kèm có nội dung mâu thuẫn nhau; cụ thể tại Điều I thì diện tích chuyển nhượng là 139 m² nhưng bản vẽ dính kèm lại thể hiện có phần diện tích 16 m² không được chuyển nhượng. Tuy nhiên theo quy định pháp luật hợp đồng nêu trên không có giá trị pháp luật vì không được công chứng, chứng thực theo quy định của Điều 167 Luật Đất đai nên không đảm bảo về mặt hình thức theo khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự. Thực tế sau ngày 04/7/2011 bà H, ông T1 không làm thủ tục để tách phần đất 16 m² ra thành thửa đất riêng hoặc nhập vào thửa đất khác mà chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 139 m² thuộc thửa đất 722 cho ông T, bà N theo Hợp đồng ký kết ngày 26/7/2011 tại Văn phòng C2, hợp đồng nêu trên là hợp pháp. Như vậy, khi được UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BE697038 số vào sổ GCN CH01362 ngày 29/8/2011 thì ông T, bà N chính là chủ sử dụng hợp pháp của đối với diện tích 139 m² thuộc thửa đất 722, từ bản đồ số 25, theo quy định của Điều 188 Luật Đất đai. Việc thỏa thuận chuyển nhượng 16 m² thuộc một phần thửa 722 của ông T1, bà H cho gia đình ông M, bà C ngày 10/01/2013 là không có căn cứ, không đúng quy định của pháp luật.

[12] Thực tế, tại Biên bản về việc đo đạc xác định vị trí sử dụng đất ngày 13/12/2012 và mảnh trích lục địa chính ngày 25/12/2012 (bút lục 114, 115), bà R cũng xác định lối đi vào thửa 720 có chiều ngang 2,3m, chiều dài 16m, không có phần lối đi riêng 16 m² (trong đó cạnh tiếp giáp thửa 720 dài 8m).

[13] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Hà Ngọc B trình bày ông Võ Đình M đồng ý bồi hoàn số tiền tương đương với diện tích đất ngang 5,9m x 2m thuộc một phần thửa 722 để ông Võ Đình M sử dụng làm lối đi riêng vào nhà vì với lối đi thẳng theo đơn xác nhận của bà R là không thuận lợi để ông M, bà C đi vào căn nhà xây dựng trên thửa 720. Tuy nhiên, ông T và bà Như k đồng ý với ý kiến này của ông M vì cho rằng sẽ làm ảnh hưởng đến hình thể thửa đất 722, gây thiệt hại cho ông T, bà N. Ông T, bà N đồng ý

cho ông M, bà C tiếp tục đi qua lối đi thuộc thửa đất 722 để đi vào thửa đất 720, nhưng không được yêu cầu cụ thể về độ rộng của lối đi nêu trên, ông T, bà N sử dụng thế nào thì ông M, bà C sử dụng tương tự cũng không đồng ý cho ông Võ Đình M cập nhật thông tin tin liên quan đến lối đi nêu trên vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 720.

[14] Khoản 1 Điều 254 của Bộ luật Dân sự quy định: “Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi”.

[15] Đối việc đền bù về việc mở lối đi: khoản 2 Điều 254 của Bộ luật Dân sự quy định “*Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”. Tuy nhiên, lối đi qua thửa 722 để tồn tại từ khi bà R, ông Đ, ông T1, bà H sinh sống trên đất. Theo thừa nhận của ông T, bà N, khi các bên thỏa thuận theo chừa ra lối đi chung giữa thửa 722, 720 và việc bà H sẽ tách 01 phần đất 16 m² thì chỉ yêu cầu giảm số tiền chuyển nhượng là 50.000.000 đồng đối với diện tích 16 m² nếu được tách ra. Do đó ông M không phải đền bù cho việc sử dụng lối đi nêu trên.

[16] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chỉ có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu xác định lối đi chung, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu xác định lối đi riêng.

[17] Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà C, ông T1, bà H bằng Hợp đồng viết tay, không được công chứng, chứng thực, nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết tại một vụ án khác.

[18] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[19] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu theo quy định tại Điều 157 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[20] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 34, 35, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 119, Điều 245, 246, 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 23, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật, buộc ông Võ Phước T, bà Lương Thị Bạch N di dời cây cảnh, trả lại lối đi chung có diện tích 23,9 m² thuộc thửa đất 367, tờ bản đồ số 25 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Võ Đình M đối với yêu cầu buộc bị đơn ông Võ Phước T, bà Lương Thị Bạch N trả lại diện tích đất 16 m² thuộc một phần thửa đất 722 là lối đi riêng của ông Võ Đình M.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Đình M đối với bị đơn ông Võ Phước T, bà Lương Thị Bạch N về yêu cầu quyền sử dụng đất về lối đi.

Buộc bị đơn ông Võ Phước T, bà Lương Thị Bạch N phải mở lối đi cho ông Võ Đình M với diện tích 12,8 m² (chiều ngang tại cạnh hướng Bắc và hướng Nam là 2,1m; chiều dài tại cạnh hướng Đông là 6,05m và hướng Tây là 6,14m), thuộc thửa đất số 722, tờ bản đồ số 25, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE697038, số vào sổ GCN CH01362 cấp ngày 29/8/2011 cho ông Võ Phước T, bà Lương Thị Bạch N (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cập nhật biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Đình M phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 625.000 (sáu trăm hai mươi lăm nghìn) đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007471 ngày 17/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T; trả lại cho ông Võ Đình M số tiền 325.000 (ba trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

5. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá: Nguyên đơn ông Võ Đình M phải chịu 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

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 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.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Tân Uyên;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HS.

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

Nguyễn Chử Cần