

Bản án số: 294/2022/DS-ST
Ngày 27 - 9 - 2022
V/v Tranh chấp về lỗi đi chung

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUY NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Huy Huệ

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Sỹ

2. Ông Nguyễn Tấn Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Trần Thị Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân TP. QN.

- Đại diện VKSND Tp. QN tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoa Lý - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố QN - tỉnh BĐ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2021/TLST-DS, ngày 07 tháng 10 năm 2021 về “Tranh chấp về lỗi đi chung” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 272/2022/QĐXXST-DS ngày 22/8/2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* - Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1948

- Ông Đỗ Văn L, sinh năm 1940

Cùng nơi cư trú: 56 M, TP. QN, tỉnh Bình Định

Người đại diện hợp pháp của ông L: Bà Đỗ Thị Bích B, sinh năm 1969; nơi cư trú: 51 M, TP. QN, tỉnh BĐ là người đại diện theo ủy quyền của ông L (Văn bản ủy quyền số 004388 ngày 28/10/2021). (Có mặt)

2. *Bị đơn:* - Anh Trần Quang L1, sinh năm 1972

- Chị Lê Thị Mỹ H, sinh năm 1974

Cùng nơi cư trú: 54 M, TP. QN, tỉnh BĐ

Người đại diện hợp pháp của anh L1: Chị Lê Thị Mỹ H là người đại diện theo ủy quyền của anh L1 (Văn bản ủy quyền số 004331 ngày 26/10/2021). (Có mặt)

3. *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1939

Nơi cư trú: 49 Đ, Phường 1, Quận GV, TP. HCM. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 12 tháng 5 năm 2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Vợ chồng bà là chủ sở hữu nhà 56 M, TP. QN, diện tích 128,8m² thuộc thửa đất số 414, tờ bản đồ số 21, giới cận: Đông giáp nhà 58 M, Tây giáp nhà 54 M, Nam giáp Công ty Xây dựng BD (nay là nhà ông Q), Bắc giáp đường M. Năm 1963, vợ chồng bà xây dựng nhà và có chừa lối đi riêng với diện tích khoảng 40,06m² (25,3m² + 15,3m²). Chủ sở hữu ngôi nhà 54 M, TP. QN là ông Đỗ K (anh chồng bà). Tuy nhiên, năm 1990 ông K chết, năm 1992 vợ ông K là bà Nguyễn Thị T đã chuyển nhượng một phần phía trước nhà 54 M với diện tích 82,74m² (4,2m x 19,7m) cho vợ chồng ông Trần Trọng T và bà Bùi Thị H1, phần còn lại phía sau nhà với diện tích 47,3m² (4,3m x 11m) bà T tiếp tục sử dụng nhưng không có lối đi nên vợ chồng bà đồng ý cho bà T đi lối đi của vợ chồng bà, hai bên có viết giấy thỏa thuận cho đi chung, không có sự tranh chấp nào và có xác nhận của chính quyền địa phương vào năm 1998. Năm 2004, bà T chuyển nhượng phần diện tích 47,3m² (4,3m x 11m) còn lại của nhà 54/1 M cho vợ chồng bà. Năm 2006, vợ chồng bà đã làm thủ tục sang tên và ở ổn định đến nay. Năm 2018, vợ chồng ông T, bà H1 đã tặng cho nhà 54 M cho vợ chồng anh Trần Quang L1, chị Lê Thị Mỹ H (con trai và con dâu của ông T, bà H1). Năm 2019, vợ chồng bà làm thủ tục hợp thức hóa giấy tờ đưa diện tích lối đi vào diện tích nhà 56 M nhưng vợ chồng anh L1, chị H không đồng ý và đã gửi đơn kiến nghị đến UBND phường M, TP. QN cho rằng lối đi nói trên là chung của hai nhà.

Vì vậy, vợ chồng bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết bà yêu cầu công nhận lối đi có diện tích 43,09m² tại nhà 56 M, TP. QN thuộc quyền sử dụng đất của ông bà.

Tuy nhiên, tại phiên tòa vợ chồng bà thay đổi yêu cầu, yêu cầu công nhận lối đi có diện tích 40,06m² là lối đi chung thuộc thửa số 414 và 413, tờ bản đồ số 21 thuộc quyền sử dụng đất của ông bà.

