

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAO LÃNH
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 60/2023/DS-ST

Ngày: 23-6-2023

*“V/v tranh chấp dân sự - Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất,
quyền sử dụng bất động sản liền kề”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ong Thị Ngọc Tâm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Quang Thanh

2. Ông Bùi Văn Dũng

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 23 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 110/2022/TLST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2022, về việc *“Tranh chấp dân sự - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng bất động sản liền kề”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 133/2023/QĐST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 112/2023/QĐST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Phạm Trung D, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Số 2, tổ 2, khóm T, Phường H, thành phố C, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dũng: Anh Dương Minh T, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Tổ S, ấp M, xã M, thành phố C, tỉnh Đ.

- **Bị đơn:** Bà Võ Thị Tâm, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Số 5, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đ.

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

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1952;

2. Anh Nguyễn Phước C, sinh năm 1982;
 3. Chị Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1987;
 4. Anh Nguyễn Tấn T, sinh năm 1995;
 5. Anh Nguyễn Phước H, sinh năm 1998;
 6. Cháu Nguyễn Phước H, sinh năm 2017;
(Người đại diện hợp pháp của cháu H là anh Nguyễn Phước C).
 7. Cháu Nguyễn Ngọc H, sinh năm 2018;
(Người đại diện hợp pháp của cháu H là chị Nguyễn Ngọc H);
 8. Chị Bùi Thị Hà N, sinh năm 1999;
 9. Cháu Nguyễn Bảo N, sinh năm 2021;
(Người đại diện hợp pháp của cháu Ngọc là anh Nguyễn Phước H và chị Bùi Thị Hà N);
- Cùng địa chỉ: Số 5, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đ.
10. Chị Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1990;
Địa chỉ: Số A, tổ 2, đường số 1, KP, Phường Linh C, thành phố T, Thành phố H.
Địa chỉ liên hệ: Số 9, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đ.
 11. Anh Phạm Trung C, sinh năm 1989;
 12. Chị Huỳnh Thị Mỹ T, sinh năm 1992;
Cùng địa chỉ: Số 9, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đ.
 13. Ủy ban nhân dân xã H.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Anh H, Chức vụ - Chủ tịch.
Địa chỉ: Tổ S, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đ.
(Anh T, bà T, anh C, anh C1, chị H, anh H1, anh T có mặt tại phiên tòa; Chị T1 có mặt tại phiên tòa ngày 21/6/2023, vắng mặt tại phiên tòa ngày 23/6/2023. Các đương sự còn lại có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phạm Trung D và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Dương Minh T trình bày:

Bà T có phần đất diện tích 140,1m², thửa 542, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại tổ 2, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đ, phần đất này của bà T giáp với mé sông chiều dài 40m và giáp với đất của ông D thửa 508.

Ông D kinh doanh cơ sở lò gạch nên cần vận chuyển đi lại lên xuống sông, do thửa 508 của ông Dg không có mặt tiền xuống sông, muốn vận chuyển hàng hóa xuống sông thì phải đi qua thửa đất 542 của bà T. Cho nên ông D đã thỏa thuận với bà T nhận chuyển nhượng lại phần đất giáp mé sông của bà T (chiều ngang 2,5m, dài 40m) diện tích 100m², đất này bà T không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do là đất mé sông nên không được cấp, số tiền chuyển nhượng là 9.000.000 đồng. Đối với phần đất thửa 542, diện tích 140,1m², tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại tổ 2, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đ, phần đất này bà T không có sử dụng do nhỏ và dài, chỉ để sử dụng làm đường cho các hộ giáp ranh. Bà T thống nhất giao cho ông D sử dụng làm đường đi qua lại và giao cho ông D cải tạo tu bổ làm đường đi và bắc cầu qua sông để ông D sử dụng vĩnh viễn và thuận tiện cho việc vận chuyển hàng hóa lên xuống sông, cho gia đình bà T đi lại lưu thông qua cầu hàng ngày và các hộ xung quanh cùng đi lại trên thửa 542.

Vào ngày 09/8/2008, ông D và bà T ký bằng thỏa thuận chuyển nhượng đất mé sông và được đi lại trên thửa 542 (viết bằng thỏa thuận giấy tay) với giá tiền là 9.000.000 đồng. Ngày 12/8/2008 ông D giao số tiền 9.000.000 đồng cho bà T bà T có nhận tiền và ký tên vào biên nhận.

Từ ngày 09/8/2008 cho đến nay phần đất mé sông và phần đất thửa 542 ông D sử dụng theo như thỏa thuận không ai tranh chấp.

Thời gian gần đây vào tháng 01/2021, bà T tiến hành làm hàng rào cây tạp và để đồ đạc trên phần đất mé sông chiều ngang 2,5m, dài khoảng 5m và làm hàng rào lưới B40 (ngang 0,5m, dài khoảng 4m), xây dựng nhà tiền chế một phần thửa đất 542, bà T nhiều lần ngăn cản cho ông D đậu ghe, xuống và không cho ông D vận chuyển hàng hóa lên xuống sông tại phần đất mé sông (đất ông D nhận chuyển nhượng) và một phần thửa 542, bà T thường xuyên chửi ông D.

Sau đó ông D có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã H hòa giải sự việc nêu trên, tại buổi hòa giải ngày 19/3/2021 bà T không thống nhất tháo dỡ di dời nên hòa giải không thành.

