

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THÁI BÌNH
TỈNH THÁI BÌNH

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

Bản án số: 13/2022/DS-ST
Ngày 26/5/2022
V/v: “T/C HĐCNQSD đất;
T/C Yêu cầu mở lối đi chung”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THÁI BÌNH TỈNH THÁI BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Chu Thị Tuyết.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Vũ Tiến Thịnh;
- Ông Trương Công Định.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Khánh Linh - Thư ký
Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình
tham gia phiên tòa:** Bà Lương Thị Quỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 29/2021/TLST - DS ngày 22 tháng 10 năm 2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp yêu cầu mở lối đi chung” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2022/QĐXXST- DS ngày 22 tháng 4 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2022/QĐST- DS ngày 17 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Hà Thị T, sinh năm 1977;

Nơi cư trú: P404, nhà A9, tập thể K, phường T1, quận Đ, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Khiếu Thị P, sinh năm 1962;

Nơi cư trú: Số nhà 02/17, ngách 2, ngõ 2, đường L, tổ 1-2, phường T2, thành phố T3, tỉnh T3.

2. Bị đơn: Ông Trần Xuân T4 (Trần Văn T4), sinh năm 1945 và bà Đồng Thị T5, sinh năm 1944;

Đều cư trú: Thôn T6, xã T7, thành phố T3, tỉnh T3.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Vũ Thị M, sinh năm 1972;

Nơi cư trú: Thôn T6, xã T7, thành phố T3, tỉnh T3.

(Tại phiên tòa có mặt bà P, vắng mặt ông T4, bà T5, chị M).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, chị Hà Thị T và bà Khiếu Thị P trình bày và có yêu cầu cụ thể như sau:*

Ngày 06/3/2003 chị Hà Thị T với ông Trần Xuân T4 (Trần Văn T4) và bà Đồng Thị T5 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư để làm nhà nhưng không ghi diện tích đất, ghi số tiền là 14.700.000 đồng, hợp đồng viết tay không có xác nhận của chính quyền địa phương. Ngày 08/3/2003 hai bên tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Ông T4, bà T5 chuyển nhượng cho chị T 370m² đất (trong đó: 130m² đất ở, 23m² đất vườn và 217m² đất ao) với giá là 6.000.000 đồng nhưng thực tế chị T đã trả cho ông T4, bà T5 số tiền là 14.700.000 đồng, thanh toán làm 02 lần và đều viết giấy biên nhận, lần thứ nhất ngày 06/3/2003 là 6.000.000 đồng, lần thứ hai ngày 10/3/2003 là 8.700.000 đồng.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2003 đã có xác nhận của UBND xã T7 là đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp, đủ điều kiện chuyển nhượng. Ngày 19/3/2003 chị T đã nộp 270.000 đồng thuế chuyển quyền sử dụng đất, cùng ngày chị T đã nộp 83.000 đồng lệ phí trước bạ. Ngày 11/3/2003 Trưởng phòng địa chính huyện V đã ký xác nhận, ngày 20/3/2003 Chủ tịch UBND huyện V đã ký xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên.

Năm 2020 chị T có nhu cầu xây nhà và làm thủ tục đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông T4, bà T5 là 370m². Khi chị T đề nghị làm thủ tục thì ông T4, bà T5 gây khó khăn, cản trở và cho rằng không chuyển nhượng đất cho chị T. Chị T đã làm đơn đề nghị UBND xã T7, thành phố T3 hòa giải. Ngày 14/9/2021 UBND xã T7, thành phố T3 đã gọi hai bên lên để hòa giải nhưng không thành.

Ông T4 bà T5 trình bày là không chuyển nhượng đất cho chị T là không đúng, bởi lẽ ông T4, bà T5 đã ký kết tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T, cụ thể hai bên ký kết tại các tài liệu sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư để làm nhà ở ngày 06/3/2003. Biên bản làm việc ngày 07/3/2003. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2003. Trích lục bản đồ tại thửa số 122. Tại các tài liệu trên đều có chữ ký của ông T4, bà T5 và chữ viết họ và tên ông Trần Xuân T4 là do ông T4 viết. Riêng Biên bản thanh lý Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2003 chị T nhờ ông Khiếu Tiến là bác ruột của chị T viết hộ, ông Tiến viết biên bản và viết luôn cả chữ họ và tên của ông T4 là Trần Xuân T4, còn chữ ký là do ông T4 tự ký vào biên bản.

