

Bản án số: 55/2022/DS-ST
Ngày: 28/11/2022
V/v Tranh chấp lỗi đi chung

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BÀ RỊA, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Nguyệt

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Mạnh Hùng – Bà Nguyễn Thị Thọ

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Thắm – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Lý – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số 183/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp lỗi đi chung” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 78/2022/QĐXXST ngày 10 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1/Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1964

Địa chỉ: Khu phố 4, phường P, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt)

2/Bị đơn: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1969

Địa chỉ: phường A, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt)

3/Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

-Bà Đặng Thị Ngọc D, sinh năm 1988

Địa chỉ: Phường A, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt)

-Bà Đinh Thị L, sinh năm 1965

Địa chỉ: Khu phố 4, phường P, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị L: Ông Nguyễn Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D ngày 12/9/2022 và lời khai tại Tòa:

Vào ngày 22/9/2020, ông Nguyễn Văn D và bà Đinh Thị L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc T và bà Đặng Thị Ngọc D quyền sử dụng thửa đất 214 (số mới 78), tờ bản đồ 20 (số mới 14), phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO764187 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho Nguyễn Văn D ngày 20/3/2019.

Khi chuyển nhượng ông D và ông T, bà D có thỏa thuận bằng văn bản với nhau là chỉ chuyển nhượng phần diện tích 1.522,5m² (trong đó có 640m² đất ở) trong tổng diện tích 2.322,5m² và thống nhất để lại một con đường đi chung với diện tích 800m² đất nông nghiệp (ngang 8m, dài 100m) trong tổng diện tích 2.322,5m² để gia đình ông D sử dụng làm đường đi vào các thửa đất phía trong là các thửa số 27, 31, 35 tờ bản đồ 20 phường Long Tâm.

Hiện trạng thửa đất 214, tờ bản đồ 20 phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa ngay thời điểm ông D chuyển nhượng cho ông T đã có thể hiện đường đi vào các thửa 27, 31, 35, tờ bản đồ 20 và hai bên cũng đã xuống thực địa để chỉ ranh.

Nay ông T có ý định chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thửa 214 tờ bản đồ 20 phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa cho người khác, không đồng ý để lại con đường đi chung với lý do: Ông T là người hùn hạp mua diện tích thửa đất của ông D cùng với người khác và những người mua chung đó không đồng ý để lại con đường đi chung như hiện trạng ban đầu.

Nay ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án Bà Rịa buộc ông Nguyễn Quốc T phải trả lại nguyên trạng con đường đi chung diện tích 800m² đất nông nghiệp, chiều ngang 8m, chiều dài 100m là một phần thửa đất 214, tờ bản đồ 20, phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa.

Bị đơn ông Nguyễn Quốc T trình bày:

Ông Nguyễn Quốc T cùng vợ là bà Đặng Thị Ngọc D có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 2.322,5m² thửa đất 214 (mới 78), tờ bản đồ 20 (mới 14), phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa với giá 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng) của ông Nguyễn Văn D.

Ông T và vợ là bà Đặng Thị Ngọc D cùng ông D có thỏa thuận chừa con đường đi chung và có lập Văn bản thỏa thuận chừa con đường đi chung với diện tích khoảng 800m² đất nông nghiệp (ngang 8m, dài 100m) trong tổng diện tích 2.322,5m² để ông D sử dụng làm đường đi vào thửa 27 của ông D. Việc thỏa thuận này do vợ chồng ông T tự thỏa thuận riêng với ông D mà không thông qua những người hùn hạp mua chung nên những người mua chung diện tích đất này với ông D không biết, cũng không đồng ý việc chừa con đường đi chung này.

Việc hùn hạp mua bán giữa ông T và những người khác không có làm văn bản vì là người nhà.

Tại Tòa, ông T và vợ vẫn tôn trọng văn bản thỏa thuận mà mình đã ký với ông D nhưng không thể tiến hành thỏa thuận giải quyết tranh chấp.

Ông T đề nghị Tòa án có phán quyết theo quy định của pháp luật để các bên thực hiện, nhằm chấm dứt tranh chấp. Đồng thời giúp vợ chồng ông nhanh chóng hoàn thành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để giải quyết những khó khăn trong công việc và cuộc sống.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan-bà Đặng Thị Ngọc D trình bày:

Bà D là vợ của ông T, bà đồng ý với toàn bộ ý kiến của ông T đã trình bày trước Tòa.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

-Về tố tụng: Tòa án thành phố Bà Rịa thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận diện tích đất 804,4m² thửa số 78 tờ bản đồ 14 phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa là lối đi chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1]Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu dành lối đi chung. Quyền sử dụng đất thuộc phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án thành phố Bà Rịa.

[2]Về nội dung:

Xét yêu cầu của ông Nguyễn Văn D về việc đề nghị Tòa án giải quyết công nhận cho ông được sử dụng lối đi chung có diện tích khoảng 800m² thửa đất 214 (số thửa mới 78) tờ bản đồ 20 (số mới 14) phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa.