Nay ông D yêu cầu những vấn đề cụ thể như sau:

Ông D yêu cầu bà Võ Thị T thực hiện theo bằng thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 09/8/2008. Ông D yêu cầu được sử dụng đất cặp bờ sông

100m² (chiều ngang 2,5m, dài 40m) thửa 542, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại tổ 2, ấp Hòa M, xã H, thành phố C, tỉnh Đ và yêu cầu được sử dụng lối đi trên diện tích đất 140,1m², thửa 542, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại tổ 2, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đ.

Ông D yêu cầu bà T tháo dỡ di dời hàng rào cây tạp và các vật dụng trên phần đất giáp mé sông diện tích khoảng 15m² (chiều ngang 2,5m, dài khoảng 6m), thuộc thửa 542, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại tổ 2, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đ. Yêu cầu bà T tháo dỡ hàng rào lưới B40 (ngang 0,5m, dài khoảng 4m) và tháo dỡ một phần căn nhà tiền chế diện tích khoảng 5m², thuộc thửa 542, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại tổ 2, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đ, vì phần đất này là lối đi từ trước đến nay. Ông D không đồng ý hỗ trợ chi phí cho bà T khi di dời.

Ông D yêu cầu bà T chấm dứt hành vi ngăn cản không cho ông D đậu đỗ ghe tàu dưới sông và chấm dứt hành vi ngăn cản ông D vận chuyển hàng hóa lên xuống ghe tàu trên thửa 542, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại tổ 2, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đ.

Toàn bộ phần đất thửa 542, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại tổ 2, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đ do bà Võ Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tạm tính giá trị đất và vật kiến trúc trên đất và cây trồng khoảng 20.000.000 đồng.

Đến ngày 01/09/2022, ông D có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện với nội dung như sau:

- Ông D yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Võ Thị T, ông Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Phước C, chị Nguyễn Ngọc H, anh Nguyễn Tấn T, anh Nguyễn Phước H, cháu Nguyễn Phước H, cháu Nguyễn Ngọc H, chị Bùi Thị Hà N, cháu Nguyễn Bảo N và chị Nguyễn Ngọc T thực hiện theo bảng thỏa thuận chuyển nhượng ngày 09/8/2008 và yêu cầu công nhận bảng thỏa thuận chuyển nhượng này;

- Ông D yêu cầu được sử dụng diện tích đất 100m² (ngang 2,5m dài 40m) thuộc thửa 2795, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đ trong phạm vi các mốc 2, 3, 4, 7, 8, 9 về mốc 2 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh; Yêu cầu bà T, ông H, anh C, chị H1, anh T1, anh H2, cháu H3, cháu H4, chị N, cháu N1 và chị T2 tháo dỡ di dời các vật dụng ra khỏi phần đất này.

- Ông D yêu cầu được sử dụng lối đi trên diện tích khoảng 35m², thuộc một phần thửa 542, tờ bản đồ số 17, tọa lạc ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đ được thể hiện theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai

thành phố C, chiều ngang 1,95m từ mốc 1 đến mốc 2, chiều dài 25m (tính từ mốc 1 kéo dài đến 25m giáp thửa 508 và thửa 3319 và tính từ mốc 2 kéo dài đến 25m giáp thửa 2759); Yêu cầu bà T, ông H, anh C, chị H1, anh T1, anh H2, cháu H3, cháu H4, chị N, cháu N1 và chị T2 tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40 chiều dài khoảng 10m, chiều cao khoảng 1,5m ra khỏi phần đất này.

Vì phần đất này ông D tu bổ, sửa chữa, cải tạo làm lối đi chung từ năm 2008 đến nay. Ông D đồng ý hỗ trợ cho hộ bà T số tiền 10.000.000 đồng được sử dụng lối đi.

- Ông D yêu cầu bà T, ông H, anh C, chị H1, anh T1, anh H2, cháu H3, cháu H4, chị N, cháu N1 và chị T2 chấm dứt hành vi ngăn cản không cho ông D đậu đỗ ghe tàu dưới sông và chấm dứt hành vi ngăn cản ông D vận chuyển hàng hóa lên xuống ghe tàu trên thửa 2795 và thửa 542, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tổ 2, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đ.

- Đối với phần yêu cầu trước đây, ông D yêu cầu bà Võ Thị T tháo dỡ 01 phần nhà tiền chế diện tích khoảng 5m² thuộc thửa 542, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tổ 2, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đ ra khỏi đất này. Nay ông D không yêu cầu bà Võ Thị T đối với 01 phần căn nhà tiền chế nêu trên.

Đối với phần đất tại thửa 2795 tờ bản đồ số 17, tọa lạc tổ 2, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đ là đất do Ủy ban nhân dân xã H, thành phố C, tỉnh Đ quản lý ông D không có ý kiến.