Chị Hà Thị T đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu đối với ông Trần Xuân T4 (Trần Văn T4) và bà Đồng Thị T5 như sau:

- Buộc ông T4 và bà T5 tháo dỡ công trình đã tự ý xây dựng trên diện tích 370m² đất đã chuyển nhượng cho chị T và trả lại quyền sử dụng diện tích 370m² đất cho chị T (bao gồm 130m² đất ở, 23m² đất vườn và 217m² đất ao) theo như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2003.

- Buộc ông T4 và bà T5 mở ngõ đi chung cho 02 gia đình gồm: Gia đình chị T và gia đình ông T4, bà T5.

Nay bà P và chị T xin rút yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T4 và bà T5 mở ngõ đi chung cho gia đình chị Vũ Thị M và thay đổi yêu cầu buộc ông T4, bà T5 tháo dỡ các công trình trên đất là xin nhận được sở hữu, sử dụng các tài sản trên đất và thanh toán giá trị các tài sản trên đất cho ông T4, bà T5.

** Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn, ông Trần Xuân T4 (Trần Văn T4), bà Đồng Thị T5 trình bày:*

Ông T4, bà T5 đã nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị T. Ông T4, bà T5 không chuyển nhượng đất cho chị T, chị T trình bày ông T4, bà T5 và chị T có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2003 là không đúng, chữ ký trong hợp đồng rất giống chữ ký của ông T4, bà T5 nhưng không phải chữ ký của ông T4, bà T5. Trong các tài liệu liên quan đều không phải chữ ký của ông T4, bà T5. Ông T4, bà T5 đề nghị Tòa án giám định chữ ký của ông T4, bà T5 trong hợp đồng chuyển nhượng đất. Tại lời khai ngày 19/01/2022 ông T4, bà T5 trình bày sẽ làm đơn đề nghị Tòa án giám định chữ ký, chữ viết và sẽ cung cấp mẫu chữ ký, chữ viết để phục vụ cho việc giám định. Tại lời khai ngày 02/3/2022 ông T4, bà T5 trình bày không yêu cầu, không nộp chi phí giám định và không làm đơn đề nghị giám định chữ ký, chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T4, bà T5 không còn giấy tờ, văn bản gì thể hiện chữ ký, chữ viết tại thời điểm từ năm 2003 đến năm 2021 để cung cấp cho Tòa án. Ông T4, bà T5 không biết chị T có tên trên bản đồ Vlap từ năm 2012.

Năm 2003 ông T4, bà T5 có chuyển nhượng đất cho chị Vũ Thị M, sinh năm 1972, cư trú tại thôn T6, xã T7, thành phố T3, tỉnh T3 và cho chị M đi nhờ trên phần đất ở và đất vườn của ông T4, bà T5, diện tích đất làm ngõ đi này không phải là đất của nhà nước.

Ông T4, bà T5 vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày là chữ ký, chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 80 ngày 08/3/2003 và các giấy tờ khác có liên quan không phải là chữ ký, chữ viết của ông T4, bà T5.

Ngày 16/5/2022 ông Trần Xuân T4 gửi đến Tòa án 01 tờ giấy viết tay 02 trang là bản phô tô nên Tòa án không xem xét nội dung.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị Vũ Thị M trình bày:*

Ngày 05/01/2003 chị M có nhận chuyển nhượng đất của gia đình ông Trần Xuân T4 (Trần Văn T4) và bà Đồng Thị T5, diện tích đất nhận chuyển nhượng là 270m², theo hồ sơ chuyển nhượng số 14 có xác nhận của UBND xã T7, xác nhận

của Phòng địa chính huyện V và xác nhận của UBND huyện V vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Trong hợp đồng chuyển nhượng gồm có đất ở và ngõ đi chung. Đến khoảng tháng 9/2012 ông T4 xây cổng sắt phía bên ngoài giáp ngõ công, khi ra, vào chị M phải hỏi ông T4, ông T4 đồng ý chị M mới được ra, vào. Việc đi, lại gặp rất nhiều khó khăn, chị M đã đề nghị UBND xã T7, thành phố T3 giải quyết nhưng không thành vì ông T4 không hợp tác.