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đỗ Văn L là bà Đỗ Thị Bích B trình bày: Thống nhất lời trình bày của bà L, bà không bổ sung gì thêm.*

** Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa chị Lê Thị Mỹ H là bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Trần Quang L1 trình bày:*

Cha mẹ chồng chị là ông Trần Trọng T và bà Bùi Thị H1 có nhận chuyển nhượng nhà 54 M, TP. QN theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/11/1992. Tuy nhiên, theo hồ sơ thửa đất số 412 thì giữa nhà 54 và nhà 56 M có lối đi chung. Khi nhận chuyển nhượng nhà 54 M có cửa phụ ra lối đi chung để đi lại qua giếng nước chung giữa nhà 54 M (phía trước) và nhà 54/1 M (phía sau). Khoảng năm 1993, bà H1 đã sửa chữa lại căn nhà và xây tường tiếp giáp với lối đi chung, không chừa lối đi, chỉ chừa 03 cửa sổ vì nhà 56 M cho thuê phòng trọ nên sinh hoạt phức tạp. Khoảng năm 1999 - 2000 nhà ông L, bà L xây dựng lại căn nhà và xây tường, đổ mê trên phần đất và không gian lối đi chung giữa nhà 54 M và nhà 56 M, che kín cửa sổ nhà 54 M. Tại thời điểm vợ chồng ông L, bà L xây dựng nhà thì nhà 54 M không có người ở,

chưa có nhu cầu đi lại lối đi chung nên vẫn để sinh hoạt bình thường. Năm 2018, vợ chồng chị được thừa kế nhà 54 M nói trên (theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số CS02511 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BD cấp ngày 06/9/2018 thì thửa đất 412, tờ bản đồ số 21 có địa chỉ 54B đường M, TP. QN. Theo chị được biết ngôi nhà 54/1 M ở phía sau được nhà nước cấp giấy chứng nhận cũng có địa chỉ 54B M, TP. QN). Trong năm 2018, gia đình chị xây mới ngôi nhà, tại tầng 3 của ngôi nhà có chừa các cửa sổ để lấy ánh sáng. Năm 2019, vợ chồng ông L, bà L muốn hợp thức hóa lối đi chung vào nhà 56 M nên vợ chồng chị không đồng ý. Vì vậy, chị đã gửi đơn kiến nghị đến UBND phường M và được xác nhận lối đi chung theo biên bản hòa giải tại UBND phường ngày 12/12/2019 (bà L đã ký xác nhận vào biên bản).

Nay vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Đỗ Văn L khởi kiện yêu cầu công nhận lối đi có diện tích 40,06m² là lối đi chung thuộc thửa số 414 và 413, tờ bản đồ số 21 là thuộc quyền sử dụng đất của ông bà, vợ chồng chị không đồng ý vì trong diện tích 40,06m² lối đi chung có 25,3m² (dọc theo chiều dài nhà chị) là thuộc quyền sử dụng chung của nhà 56 M và 54 M, TP. QN.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. QN, tỉnh BD phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của BLTTDS kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án. Tuy nhiên vụ án đã vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ được quy định tại các Điều 70, Điều 72 BLTTDS. Về việc giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 245, 254 BLDS 2015; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L và ông Đỗ Văn L về việc yêu cầu công nhận lối đi có diện tích 40,6 m² là lối đi chung thuộc thửa số 414, địa chỉ 56 M và 413, địa chỉ 54/1 M, TP. QN thuộc quyền sử dụng đất của ông L, bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại đơn khởi kiện đề ngày 12 tháng 5 năm 2021, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, ông Đỗ Văn L yêu cầu công nhận lối đi có diện tích 43,09m² tại nhà 56 M, TP. QN thuộc quyền sử dụng đất của ông bà. Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu, yêu cầu công nhận lối đi có diện tích 40,06m² là lối đi chung thuộc thửa số 414 và 413, tờ bản đồ số 21 thuộc quyền sử dụng đất của ông bà. HĐXX xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên chấp nhận (theo khoản 1 Điều 244 BLTTDS).

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Theo lời khai của các đương sự và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Nhà và đất tại thửa số 414, tờ bản đồ số 21, diện tích 103,4m² đất ở địa chỉ 56 M, P.M, TP. QN, tỉnh BD do vợ chồng ông Đỗ Văn L, bà Nguyễn Thị L là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp được UBND TP. QN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 785029 ngày 12/11/2019 (thay thế Giấy chứng nhận số 2330/XD do UBND tỉnh BD cấp ngày 10/02/1999).

Nhà và đất tại thửa số 412 và 413 tờ bản đồ số 21 địa chỉ 54 M, P. Ngô Mỹ, TP. QN, tỉnh BD có nguồn gốc là của vợ chồng ông Đỗ K và bà Nguyễn Thị T làm chủ sở hữu, sử dụng. Năm 1990, ông K chết đến năm 1992 bà T đã tách chuyển nhượng phần nhà đất phía trước đường M thuộc thửa số 412 với diện tích 82,74m² cho vợ chồng ông Trần Trọng T và bà Bùi Thị H1. Năm 2018, ông T và bà H1 tặng cho vợ chồng anh L1, chị H nhà đất nói trên và được UBND TP. QN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CN 418514 vào ngày 06/9/2018. Phần nhà đất phía sau thuộc thửa 413, tờ bản đồ số 21, diện tích 45,7m² bà T tiếp tục sở hữu, sử dụng. Đến năm 2004, bà T đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông L và bà L sở hữu, sử dụng đến ngày 12/6/2006 được UBND TP. QN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 137792 đứng tên ông L và bà L. Mặc dù, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất của thửa số 412 và 413 tờ bản đồ số 21 đều có địa chỉ 54B M, P. M, TP. QN, tỉnh BD. Tuy nhiên, tại Quyết định số 690/QĐ-UB, ngày 02/4/1997 của UBND tỉnh BD về việc điều chỉnh và đặt số nhà trên các tuyến đường M, Tp. QN thì thửa số 412 có địa chỉ là 54 M và tại sơ đồ kỹ thuật năm 1997 thửa đất số 413 có địa chỉ là 54/1 M, Tp. QN.