Ông D thống nhất với các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

- *Bị đơn bà Võ Thị T có ý kiến trình bày và có đơn yêu cầu phản tố như sau:*

Phần đất tại thửa 542, tờ bản đồ số 17 cấp cho hộ bà T vào năm 2005. Thành viên trong hộ gồm có: Bà Võ Thị T, sinh năm 1956, Nguyễn Văn H, sinh năm 1952, Nguyễn Phước C, sinh năm 1982, Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1987, Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1990, Nguyễn Tấn T, sinh năm 1995, Nguyễn Phước H, sinh năm 1998 và Nguyễn Ngọc H, sinh năm 2018 (con của Nguyễn Ngọc H), Bùi Thị Hà N, sinh năm 1999, Nguyễn Phước H, sinh năm 2017 (con của Nguyễn Phước C). Cùng địa chỉ: Tổ 5, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đ. Riêng Nguyễn Ngọc T hiện nay cư trú tại số 85, Đường số M, Phường B, Thành phố T. Do chị Ngọc T đi làm thường xuyên nên văn bản tố tụng Tòa án giao người nhà trong hộ bà T cam kết giao cho Ngọc T. Trên phần thửa 542, tờ bản đồ số

17 có căn nhà của Nguyễn Phước H, sinh năm 1998 đang sinh sống cùng vợ là Bùi Thị Hà N, sinh năm 1999 và con là Nguyễn Bảo N, sinh năm 2021.

Phần đất tranh chấp tại thửa 2795, tờ bản đồ số 17 phần đất giáp kênh H chưa hòa giải, do ông D tranh chấp trước và con ông D không thiện chí nên không thỏa thuận hòa giải với ông D.

Đối với phần đất tranh chấp diện tích 100m² trong phạm vi các mốc 2, 4, 7, 9, 2 (do ông D xác định) và phần diện tích 100m² trong phạm vi các mốc 3, 5, 6, 8, 3 (do bà Tâm xác định) theo Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C là thửa 2795, tờ bản đồ số 17 do bà T quản lý sử dụng từ năm 1976, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Suốt quá trình sử dụng chưa lần nào bà T đăng ký quyền sử dụng đất, phần đất này trước đây chủ yếu trồng cây hoa màu và một số cây bạch đàn, hiện nay không còn cây trồng chỉ để đất trống.

Đến ngày 30/11/2022, bà Võ Thị T có đơn yêu cầu phản tố với nội dung như sau: Bà T yêu cầu hủy việc thỏa thuận mua bán ngày 09/8/2008 với ông Phạm Trung D và bà Tâm đồng ý trả lại ông D số tiền 9.000.000 đồng.

Vào năm 2008, bà T có thỏa thuận với ông D phần đất tranh chấp hiện tại bà Tâm sẽ cho ông D đi ngang phần đất của bà T và cho đậu ghe để vận chuyển hàng hóa lên xuống ghe ở dưới sông. Bà T có nhận của ông D số tiền 9.000.000 đồng (chín triệu đồng) và đã làm giấy thỏa thuận. Từ năm 2008 đến nay bà T không quan tâm đến phần đất đã thỏa thuận đó, công việc kinh doanh vận chuyển hàng hóa của ông D vẫn diễn ra bình thường, máy móc và gạch thành phẩm vẫn để trên đất thuộc quyền sở hữu của bà T.

Thời gian gần đây gia đình ông D có lớn tiếng nói bà T cướp đất, chiếm đất, còn hăm dọa sẽ không cho gia đình bà T đi qua cầu bắt hiện hữu, muốn cô lập gia đình bà T và có những hành động không đúng như bảng thỏa thuận. Công an và địa chính xã H nhiều lần mời để hòa giải và gia đình bà T vẫn không có tác động gì về phần đất nêu trên. Dù cơ sở sản xuất của ông D làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến cuộc sống gia đình bà T trong khoảng thời gian rất dài (khói, bụi, công nhân, máy móc chạy gây tiếng ồn đêm khuya, ghe vận chuyển hàng hóa làm lở đất). Vì tình làng nghĩa xóm, tạo công ăn việc làm cho người lao động nên bà T bỏ qua.

Nhưng ông D đã khởi kiện bà T ra Tòa án là sai với bảng thỏa thuận, đơn phương kiện bà T ra tòa. Bảng thỏa thuận mua bán giữa bà T và ông D không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận và chưa có sự đồng ý của các thành viên

trong hộ gia đình bà T, vì trước đây bà T không nghĩ là bán chỉ cho ông D thuê, vì tin tưởng nên bà T không đọc lại bảng thỏa thuận trước khi ký tên nên bà T đề nghị Tòa án xem xét và tuyên vô hiệu. Bà T đồng ý trả lại 9.000.000 đồng cho ông D để mong có cuộc sống bình yên lúc xế chiều.

Phần đất tranh chấp dưới mé sông không có tài sản nào của bà T, cây trồng trên đất có 03 cây sung và 01 cây dừa là do ông D trồng, lò gạch của ông D vẫn hoạt động bình thường bà T không có cản trở, hàng rào được bà T rào trên thửa đất 542, tờ bản đồ số 17, vẫn chưa đường đi ngang và xe vẫn hoạt động bình thường. Đối với phần đất thửa 2795, tờ bản đồ số 17 đất tọa lạc xã H, Ủy ban nhân dân xã H xác định là phần đất thửa 2795 do Ủy ban nhân dân xã H quản lý sử dụng làm đất công cộng (sông, gạch) bà T thống nhất không có ý kiến và đã yêu cầu Tòa án hủy thỏa thuận chuyển nhượng đất tại thửa 2795 vào ngày 09/8/2008 giữa ông Phạm Trung D và bà Võ Thị T. Bà T đã đồng ý trả lại cho ông D số tiền 9.000.000 đồng.