Để đảm bảo quyền lợi, chị M đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông T4 và bà T5 mở ngõ đi chung, phải chuyển dịch cổng vào trong đất nhà ông T4 để chị M xây cổng riêng, tiện cho việc đi, lại.

** Quá trình xác minh UBND xã T7, thành phố T3 cung cấp:*

Nguồn gốc diện tích đất của ông T4, bà T5 là đất thổ cư do ông cha để lại, có trong bản đồ 299 tại thửa đất số 09 tờ bản đồ số 05 diện tích 510m² (Gồm 400m² đất ở và 110m² đất vườn) tại thửa đất số 107 diện tích 356m² đất ao ghi tên ông Trần Xuân T4. Vợ chồng ông T4 sử dụng đất ổn định đến thời điểm chuyển nhượng cho chị Hà Thị T và chị Vũ Thị M.

Phần diện tích đất ao được quy đổi ruộng theo quyết định 652 năm 1993 của UBND tỉnh T3, diện tích 410m² (Thửa 121 tờ bản đồ số 05). Ngày 06/3/2003 ông T4, bà T5 chuyển nhượng đất cho chị Hà Thị T hai bên lập hợp đồng viết tay, ngày 08/3/2003 hai bên lập tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký hai bên và có xác nhận của UBND xã T7, phòng địa chính huyện V, UBND huyện V, chị T đã nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất và nộp lệ phí trước bạ. Năm 2012 đo đạc VLAP diện tích đất của chị T được thể hiện tại thửa 164, diện tích 195,8m² đất ao và thửa 165 diện tích 173,8m² đất ở. Kích thước thửa đất hiện tại phù hợp với giấy tờ mua bán.

Khi chuyển nhượng đất cho chị T và chị M, ông T4 phải cắt một phần đất với chiều dài 16,5m, chiều rộng 02m để làm ngõ đi chung vào đất nhà chị T và chị M (Nguồn gốc đất ngõ là đất của ông T4, bà T5).

Ông T4 có hai tên là Trần Xuân T4 và Trần Văn T4.

UBND xã T7 cung cấp cho Tòa án các tài liệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14 ngày 05/01/2003 của ông Trần Xuân T4 với chị Vũ Thị M và Trích lục bản đồ thửa đất số 122 (đều là bản gốc).

Quan điểm của UBND xã T7 về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

** Tài liệu của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh T3: Tại Kết luận giám định số 59/KL- KTHS (TL) ngày 13/4/2022, kết luận:*

1.1. Chữ ký mang tên Trần Xuân T4 dưới các mục: “bên chuyển Nhượng”, “Chủ hộ Chuyển nhượng đất Ký Tên”, “ĐẠI DIỆN BÊN CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ”, “BÊN CHUYỂN NHƯỢNG QSD ĐẤT” trên các mẫu cần giám định ký

hiệu từ A1 đến A5 so với chữ ký của Trần Xuân T4 (Trần Văn T4) trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M5 do cùng một người ký ra.

1.2. Chữ viết “Trần Xuân T4” dưới các mục: “bên chuyển Nhượng”, “Chủ hộ Chuyển nhượng đất Ký Tên”, “ĐẠI DIỆN BÊN CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ”, “BÊN CHUYỂN NHƯỢNG QSD ĐẤT” trên các mẫu cần giám định ký hiệu từ A1, A3, A4, A5 so với chữ viết Trần Xuân T4 (Trần Văn T4) trên các mẫu so sánh ký hiệu M1 đến M5 do cùng một người viết ra.

1.3. Chữ viết “Trần Xuân T4” dưới mục: “bên chuyển Nhượng” trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ viết Trần Xuân T4 (Trần Văn T4) trên các mẫu so sánh ký hiệu M1 đến M5 không phải do cùng một người viết ra.