Thấy rằng:

-Quyền sử dụng thửa đất 214 (số thửa mới 78) tờ bản đồ 20 (số mới 14) phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa diện tích 2.322,5m² trong đó có 640m² đất ở đã được ông Nguyễn Văn D và bà Đinh Thị L ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc T và bà Đặng Thị Ngọc D ngày 22/9/2020. Hợp đồng có chứng thực tại Văn phòng công chứng Bà Rịa. Ông T đã đăng ký chính lý sang tên ngày 06/10/2020. Diện tích đất ông D tranh chấp yêu cầu công nhận lối đi

chung theo mảnh trích đo địa chính số 48/2022 ngày 01/11/2022 do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa cung cấp trên thực tế là con đường mòn dẫn vào phần còn lại của thửa đất 78 của ông T và thửa đất 27 (thửa mới 62) của ông Nguyễn Văn D.

-Chứng cứ ông D cung cấp là văn bản thỏa thuận giữa ông D, bà L và ông T, bà D. Nội dung văn bản thỏa thuận ghi nhận việc hai bên thống nhất để lại 01 con đường sử dụng chung với diện tích 800m² đất nông nghiệp trong toàn bộ diện tích 2.322,5m² để bên ông D và bà L làm đường đi vào thửa 27 của ông D. Thỏa thuận chừa lối đi không có đền bù.

-Thực tế đo đạc, diện tích đất tranh chấp là 804,4m², cả hai bên không có ý kiến về diện tích thực tế và xác định đúng ranh giới.

-Ông T và bà D vẫn thừa nhận ông bà đã có thỏa thuận việc chừa lối đi chung cho ông D sử dụng vì ông D chỉ có lối đi duy nhất để vào đất bên trong. Tuy nhiên ông T không đồng ý thực hiện thỏa thuận, lý do ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng với một số người khác, ông T không thông báo cho họ về thỏa thuận chừa đường đi, những người này không đồng ý chừa đường đi.

-Việc thỏa thuận chừa lối đi chung giữa ông D, bà L và ông T, bà D đã lập văn bản và trên thực tế ông D cũng như ông T đều phải sử dụng mới vào được đất của mình. Lối đi đã hình thành trước khi hai bên tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thỏa thuận với nhau.

Ông T cho rằng đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất chung với người khác nhưng về mặt pháp lý, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T và bà D là người nhận chuyển nhượng, không có chứng cứ chứng minh nhận chuyển nhượng cùng những người khác.

Vì vậy việc ông T không đồng ý để lại diện tích đất 804,4m² thuộc thửa 78 tờ bản đồ 20 (số mới 14) phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa để làm lối đi chung là không có cơ sở, cần tuyên buộc ông T và bà D phải trừ diện tích đất 804,4m² thuộc thửa 78 tờ bản đồ 14 phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa thuộc quyền sử dụng đất của ông T và bà D làm lối đi chung cho hai bên.

[3]Về án phí:

Căn cứ quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/UBTVQH14 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, ông Nguyễn Quốc T và bà Đặng Thị Ngọc D phải chịu án phí do yêu cầu của ông Nguyễn Văn D được chấp nhận theo mức án phí không có giá ngạch.

Chi phí thẩm định, đo đạc, định giá là 4.300.000 (Bốn triệu ba trăm ngàn) đồng, ông T và bà D phải chịu. Ông D đã nộp toàn bộ chi phí do đó ông T và bà D phải hoàn lại cho ông D 4.300.000 (Bốn triệu ba trăm ngàn) đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D về việc tranh chấp lối đi chung với ông Nguyễn Quốc T.

Buộc ông Nguyễn Quốc T và bà Đặng Thị Ngọc D dành diện tích đất 804,4m² thuộc thửa 78 tờ bản đồ 14 phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quốc T và bà Đặng Thị Ngọc D làm lối đi chung vào thửa đất 78 bản đồ 14 phường Long Tâm của ông T, bà D và thửa đất 27 tờ bản đồ 14 phường Long Tâm của ông Nguyễn Văn D. Vị trí đất làm lối đi theo mảnh trích đo địa chính số 48/2022 ngày 01/11/2022 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký chỉnh lý quyền sử dụng đất theo quyết định của Bản án.

-Án phí:

+Ông Nguyễn Quốc T và bà Đặng Thị Ngọc D phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+Ông Nguyễn Văn D được hoàn trả 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0004785 ngày 05/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa.

-Chi phí thẩm định, đo đạc, định giá: Ông T, bà D hoàn lại cho ông D 4.300.000 (bốn triệu ba trăm ngàn) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành thì hàng tháng còn phải chịu thêm lãi suất của số tiền chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại điều 6, 7, 7a, 7b, 9 luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (28/11/2022), các đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Tòa án ND tỉnh BR-VT;
- VKS ND thành phố Bà Rịa;
- Chi cục THADS TP. Bà Rịa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Lê Thị Hồng Nguyệt