Đối với phần đất thửa 542, tờ bản đồ số 17 giáp phần đất thửa 508, do ông D đang kinh doanh lò gạch và hoạt động kinh doanh qua cầu sang lộ H nên bà Võ Thị T đồng ý cho hộ ông D (có con và dâu ông D là anh C và chị T đang quản lý lò gạch) sử dụng phần đất thửa 542 từ mốc 1 tiến về mốc A một đoạn 8m hình thành mốc A' và từ mốc 2 tiến về mốc B hình thành một mốc mới là mốc B' một đoạn 8m, hình thành phần đất mốc 1, A', B', 2 theo Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Bà T không yêu cầu ông D hỗ trợ giá trị quyền sử dụng đối với phần đất nêu trên, bà T cho sử dụng làm lối đi và không ai cản trở.

Võ Thị Tâm yêu cầu hủy việc thỏa thuận 09/8/2008 giữa ông Phạm Trung D và bà T sẽ trả lại cho ông D số tiền 9.000.000 đồng vì đây là đất UBND xã H quản lý để sử dụng vào mục đích công cộng (sông, rạch). Hộ bà T thống nhất để cho ông D sử dụng lối đi qua thửa 542, tờ bản đồ số 17 cấp cho hộ bà Võ Thị T tọa lạc xã H, thành phố C, tỉnh Đ, trong phạm vi các mốc 1, A', B', mốc 2 trở về mốc 1, diện tích 14,5m² theo Sơ đồ đo đạc Chi nhánh Văn phòng đăng ký thành phố C, tỉnh Đ. Hộ bà T không yêu cầu ông D hỗ trợ diện tích 14,5m² một phần đất thửa 542, tờ bản đồ số 17, hộ bà T cho sử dụng làm lối đi và không ai cản trở.

Phần đất tại thửa 542, tờ bản đồ số 17 cấp cho hộ bà Võ Thị T tọa lạc xã H, thành phố C, tỉnh Đ ngày 18/10/2005, trong hộ bà Võ Thị T gồm: Bà Võ Thị T, ông Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Phước C, chị Nguyễn Ngọc H, chị Nguyễn

Ngọc T, anh Nguyễn Phước H và anh Nguyễn Tấn T. Đối với Bùi Thị Hà N chỉ là con dâu về sinh sống cùng gia đình 2021 nên không phải là thành viên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà T.

Bà Võ Thị T thống nhất với các biên bản xem xét thẩm định ngày 15/6/2022, thẩm định bổ sung ngày 08/2/2023 và sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai thành phố C; Biên bản định giá ngày 02/3/2023.

- *Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Phước C, chị Nguyễn Ngọc H, chị Nguyễn Ngọc T, anh Nguyễn Phước H và anh Nguyễn Tấn T có ý kiến trình bày:*

Ông Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Phước C, chị Nguyễn Ngọc H, chị Nguyễn Ngọc T, anh Nguyễn Phước H và anh Nguyễn Tấn T thống nhất với ý kiến bà T đã trình bày, ông H, anh C, chị H, chị T, anh T, anh H thống nhất để cho ông D sử dụng lối đi qua thửa 542, tờ bản đồ số 17 cấp cho hộ bà Võ Thị T tọa lạc xã H, thành phố C, tỉnh Đ, trong phạm vi các mốc 1, A', B', mốc 2 trở về mốc 1, diện tích 14,5m² theo Sơ đồ đo đạc Chi nhánh Văn phòng đăng ký thành phố C, tỉnh Đ. Hộ bà T không yêu cầu ông D hỗ trợ diện tích 14,5m² một phần đất thửa 542, tờ bản đồ số 17, hộ bà T cho sử dụng làm lối đi và không ai cản trở.

Thống nhất việc bà T trả lại cho ông D số tiền 9.000.000 đồng và thống nhất với yêu cầu của bà T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thỏa thuận ngày 08/9/2008 giữa bà Võ Thị T và ông Phạm Trung D.

Ông H, anh C, chị H, chị T, anh T, anh H thống nhất thống nhất với các biên bản xem xét thẩm định ngày 15/6/2022, thẩm định bổ sung ngày 08/2/2023 và sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai thành phố C; Biên bản định giá ngày 02/3/2023.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Trung C, chị Huỳnh Thị Mỹ T trình bày:*

Anh C là con của ông D, hiện anh C đang quản lý, sử dụng lò gạch và sử dụng lối đi tại thửa 542 và thửa 2795. Hiện nay lò gạch vẫn hoạt động bình thường, ngoài đường đi này ra thì lò gạch không còn đường nào khác, từ đầu năm 2023 không có hành vi cản trở, lò gạch vẫn hoạt động bình thường. Trên phần đất không có tài sản nào khác của bà T ngoài hàng rào tại thửa 542 và phần đường chưa rào là 16,2m. Hiện nay, lò gạch được xây dựng trên thửa 508 của ông D, ông D đã giao cho anh C và vợ là Huỳnh Thị Mỹ T quản lý. Hiện

nay lò gạch chỉ có ông D, anh C và chị T tham gia quản lý, sử dụng ngoài ra không có ai khác.

Anh C và chị T thống nhất với yêu cầu của ông Phạm Trung D, không có ý kiến hay yêu cầu nào khác trong vụ án này, thống nhất với các biên bản xem xét thẩm định ngày 15/6/2022, thẩm định bổ sung ngày 08/2/2023 và sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai thành phố; Biên bản định giá ngày 02/3/2023.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã H trình bày:

Diện tích đất tranh chấp giữa ông Phạm Trung D và bà Võ Thị T trong phạm vi các mốc 2, 4, 7, 9, 2 và 3, 5, 6, 8, 3 thuộc thửa đất số 2795 tờ bản đồ số 17 do Ủy ban nhân dân xã H quản lý để sử dụng vào mục đích công cộng (sông, rạch). Do đó, ông Phạm Trung D và bà Võ Thị T tranh chấp yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong phạm vi đất nêu trên là không đúng quy định.