2. Chữ ký “t5” dưới các mục: “bên chuyển Nhượng”, “Chủ hộ Chuyển nhượng đất Ký Tên”, “ĐẠI DIỆN BÊN CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ”, “BÊN CHUYỂN NHƯỢNG QSD ĐẤT” trên các mẫu cần giám định ký hiệu từ A2 đến A5 so với chữ ký “t5” trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1, M2, M3, M5 do cùng một người ký ra.

(A1 là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư để làm nhà ở ngày 06/3/2003 - bút lục số 73; A2 là Biên bản thanh lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2003-bút lục số 72; A3 là Biên bản làm việc ngày 07/3/2003- bút lục số 74; A4 là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 80 ngày 08/3/2003 - bút lục số 70, 71; A5 là Trích lục thửa đất số 122 - bút lục số 69).

(M1 là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14 ngày 05/01/2003 - bút lục số 67, 68; M2 là Trích lục thửa đất số 122 - bút lục số 66; M3 là Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 19/01/2022 - bút lục số 63A, 64, 65; M4 là Biên bản giao nộp tài liệu, chứng cứ ngày 02/3/2022 - bút lục số 97; M5 là Biên bản giao văn bản tố tụng ngày 19/01/2022 - bút lục số 63).

** Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện nội dung:*

Trên diện tích đất đang tranh chấp gồm có các tài sản và các loại cây sau:

01 giếng khơi, xây gạch đỏ, không trát đường kính khoảng 01mét; 01 chuồng nuôi chó và để đồ dùng sinh hoạt xây gạch xi, lợp ngói proximãng diện tích khoảng 08m²; 01 chuồng gà xây gạch xi, lợp ngói pro xi măng, diện tích khoảng 3,5m²; 01 nhà vệ sinh xây gạch xi, lợp ngói proximãng, diện tích khoảng 02m²; 01 cây mít đường kính khoảng 15cm; 02 cây bưởi đường kính khoảng 10cm; 01 cây bơ đường kính khoảng 08cm; 01 cây sấu đường kính khoảng 20cm; 01 cây cau đường kính khoảng 15cm; 01 cây thị đường kính khoảng 35cm; 01 cây dừa cao khoảng 02m; 01 cây ổi đường kính khoảng 10cm; 01 cây sung đường kính khoảng 50cm; 01 cây măng cầu đường kính khoảng 05cm; 01 cây thanh long cao khoảng 2,2m; 20 cây chuối; 01 sân bê tông diện tích: 29,8m².

Trên đất có xây tường bao quanh bằng gạch xi măng do nhà chị Vũ Thị M xây (chị M là hàng xóm giáp danh).

Tổng diện tích đất tranh chấp là 370m² (kèm theo sơ đồ đã đo vẽ).

** Tại biên bản định giá tài sản, định giá các tài sản gồm:*

01 giếng nước giá trị còn lại 1.974.600 đồng; 01 chuồng nuôi chó giá trị còn lại 2.080.000 đồng; 01 chuồng nuôi gà giá trị còn lại 910.000 đồng; 01 nhà vệ sinh giá trị còn lại 640.000 đồng; 01 sân bê tông giá trị còn lại 774.800 đồng; 01 cây mít giá trị 1.000.000 đồng; 02 cây bưởi giá trị 1.200.000 đồng; 01 cây bơ giá trị 256.000 đồng; 01 cây sấu giá trị 365.000 đồng; 01 cây cau giá trị 178.000 đồng; 01 cây thị giá trị 560.000 đồng; 01 cây dừa giá trị 120.000 đồng; 01 cây ổi giá trị 260.000 đồng; 01 cây sung giá trị 500.000 đồng; 01 cây măng cầu giá trị 112.000 đồng; 01 cây thanh long giá trị 60.000 đồng; 20 cây chuối giá trị 260.000 đồng; Đất ở giá trị: 6.000.000 đồng/m²; Đất vườn giá trị: 2.000.000 đồng/m²; Đất ao giá trị: 2.000.000 đồng/m².

** Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình phát biểu ý kiến:*

1. Về sự tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư lý phiên tòa cũng như các đương sự cơ bản đúng quy định của pháp luật:

2. Về nội dung - Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông T4, bà T5 phải trả lại cho chị T phần đất có diện tích 370m² đất tại thửa số 164, 165, bản đồ VLAP tại thôn T6, xã T7, thành phố T3, tỉnh T3.