Giữa nhà 54, 54/1 và 56 M, TP. QN có lối đi chung diện tích là 40,6m² (25,3m² + 15,3m²), tuy nhiên phần diện tích lối đi chung các đương sự tranh chấp là 25,3m² (dọc theo chiều dài của nhà chị H, anh L1 là 19,76m, chiều rộng phần đầu là 13,9m, phần sau là 1,11m).

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu công nhận lối đi có diện tích 40,6 m² là lối đi chung thuộc thửa số 414 và 413, tờ bản đồ số 21 giữa nhà 56 M và 54B M, TP. QN là có cơ sở, bởi lẽ: Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 785029 ngày 12/11/2019 đối với thửa 414, tờ bản đồ số 21, diện tích 103,4m² đất ở địa chỉ 56 M, TP. QN và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 137792 ngày 12/6/2006 đối với thửa số 413 tờ bản đồ số 21 địa chỉ 54/1 M, TP. QN do UBND TP. QN cấp đứng tên ông L và bà L có thể hiện “lối đi chung”. Trong khi đó Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 2975/CNSH đứng tên ông Trần Trọng T được UBND tỉnh BD cấp ngày 29/01/1993 thể hiện “Lối đi của hộ phía sau” không phải là lối đi chung. Sau khi được tặng cho, nhà và đất 54 M thuộc thửa số 412 với diện tích 82,74m² do vợ chồng anh L1 và chị H đang sở hữu, sử dụng được UBND TP. QN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CN 418514 vào ngày 06/9/2018 trong giấy chứng nhận không thể hiện có lối đi chung. Đồng thời, vào năm 2019 bà L có đơn xin xác nhận về lối đi của nhà 56 M để hoàn chỉnh về nhà và đất ở, anh L1 ký xác nhận không tranh chấp.

Mặc khác, vợ chồng ông L, bà L đã đóng thuế đất từ năm 1992 đến năm 1999 với diện tích 128,8m² (phù hợp với diện tích đất bà L, ông L hiện đang sử dụng là

103,4m² và phần lối đi chung hiện đang tranh chấp là 25,3m²). Hơn nữa, theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 1997, thửa đất 413 có diện tích 62,96m² là bao gồm cả lối đi chung có diện tích 15,3m², điều này phù hợp với lời khai của bà T xác nhận chỉ bán phần nhà phía trước nên bà và em chồng là ông L thỏa thuận dùng chung lối đi với nhà 56 M cho phần nhà phía sau (có xác nhận của UBND P. M, TP. QN vào ngày 28/10/1998).

[2.3] Từ những phân tích trên, HĐXX không có cơ sở chấp nhận ý kiến của bị đơn cho rằng lối đi có diện tích 25,3m² là lối đi chung của nhà 56 M và 54 M TP.QN.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí:

[3.1] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157; Điều 158; Điều 165 và Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự: Nguyên đơn tự nguyện chịu tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản ngày 10/01/2022 là 3.500.000 đồng; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/01/2022 là 2.500.000 đồng và chi phí đo đạc của Công ty Cổ phần tư vấn Đ là 5.650.000 đồng, tổng cộng là 11.650.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ chi phí xem xét, đo đạc và định giá tài sản.

[3.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, 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, lệ phí Tòa án; ông L, bà L không phải chịu án phí vì là người cao tuổi; chị H, anh L1 phải chịu 300.000 đồng án phí.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; khoản 1 Điều 244 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 24 Điều 3, khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170 và khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ các Điều 245, 254 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn L và bà Nguyễn Thị L.

2. Công nhận lối đi có diện tích 40,6m² là lối đi chung thuộc thửa số 414 (địa chỉ 56 M, Tp. QN) và thửa số 413 (địa chỉ 54/1 M, TP. QN), tờ bản đồ số 21 thuộc quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn L và bà Nguyễn Thị L.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Văn L1 và chị Lê Thị Mỹ H phải chịu 300.000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản, tổng cộng là 11.650.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ.

5. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp bản án, Quyết định 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 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.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BD;
- VKSND Tp. QN;
- Chi cục THADS Tp. QN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Phạm Thị Huy Huệ