Phần đất tại thửa 542, tờ bản đồ số 17 của bà Võ Thị T là lối đi duy nhất để ông Phạm Trung D vận chuyển gạch qua đường H. Ngoài lối đi qua thửa 542 và thửa 2795 ông D không còn lối đi nào khác thuận tiện hơn để ra đường H. Ngày 16/6/2022, ông Phạm Trung D có báo với Ủy ban nhân dân xã H là bà Võ Thị T có hành vi rào đường làm cản trở hoạt động sản xuất của lò gạch của ông D, Ủy ban nhân dân xã H có đến hiện trường và ghi nhận lại hiện trạng đất đang tranh chấp có thay đổi để làm cơ sở giải quyết sau này. Cầu bê tông bắt ngang thửa 2759, tờ bản đồ số 17 ra đường H do ông Phạm Trung D tự xây dựng. Vì ông D xây dựng cầu để vừa phục vụ cho hoạt động sản xuất, kinh doanh của ông D vừa phục vụ cho người dân có đất lân cận đi lại nên Ủy ban nhân dân xã H không có ý kiến.

Tại phiên tòa,

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, anh Dương Minh T trình bày:

- Ông D yêu cầu công nhận bảng thỏa thuận chuyển nhượng ngày 09/8/2008; Yêu cầu bà T, ông H, anh C, chị H1, anh T1, anh H2, cháu H3, cháu H4, chị N cháu N1 và chị T2 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo bảng thỏa thuận ngày 09/8/2008; Yêu cầu được sử dụng diện tích 100m² (ngang 2,5m x dài 40m) thuộc thửa 2795, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc ấp H, xã H1, thành phố C, tỉnh Đ trong phạm vi các mốc 2, 3, 4, 7, 8, 9 về mốc 2

theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C và yêu cầu bà T, ông H, anh C, chị H1, anh T1, anh H2, cháu H3, cháu H4, chị N cháu N1 và chị T2 tháo dỡ di dời các vật dụng ra khỏi phần đất này.

- Ông D yêu cầu được sử dụng lối đi trên phần đất thuộc thửa 542, tờ bản đồ số 17, tọa lạc ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đ trong phạm vi các mốc 1, 2, B', B, A, A', 1 có diện tích $38,2m^2$ theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C; Yêu cầu bà T, ông H, anh C, chị H1, anh T1, anh H2, cháu H3, cháu H4, chị N cháu N1 và chị T2 tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40 chiều dài 13m, chiều cao 1,5m ra khỏi phần đất tranh chấp lối đi.

* Đối với phần đất thửa 2795, do Ủy ban nhân dân xã H quản lý sử dụng vào mục đích công cộng (sông, rạch), ông D không có ý kiến. Ông D không yêu cầu bà T, ông H, anh C, chị H1, anh T1, anh H2, cháu H3, cháu H4, chị N cháu N1 và chị T2 chấm dứt hành vi ngăn cản không cho ông D đậu đỗ ghe tàu dưới sông và chấm dứt hành vi ngăn cản ông D vận chuyển hàng hóa lên xuống ghe tàu trên thửa 2795 và thửa 542, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tổ 2, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đ.

Ngoài lối đi qua thửa 542, thửa 2795 thì ông D không còn lối đi nào khác thuận tiện hơn để ra lộ H. Trường hợp có căn cứ tuyên bố thỏa thuận ngày 09/8/2008 vô hiệu, ông D yêu cầu bà T trả lại số tiền 9.000.000 đồng. Trước đây, ông D có đồng ý hỗ trợ tiền sử dụng lối đi trên thửa 542 của hộ bà T số tiền 10.000.000 đồng, tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay ông D không đồng ý hỗ trợ hộ bà T số tiền 10.000.000 đồng. Đồng thời, ông D không yêu cầu chi phí trước đây ông D đã tôn tạo phần lối đi ông D đang sử dụng tại thửa 542 và thửa 2795.

- *Bị đơn bà Võ Thị T trình bày:* Bà T yêu cầu Tòa án tuyên bố thỏa thuận ngày 09/8/2008 giữa ông D và bà T vô hiệu. Với lý do phần đất mé sông thuộc thửa 2795, do Ủy ban nhân dân xã H quản lý sử dụng vào mục đích công cộng (sông, rạch) bà T không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, việc bà T thỏa thuận cho sử dụng lối đi trên phần đất tại thửa 542 được cấp cho hộ bà T, gia đình bà T không ai thống nhất. Các thành viên trong hộ cũng không đồng ý ký tên vào bảng thỏa thuận. Bà T đồng ý trả lại cho ông D số tiền 9.000.000 đồng đã nhận của ông D.