- Chấp nhận sự tự nguyện của bà P, chị T được hưởng các tài sản trên đất và tự nguyện thanh toán cho ông T4, bà T5 giá trị các tài sản, cây cối trên đất.

- Đình chỉ yêu cầu của chị T về việc yêu cầu ông T4, bà T5 mở lối đi chung cho Miên.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T và yêu cầu độc lập của chị M. Buộc ông T4, bà T5 phải mở lối đi chung cho 03 gia đình, gồm gia đình ông T4, bà T5, gia đình chị T và gia đình chị M.

- Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Các đương sự phải chịu án phí theo quy định và có quyền kháng cáo trong thời hạn luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng: Đại diện nguyên đơn có mặt tại phiên tòa. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đơn xin vắng xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án theo trình tự có mặt đại diện nguyên đơn, vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về thẩm quyền: Bị đơn cư trú trên địa bàn thành phố Thái Bình và cũng là nơi có tài sản tranh chấp nên thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

[3] Về áp dụng pháp luật: Đây là tranh chấp phát sinh từ giao dịch dân sự được ký kết năm 2003 và tranh chấp yêu cầu mở lối đi chung nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 1995 và Luật Đất đai năm 1993 để giải quyết.

[4] Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng diện tích 370m² đất, trong đó 130m² đất ở, 23m² đất vườn và 217m² đất ao, thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã ký ngày 08/3/2003, địa chỉ tại thôn T6, xã T7, thành phố T3, tỉnh T3.

Nguồn gốc đất: Thừa đất số 09 tờ bản đồ số 05 diện tích 510m² (Gồm 400m² đất ở và 110m² đất vườn), thửa đất số 107 diện tích 356m² đất ao mang tên ông Trần Xuân T4. Ông T4, bà T5 sử dụng đất ổn định đến thời điểm năm 2003.

- Lời khai của nguyên đơn: Đã nhận chuyển nhượng đất thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2003, ngày 08/3/2003 và các tài liệu có liên quan giữa chị T với ông T4, bà T5.

- Lời khai của bị đơn: Không chuyển nhượng đất cho chị Hà Thị T, có chuyển nhượng đất cho chị Vũ Thị M.

- Lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông T4, bà T5 có chuyển nhượng đất cho chị Vũ Thị M.

[4.1] Xét yêu cầu đòi lại quyền sử dụng diện tích 370m² đất tại thửa 164, 165 bản đồ Vlap tại thôn T6, xã T7, thành phố T3 thấy: Ông T4, bà T5 không thừa nhận đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T và không công nhận chữ ký, chữ viết trong các hợp đồng, trong các tài liệu có liên quan, tuy nhiên tại Kết luận giám định số 59/KL- KTHS (TL) ngày 13/4/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh T3 đã kết luận:

- Ý kiến của ông T4: Chữ ký trong các tài liệu không phải chữ ký của ông T4, đã được kết luận tại mục 1.1 của Kết luận giám định (Chữ ký mang tên Trần Xuân T4 trong các tài liệu cần giám định và chữ ký mang tên Trần Xuân T4 trong các mẫu so sánh do cùng một người ký ra).

- Ý kiến của ông T4: Chữ viết “Trần Xuân T4” trong các tài liệu không phải chữ viết của ông T4, đã được kết luận tại mục 1.2 của Kết luận giám định (Chữ viết “Trần Xuân T4” trong các tài liệu cần giám định và chữ viết “Trần Xuân T4” trong các mẫu so sánh, trừ tài liệu cần giám định ký hiệu A2, do cùng một người viết ra).

- Ý kiến của bà T5: Chữ ký “t5” trong các tài liệu không phải chữ ký của bà T5, đã được kết luận tại mục 2 của Kết luận giám định (Chữ ký “t5” trong các tài liệu cần giám định và chữ ký “t5” trong các mẫu so sánh do cùng một người ký ra).