Hộ bà T tự nguyện cho ông D sử dụng lối đi chung qua thửa 542, tờ bản đồ số 17 cấp cho hộ bà T trong phạm vi các mốc 1, A', B', 2, 1 diện tích $14,5m^2$ theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C và không yêu cầu ông D đền bù giá trị phần đất mở lối đi chung.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trung C trình bày:* Thống nhất theo yêu cầu của ông D.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh C, chị H, anh H1, anh T, chị T1 trình bày:* Thống nhất theo ý kiến và yêu cầu của bà T, bảng thỏa thuận ngày 09/8/2008 các thành viên trong hộ gia đình không ai đồng ý thỏa thuận với ông D đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu. Hộ bà T tự nguyện cho ông D sử dụng lối đi chung qua thửa 542, tờ bản đồ số 17 cấp cho hộ bà T trong phạm vi các mốc 1, A', B', 2, 1 diện tích 14,5m² theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C và không yêu cầu ông D đền bù giá trị phần đất mở lối đi chung.

** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa: Thẩm phán xác định đúng thẩm quyền thụ lý vụ án theo quy định tại Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định tư cách người tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự, đảm bảo thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, gửi các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát đúng thời hạn; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc xét xử sơ thẩm vụ án dân sự.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

+ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với: Yêu cầu công nhận bảng thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 09/8/2008 giữa ông D và bà T. Yêu cầu bà T, ông H, anh C, chị H1, anh T1, anh H2, cháu H3, cháu H4, chị N cháu N1 và chị T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo bảng thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 09/8/2008 theo đó để ông D được tiếp tục sử dụng diện tích đất cấp bờ sông 100m² (chiều ngang 2,5m x dài 40m) thửa 2795, tờ bản đồ số 17 trong phạm vi các mốc 2, 3, 4, 7, 8, 9 về mốc 2. Yêu cầu bà T, ông H, anh C, chị H1, anh T1, anh H2, cháu H3, cháu H4, chị N cháu N1 và chị T2 tháo dỡ di dời các vật dụng ra khỏi diện tích đất trên.

+ Chấp nhận yêu cầu của bà T yêu cầu tuyên bố bảng thỏa thuận ngày 09/8/2008 vô hiệu.

+ Tuyên bố bảng thỏa thuận ngày 09/8/2008 giữa bà T và ông D vô hiệu.

+ Buộc bà T có trách nhiệm trả lại ông D số tiền 9.000.000 đồng.

+ Chấp nhận 01 phần yêu cầu của ông D yêu cầu sử dụng lối đi qua thửa 542, tờ bản đồ số 7 cấp cho hộ bà T trong phạm vi các mốc 1, A', B', 2 trở về mốc 1 diện tích 14,5m².

+ Không chấp nhận yêu cầu của ông D yêu cầu bà T, ông H, anh C, chị H1, anh T1, anh H2, cháu H3, cháu H4, chị N cháu N1 và chị T2 di dời hàng rào trên lối đi tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Căn cứ theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng bất động sản liền kề; bị đơn và bất động sản có địa chỉ tại xã H, thành phố C nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, chị Bùi Thị Hà N, chị Huỳnh Thị Mỹ T và người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã H vắng tại phiên tòa và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt căn cứ vào quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2] Về yêu cầu khởi kiện và căn cứ khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Ông D yêu cầu công nhận bảng thỏa thuận chuyển nhượng ngày 09/8/2008; Yêu cầu bà T, ông H, anh C, chị H1, anh T1, anh H2, cháu H3, cháu H4, chị N cháu N1 và chị T2 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo bảng thỏa thuận ngày 09/8/2008;

Yêu cầu được sử dụng diện tích 100m² (ngang 2,5m x dài 40m) thuộc thửa 2795, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đ trong phạm vi các mốc 2, 3, 4, 7, 8, 9 về mốc 2 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn

phong Đăng ký đất đai thành phố C và yêu cầu bà T, ông H, anh C, chị H1, anh T1, anh H2, cháu H3, cháu H4, chị N cháu N1 và chị T2 tháo dỡ di dời các vật dụng ra khỏi phần đất này.

[2.2] Ông D yêu cầu được sử dụng lối đi trên phần đất thuộc thửa 542, tờ bản đồ số 17, tọa lạc ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đ trong phạm vi các mốc 1, 2, B', B, A, A', 1 có diện tích $38,2m^2$ theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C; Yêu cầu bà T, ông H, anh C, chị H1, anh T1, anh H2, cháu H3, cháu H4, chị N cháu N1 và chị T2 tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40 chiều dài 13m, chiều cao 1,5m ra khỏi phần đất tranh chấp lối đi.

[2.3] Về căn cứ khởi kiện của nguyên đơn: Ông D căn cứ vào Bảng thoả thuận ngày 09/8/2008 với nội dung: “1. Phần đất mé sông $2,5 \times 40m = 100m$ không có giấy chứng nhận quyền sử dụng. Anh D đồng ý mua và làm giấy thoả thuận này với giá 9.000.000 đồng; 2. Chị B có miếng đất nằm trên mặt đường hẹp và kéo dài không sử dụng được và có giấy quyền sử dụng đất. Nay chị B và anh D thống nhất như sau: Phần đất này vẫn thuộc quyền sử dụng đất của chị Ba. Nhưng đất đó không sử dụng được vì nhỏ và dài nằm trên mặt lộ đường nên thống nhất với anh D là để làm đường đi và cho anh D qua lại không trồng cây và ngược lại anh D phải đắp cao và cho chị B đi lại lưu thông hằng ngày qua cầu do anh D bắt qua. Với những điều kiện trên chúng tôi đồng ý ký tên. Không thay đổi về sau này đời sau và kế tiếp. Nếu có thay đổi phải bàn bạc không được tự ý thay đổi. Nếu tự ý thay đổi thì bên đó phải chịu trách nhiệm với Pháp luật Nhà Nước”.

Thể hiện người thoả thuận với chị B có Phạm Trung D ký tên, chị B chủ đất có Võ Thị T ký tên, em chị B chứng kiến có Nguyễn Ngọc A ký tên. Nội dung theo Bảng thoả thuận ngày 09/8/2008 được bà T thừa nhận có đọc nội dung, có ký tên và có nhận của ông D số tiền 9.000.000 đồng.

Do đó, có căn cứ xác định Bảng thoả thuận ngày 09/8/2008 giữa ông D và bà T là có thật.

[3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Phần diện tích đất mé sông theo bảng thoả thuận ông D đồng ý mua của bà T có diện tích $100m^2$ (ngang 2,5m x dài 40m) không thể hiện vị trí cụ thể, khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc ông D và bà T xác định vị trí khác nhau tuy nhiên vị trí ông D và bà T xác định trên thực địa và được thể hiện theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đều thuộc

thửa 2795, tờ bản đồ số 17 đất do Ủy ban nhân dân xã H quản lý để sử dụng vào mục đích công cộng (sông, rạch).

[3.2] Ngay khi thỏa thuận với bà T về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất mé sông có diện tích 100m² (ngang 2,5m x dài 40m) thuộc thửa 2795, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đ trong phạm vi các mốc 2, 3, 4, 7, 8, 9, 2 (do ông D xác định) theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C, ông D đã biết phần đất này không có giấy chứng nhận quyền sử dụng và bà T không phải là người sử dụng đất hợp pháp nhưng ông D vẫn đồng ý mua với giá 9.000.000 đồng. Như vậy, việc thỏa thuận thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên các bên đã vi phạm điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

[4] Đối với nội dung thỏa thuận, chị B (tức là bà T) có miếng đất nằm trên mặt đường hẹp và kéo dài không sử dụng được và có giấy quyền sử dụng đất, bà T và ông D thỏa thuận để làm đường đi, phần đất này được các bên xác định là thửa 542, tờ bản đồ số 17 được cấp cho hộ bà T ngày 18/10/2005.

Căn cứ vào hồ sơ cấp đất, kết quả xác minh, lời khai của hộ bà T có cơ sở xác định hộ bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 542, tờ bản đồ số 17 vào ngày 18/10/2005 gồm: Bà T, ông H, anh C, chị H1, anh T1, anh H2 chị T2.

Theo Bảng thỏa thuận ngày 09/8/2008 thể hiện chỉ có bà T ký tên, các thành viên khác trong hộ không ký tên. Do đó, ông D yêu cầu công nhận bảng thỏa thuận ngày 09/8/2008 là chưa đủ cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[5] Từ những phân tích nêu trên, căn cứ vào quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005 giao dịch được xác lập tại Bảng thỏa thuận ngày 09/8/2008 giữa bà T và ông D vô hiệu.

Do Bảng thỏa thuận ngày 09/8/2008 giữa bà T và ông D vô hiệu nên chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T, không chấp nhận yêu cầu của ông D, đối với các yêu cầu: Yêu cầu công nhận bảng thỏa thuận chuyển nhượng ngày 09/8/2008; Yêu cầu bà T, ông H, anh C, chị H1, anh T1, anh H2, cháu H3, cháu H4, chị N cháu N1 và chị T2 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo bảng thỏa thuận ngày 09/8/2008; Yêu cầu được sử dụng diện tích 100m² (ngang 2,5m x dài 40m) thuộc thửa 2795, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đ trong phạm vi các mốc 2, 3, 4, 7, 8, 9 về mốc 2 theo sơ đồ đo đạc

của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C và yêu cầu bà T, ông H, anh C, chị H1, anh T1, anh H2, cháu H3, cháu H4, chị N cháu N1 và chị T2 tháo dỡ di dời các vật dụng ra khỏi phần đất này.

[6] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày trường hợp Bảng thỏa thuận ngày 09/8/2008 giữa ông D và bà T vô hiệu, ông D yêu cầu bà T trả lại số tiền 9.000.000 đồng, bà T đồng ý trả lại ông D số tiền 9.000.000 đồng. Do đó buộc bà T trả cho ông D số tiền 9.000.000 đồng.

[7] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về tranh chấp quyền sử dụng bất động sản liền kề, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông D yêu cầu được sử dụng lối đi trên phần đất thuộc thửa 542, tờ bản đồ số 17, tọa lạc ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đ trong phạm vi các mốc 1, 2, B', B, A, A', 1 có diện tích 38,2m² theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C; Yêu cầu bà T, ông H, anh C, chị H1, anh T1, anh H2, cháu H3, cháu H4, chị N cháu N1 và chị T2 dỡ, di dời hàng rào lưới B40 chiều dài 13m, chiều cao 1,5m ra khỏi phần đất.

[7.1] Hội đồng xét xử xét thấy, ông D là chủ sử dụng đất tại thửa 580, trên phần đất ông D đang hoạt động kinh doanh lò gạch, qua xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện ông D có nhu cầu sử dụng lối đi chung trên phần đất tại thửa 542, tờ bản đồ số 17 được cấp cho hộ bà T để ra lộ H là thật. Đồng thời, tại Công văn số 221/UBND ngày 07/3/2023 của Ủy ban nhân dân xã H, thành phố C, tỉnh Đ xác định “Phần đất tại thửa 542, tờ bản đồ số 17 của bà Võ Thị T là lối đi duy nhất để ông Phạm Trung D vận chuyển gạch qua đường H. Ngoài lối đi qua thửa 542 và thửa 2795 ông D không còn lối đi nào khác thuận tiện hơn để ra đường H”.