- Về Biên bản thanh lý Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2003 (Ký hiệu A2, bút lục số 72) chữ viết họ và tên ông T4 là Trần Xuân T4 không phải là chữ của ông T4 viết (Theo kết luận giám định mục 1.3) còn

chữ ký là do ông T4 tự ký vào biên bản (Theo kết luận giám định mục 1.1). Lời trình bày của đại diện nguyên đơn phù hợp với kết luận giám định là Biên bản thanh lý Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2003 chị T nhờ ông Khiếu Tiến là bác ruột của chị T viết hộ, ông Tiến viết biên bản và viết luôn cả chữ họ và tên của ông T4 là Trần Xuân T4, còn chữ ký là do ông T4 tự ký vào biên bản.

Từ những căn cứ nêu trên, việc chuyển nhượng đất giữa gia đình ông T4, bà T5 với chị Hà Thị T là có thật.

Xét tính hợp pháp của việc chuyển nhượng đất: Hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều có đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, nội dung và mục đích của Hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức và được ghi nhận cụ thể: Họ tên, địa chỉ của các bên, diện tích đất chuyển nhượng là 370m². Các chiều đo, đã có trích lục thửa đất. Các bước thực hiện hợp đồng, nội dung thể hiện: Ngày 06/3/2003 giao 6.000.000 đồng, ngày 10/3/2003 giao tiếp 8.700.000 đồng. Tổng số tiền gia đình ông T4 đã nhận 14.700.000 đồng. Các bên đều có đủ điều kiện chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng.

Tại điểm b.1 tiểu mục 2.3, mục 2, phần II. Về thừa kế, tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao nêu: *“Đối với hợp đồng được giao kết trước ngày 01/7/2004 vi phạm điều kiện được hưởng dẫn tại điểm a.4 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng đã có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, mà có phát sinh tranh chấp, nếu từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này”*.

Ông T4, bà T5 với chị T giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 08/3/2003, diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng diện tích đất này ông Trần Xuân T4 đã có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2003 giữa chị T với ông T4, bà T5 có hiệu lực pháp luật. Ông T4, bà T5 phải trả lại cho chị T quyền sử dụng diện tích 370m² đất.

[4.2] Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu buộc ông T4, bà T5 tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất, xin được hưởng các tài sản trên đất và tự nguyện thanh toán cho ông T4, bà T5 giá trị các tài sản trên đất, riêng giếng nước hai bên có thỏa thuận trong phụ lục hợp đồng là của bên mua nên chị T không phải thanh toán giá trị giếng nước cho ông T4, bà T5. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu trên là tự nguyện, không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được chấp nhận.

[4.3] Bà P và chị T rút yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T4 và bà T5 mở lối đi chung cho gia đình chị M. Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

[4.4] Chị Hà Thị T và chị Vũ Thị M đều có yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T4 và bà T5 mở lối đi chung cho chị T và chị M.

Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 1995 “Quyền về lối đi qua bất động sản liền kề” quy định:

1- Chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có lối đi ra, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản liền kề dành cho mình một lối đi thuận tiện và hợp lý ra đến đường công cộng; người được yêu cầu có nghĩa vụ đáp ứng yêu cầu đó. Người được dành lối đi phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản liền kề, nếu không có thoả thuận khác.

2- Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thoả thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi, thì có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định.

3- Trong trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau, thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều này mà không có đền bù.

Ông T4, bà T5 chuyển nhượng đất cho chị T và chị M thì ông T4, bà T5 phải dành lối đi cần thiết cho chị T và chị M. Chấp nhận yêu cầu của chị T và chị M, buộc ông T4, bà T5 phải mở lối đi chung cho chị T và chị M đảm bảo thuận tiện cho việc đi lại và gây ít phiền hà cho các bên. Chị T và chị M không phải trả tiền cho ông T4, bà T5 về lối đi chung.

[5] Về chi phí tố tụng và án phí:

[5.1] Về chi phí tố tụng: Chị Hà Thị T tự nguyện nộp toàn bộ chi phí tố tụng (đã nộp đủ).