[7.2] Do đó yêu cầu được sử dụng lối đi qua bất động sản liền kề của ông D là có căn cứ.

Tuy nhiên, phần lối đi qua bất động sản liền kề ông D yêu cầu được sử dụng (chiều ngang hết phần đất được cấp 1,95m x chiều dài 25m) diện tích 38,2m² trong phạm vi các mốc 1, 2, B', B, A, A', 1 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C thuộc một phần thửa 542, tờ bản đồ số 17 được cấp cho hộ bà T là chưa phù hợp, vượt quá nhu cầu thực tế gây ảnh hưởng đến quyền lợi của hộ bà T.

[7.3] Về nguyên tắc thực hiện quyền đối với bất động sản liền kề theo quy định tại Điều 248 của Bộ luật dân sự năm 2015 “Bảo đảm nhu cầu hợp lý của

việc khai thác bất động sản hưởng quyền phù hợp với mục đích sử dụng của cả bất động sản hưởng quyền và bất động sản chịu hưởng quyền; không được lạm dụng quyền đối với bất động sản chịu hưởng quyền; không được thực hiện hành vi ngăn cản hoặc làm cho việc thực hiện quyền đối với bất động sản hưởng quyền trở nên khó khăn”. Đồng thời, theo quy định tại Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015, quyền về lối đi qua xác định: Lối đi được mở trên bất động sản liền kề 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.

[7.4] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hộ bà T gồm: Bà T, ông H, anh C, chị H1, anh T1, anh H2, chị T2 tự nguyện mở lối đi chung (chiều ngang hết phần đất được cấp 1,95m x dài 8m) trong phạm vi các mốc 1, A', B', 2, 1 có diện tích 14,5m² theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thuộc một phần thửa 542, tờ bản đồ số 17 đất tại xã H, thành phố C, tỉnh Đ được cấp cho hộ bà Võ Thị T vào ngày 18/10/2005 là đã có lợi cho ông D, thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện của hộ bà T, xác định phần diện tích 14,5m² trong phạm vi các mốc 1, A', B', 2, 1 là lối đi chung và không ai được cản trở.

[8] Về giá trị đền bù phần lối đi được mở: Căn cứ vào quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự 2015, 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. Tuy nhiên, hộ bà T không yêu cầu ông D phải đền bù giá trị phần đất được mở lối đi có diện tích 14,5m² thuộc một phần thửa 542, tờ bản đồ số 17 được cấp cho hộ bà T nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[9] Quan điểm phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố C tại phiên tòa là có căn cứ và phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá, tổng số tiền 2.971.000 đồng nguyên đơn phải chịu, nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong.

[11] Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[12] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 165, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 122, 127 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 105, Điều 106 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ các Điều 245, 248, 254 Bộ luật dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Phạm Trung D, đối với yêu cầu được sử dụng lối đi qua bất động sản liền kề.

1.1 Xác định phần diện tích 14,5m² trong phạm vi các mốc 1, A', B', 2, 1 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C thuộc thửa 542, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc xã Hòa An, thành phố C, tỉnh Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Võ Thị T là lối đi chung và không ai được cản trở.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/6/2022, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 08/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh và sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ngày 08/02/2023).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Trung D, đối với yêu cầu bà Võ Thị T, ông Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Phước C, chị Nguyễn Ngọc H, anh Nguyễn Tấn T, anh Nguyễn Phước H, cháu Nguyễn Phước H, cháu Nguyễn Ngọc H, chị Bùi Thị Hà N, cháu Nguyễn Bảo N và chị Nguyễn Ngọc T tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40 chiều dài 13m, chiều cao 1,5m ra khỏi phần đất tranh chấp lối đi.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Trung D, đối với: Yêu cầu công nhận bằng thỏa thuận chuyển nhượng ngày 09/8/2008; Yêu cầu bà Võ Thị T, ông Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Phước C, chị Nguyễn Ngọc H, anh Nguyễn Tấn T, anh Nguyễn Phước H, cháu Nguyễn Phước H, cháu Nguyễn Ngọc H, chị Bùi Thị Hà N, cháu Nguyễn Bảo N và chị Nguyễn Ngọc T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo bằng thỏa thuận ngày 09/8/2008; Yêu cầu được sử dụng diện tích 100m² (ngang 2,5m x dài 40m) thuộc thửa 2795, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đ trong phạm vi các mốc

2, 3, 4, 7, 8, 9 về mốc 2 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C và yêu cầu bà T, ông H, anh C, chị H1, anh T1, anh H2, cháu H3, cháu H4, chị N, cháu N1 và chị T2 tháo dỡ di dời các vật dụng ra khỏi phần đất này.

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị T. Tuyên bố Bảng thỏa thuận ngày 09/8/2008 giữa bà Võ Thị T và ông Phạm Trung D vô hiệu.

Buộc bà Võ Thị T trả lại cho ông Phạm Trung D số tiền 9.000.000 đồng (chín triệu đồng).

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Tổng số tiền 2.971.000 đồng nguyên đơn phải chịu, nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị T và ông Phạm Trung D là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và Điều 9 của 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;
- Đương sự;
- VKSND TPCL;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Ong Thị Ngọc Tâm