[5.2] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của chị T được Tòa án chấp nhận nên chị T không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Yêu cầu độc lập của chị M được Tòa án chấp nhận nên chị M không phải nộp tiền án phí về yêu cầu độc lập. Ông T4, bà T5 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm và án phí của người có nghĩa vụ đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều:

- Điều 26, 35, 147, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.
- Điều 705, 708, 709, 710, 712, 713, 280 Bộ luật Dân sự năm 1995.
- Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Điều 73 Luật đất đai năm 1993.
- Điểm b.1 tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao.
- Khoản 2 khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Hà Thị T. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 80 ngày 08/3/2003 giữa chị Hà Thị T với ông Trần Xuân T4 (Trần Văn T4) và bà Đồng Thị T5 có hiệu lực pháp luật. Buộc Trần Xuân T4 (Trần Văn T4) và bà Đồng Thị T5 phải trả cho chị Hà Thị T diện tích 370m² đất (trong đó 130m² đất ở, 23m² vườn và đất 217m² đất ao) tại thửa số 164, 165, bản đồ VLAP tại thôn T6, xã T7, thành phố T3, tỉnh T3, diện tích đất có tứ cận:

- Phía đông giáp đất chị Vũ Thị M cạnh dài 11,04m + cạnh dài 6,09m.
- Phía tây giáp đất giao thông dài 12,03m.
- Phía nam giáp đất chị Vũ Thị M dài 17,84m + 5,65m.
- Phía bắc giáp đất ông Trần Xuân T4 dài 17,35m + 14,07m.

Chị Hà Thị T được hưởng các tài sản và các cây cối trên diện tích 370m² đất gồm: 01 giếng nước; 01 chuồng nuôi chó; 01 chuồng nuôi gà; 01 nhà vệ sinh; 01 cây mít; 02 cây bưởi; 01 cây bơ; 01 cây sấu; 01 cây cau; 01 cây thị; 01 cây dứa; 01 cây ôi; 01 cây sung; 01 cây măng cầu; 01 cây thanh long; 20 cây chuối; 01 sân bê tông diện tích 28m² (diện tích sân nằm trong diện tích 370m²).

Chị Hà Thị T phải thanh toán cho ông Trần Xuân T4 và bà Đồng Thị T5 giá trị còn lại của các tài sản và giá trị cây cối trên đất, tổng số tiền 9.275.800 đồng (*Chín triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn tám trăm đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thanh toán xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất 10%/năm quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Chị Hà Thị T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được chuyển nhượng.

1.2. Chấp nhận yêu cầu của chị Hà Thị T và chị Vũ Thị M về việc yêu cầu ông Trần Xuân T4 và bà Đồng Thị T5 phải mở lối đi chung cho gia đình ông T4, bà T5, gia đình chị T và gia đình chị M. Buộc ông Trần Xuân T4 và bà Đồng Thị T5 mở lối đi chung diện tích 30,4m², có tứ cận:

- Phía nam giáp đất ông Nguyễn Văn Nhượng, giáp đất chị Vũ Thị M, giáp đất chị Vũ Thị Thanh dài 6,85m + 1,95m + 2,27m.
- Phía bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Vẻ, giáp đất ông Trần Xuân T4 dài 6,93m + 4,06m.
- Phía tây giáp đất ông Trần Xuân T4 dài 2,86m.
- Phía đông giáp đất giáp ngõ công dài 2,55m.

(Diện tích đất 370m² và diện tích 30,4m² lối đi chung có sơ đồ kèm theo Bản án).

1.3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của chị Hà Thị T về yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Xuân T4 và bà Đồng Thị T5 mở lối đi chung cho gia đình chị Vũ Thị M.

2. Về chi phí tố tụng: Chị Hà Thị T tự nguyện nộp toàn bộ chi phí tố tụng.

3. Về án phí:

3.1. Trả lại chị Hà Thị T số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000369 ngày 21/10/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

3.2. Trả lại chị Vũ Thị M số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000579 ngày 19/4/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

3.3. Ông Trần Xuân T4 và bà Đồng Thị T5 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí của người có nghĩa vụ đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

“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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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”.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (26/5/2022). Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hợp lệ./.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án ND tỉnh Thái Bình;
- VKSND thành phố Thái Bình;
- VKSND tỉnh Thái Bình;
- Chi cục THA thành phố Thái Bình;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Chu Thị Tuyết